

MARVIPOL
development



Raport kwartalny Marvipol Development S.A. za III kwartał 2019 r.

Warszawa, 14 listopada 2019 r.

Spis treści

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W OKRESIE 9 MIESIĘCY 2019 R.	5
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	6
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	6
Władze Spółki	8
Akcjonariat Spółki	9
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	10
Grupa Kapitałowa w liczbach	13
Najważniejsze wydarzenia 2019 roku	14
Segment deweloperski	16
› Portfel projektów deweloperskich	17
› Kontraktacja lokali	19
› Oferta lokali	19
› Przekazania lokali	20
› Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty	20
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	21
Segment magazynowy	22
› Portfel projektów magazynowych	23
› Zaangażowanie kapitałowe	25
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	27
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	28
Pozostałe informacje	31

SRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	34
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	35
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	37
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	39
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	41
Sprawozdawczość segmentów działalności	42
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	44
SRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	78
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	79
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	80
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	82
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	83
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	85

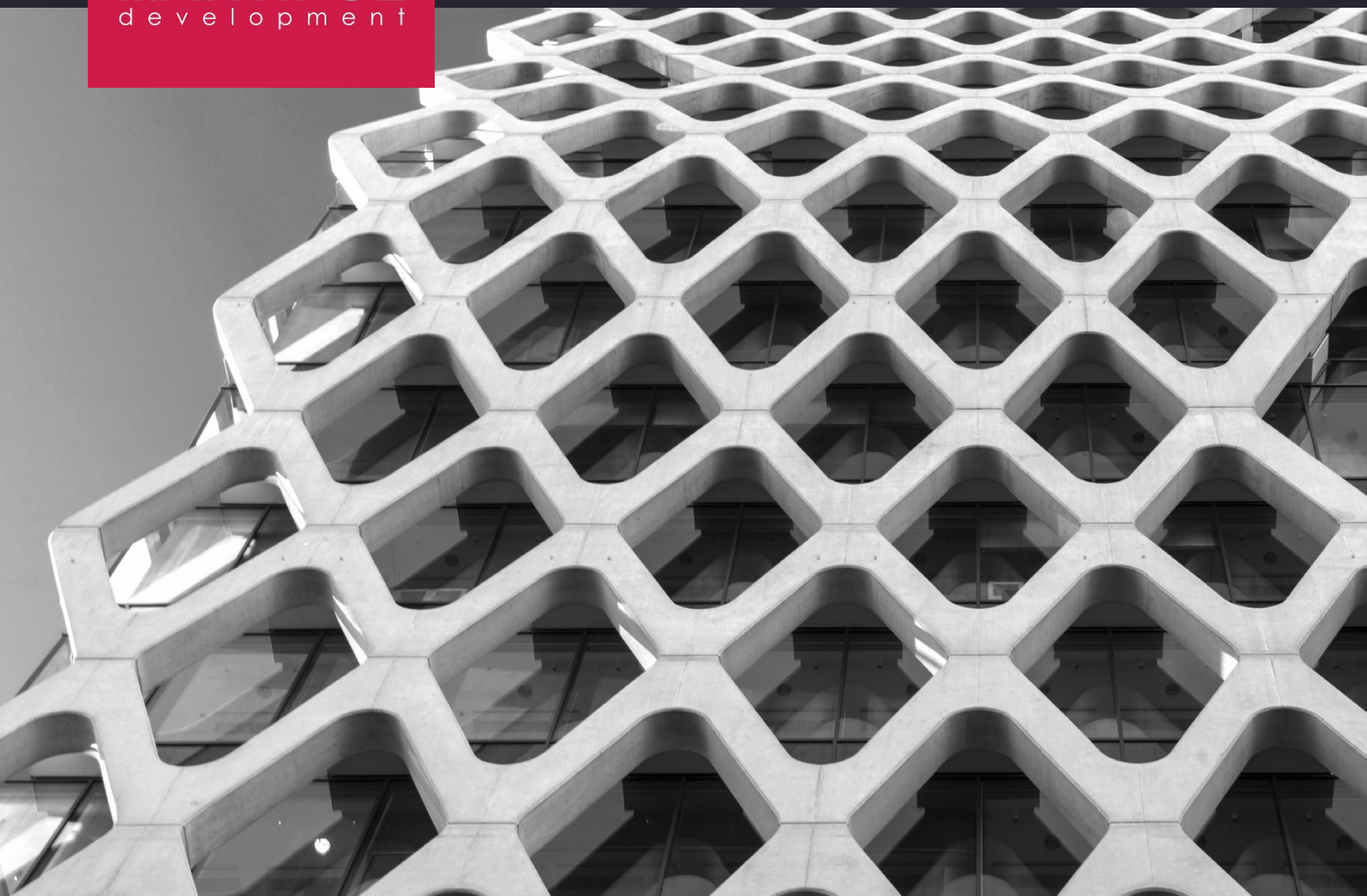
Wybrane skonsolidowane dane finansowe

W tys.	30.09.2019		31.12.2018		30.09.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	1 224 651	280 010	971 566	225 946	965 295	225 990
Aktywa trwałe	277 437	63 434	228 281	53 089	226 108	52 935
Aktywa obrotowe	943 504	215 727	724 580	168 507	733 819	171 798
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	3 710	848	18 705	4 350	5 368	1 257
Pasywa	1 224 651	280 010	971 566	225 946	965 295	225 990
Kapitał własny	458 721	104 884	413 338	96 125	403 003	94 349
Zobowiązania długoterminowe	335 100	76 619	282 041	65 591	350 900	82 151
Zobowiązania krótkoterminowe	430 830	98 507	276 187	64 230	211 392	49 490

W tys.	01.01.2019 - 30.09.2019		01.01.2018 - 30.09.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	119 477	27 730	178 937	42 068
Koszt własny sprzedaży	(88 615)	(20 567)	(135 069)	(31 755)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	30 862	7 163	43 868	10 313
Koszty sprzedaży	(5 969)	(1 385)	(6 557)	(1 542)
Koszty ogólnego zarządu	(21 885)	(5 079)	(17 861)	(4 199)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	46 406	10 771	13 548	3 185
Pozostałe przychody operacyjne	6 404	1 486	4 282	1 007
Pozostałe koszty operacyjne	(3 658)	(849)	(2 300)	(541)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	52 160	12 106	34 980	8 224
Przychody finansowe	6 164	1 431	9 793	2 302
Koszty finansowe	(2 872)	(667)	(1 417)	(333)
Podatek dochodowy	(10 069)	(2 337)	(6 382)	(1 500)
Zysk netto za rok obrotowy	45 383	10 533	36 974	8 693

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2019 r.: 4,3736 PLN/EUR (na 31 grudnia 2018 r.: 4,3000 PLN/EUR, na 30 września 2018 r.: 4,2535 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2019 r.: 4,3086 PLN/EUR; (w 2018 r.: 4,2714 PLN/EUR).



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w okresie 9 miesięcy 2019 r.**

1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

Nazwa	Marvipol Development Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Rejestracja	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS
KRS	0000534585
REGON	360331494
NIP	5272726050
Przedmiot działalności	Spółka prowadzi działalność holdingową - jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., prowadzącej działalność deweloperską.

Marvipol Development S.A. (Marvipol, Emitent, Spółka) - w następstwie podziału Marvipol S.A. - z dniem 1.12.2017 r. przejęła działalność deweloperską prowadzoną przez Marvipol S.A. od 1996 r.

Emitent jest dominującą spółką Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. (Grupa, Grupa Kapitałowa, Grupa Marvipol Development).

2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

Emitent jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Spółka prowadzi działalność - za pośrednictwem spółek celowych - w dwóch segmentach: deweloperskim, w ramach którego realizuje



projekty budownictwa wielorodzinnego oraz magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty.

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 23 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również w Gdańsku, Sopocie oraz Kołobrzegu.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Kapitałowa Marvipol Development od 2015 r. realizuje inwestycje zlokalizowane w różnych regionach kraju, takich jak: województwo mazowieckie, Górny Śląsk oraz województwo zachodniopomorskie. Inwestycje są realizowane w formule wspólnych przedsięwzięć z doświadczonym partnerem branżowym, liderem rynku w Polsce i w Europie – Grupą Panattoni.

Strategia działania Emitenta oparta jest o rozwój dwóch segmentów biznesu: deweloperskiego i magazynowego. Marvipol Development dąży do realizacji celu strategicznego, jakim jest efektywne pomnażanie kapitału poprzez koncentrację na wysokomarżowych projektach deweloperskich o ponadnormatywnej, dla średniej rynkowej, rentowności zaangażowanego kapitału.

Kluczowymi elementami biznesowego sukcesu Grupy są: staranny proces zakupu działek budowlanych, realizacja projektów we współpracy ze sprawdzonymi, renomowanymi biurami projektowymi i generalnymi wykonawcami, aktywny proces komercjalizacji, wspierany szerokim wachlarzem działań marketingowych oraz realizacja projektów przy wykorzystaniu różnorodnego finansowania zewnętrznego.

Plan rozwoju na najbliższe lata zakłada dalszy wzrost skali prowadzonej działalności Emitenta. W biznesie deweloperskim Grupa Kapitałowa Marvipol Development zamierza dalej koncentrować się na projektach o podwyższonym standardzie w każdym z segmentów rynku, w którym jest obecna. Zamiarem Spółki, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest sukcesywne budowanie silnej pozycji na deweloperskim rynku Trójmiasta.

W segmencie magazynowym Spółka chce optymalizować zwrot na kapitale poprzez inwestycje w projekty, których cykl realizacji (zakończonyj sprzedażą) jest nie dłuższy niż dwa lata.

Działania podjęte w ramach realizacji strategii rozwoju Grupy w okresie objętym raportem zostały zaprezentowane w rozdziałach 8 i 9 niniejszego Sprawozdania. Perspektywy rozwoju działalności Grupy zostały przedstawione w rozdziale 10 Sprawozdania.



3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU

27 lat doświadczenia
w rozwijaniu biznesu



**MARIUSZ
POŁAWSKI**

WICEPREZES ZARZĄDU

15 lat doświadczenia
na stanowiskach
menedżerskich



**ROBERT
PYDZIK**

CZŁONEK ZARZĄDU,
DYREKTOR FINANSOWY

27 lat doświadczenia
na rynku finansowym

Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER
CHŁOPECKI**

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW
TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF
BREJDAK**

Członek
Rady Nadzorczej

**ANDRZEJ
JACASZEK**

Członek
Rady Nadzorczej

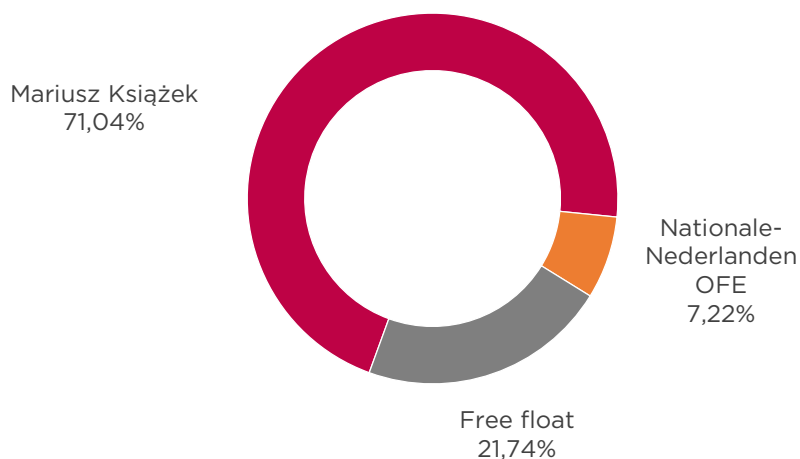
**WIESŁAW
MARIUSZ RÓŻACKI**

Członek
Rady Nadzorczej

4. Akcjonariat Spółki

Akcje Marvipol Development S.A. od 19 grudnia 2017 r. są notowane na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 41.652.852 zł i dzieli się na 41.652.852 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, Akcjonariuszami Spółki posiadającymi na dzień sporządzenia niniejszego raportu znaczne pakiety akcji Emitenta są:



Akcjonariusze	Liczba posiadanych akcji i głosów na WZ	Udział akcji w kapitale zakładowym i w głosach na WZ
Mariusz Książek, w tym:	29 591 523	71,04%
<i>Książek Holding Sp. z o.o.</i>	27 513 831	66,05%
<i>Bezpośrednio</i>	2 077 692	4,99%
Nationale-Nederlanden OFE	3 006 166	7,22%
Inne podmioty	9 055 163	21,74%
Razem	41 652 852	100%

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 14.11.2019 r.

Głównym Akcjonariuszem Marvipol Development S.A. jest Książek Holding Sp. z o.o., firma inwestycyjna kontrolowana przez Mariusza Książek, prezesa Spółki.

Od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego Spółka nie otrzymała zawiadomień o zmianie stanu posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

Spółka oraz podmioty zależne nie posiadają akcji własnych Emitenta.

5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień sporządzenia niniejszego Raportu w skład Grupy Marvipol Development wchodziły:

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 38 spółek zależnych i 8 spółek wspólnie kontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki konsolidowane metodą pełną</i>		
1	Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%
2	Ertan Sp. z o.o.	100%
3	Joki Sp. z o.o.	100%
4	Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. ¹⁾	100%
7	Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%
11	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%
18	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
19	Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%
20	Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%
21	Marvipol TM Sp. z o.o.	100%
22	Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%
23	Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%
24	MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%
25	Projekt 012 Sp. z o.o.	100%
26	Property-ad Sp. z o.o.	100%
27	Prosta 32 Sp. z o.o.	100%
28	Prosta Tower Sp. z o.o. ²⁾	100%
29	Riviera Park Sp. z o.o.	100%
30	Solex Sp. z o.o.	100%
31	Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	100%
32	Unique Apartments Grundwaldzka Sp. z o.o.	100%
33	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%
34	Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	100%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
35	Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%
36	Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%
37	Marvipol Logistics S.A.	100%
38	Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%
<i>Jednostki konsolidowane metodą praw własności</i>		
1	Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji ³⁾	68%
2	PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. ⁴⁾	68%
3	PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. ⁵⁾	68%
4	PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. ⁶⁾	68%
5	PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. ⁷⁾	68%
6	PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. ⁸⁾	68%
7	PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. ⁹⁾	68%
8	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. ¹⁰⁾	68%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 14.11.2019 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy

- 1) Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada 99% udziału w zysku jednostki, 1% - Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)
- 2) Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)
- 3) Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Estate Sp. z o.o. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie. Z dniem 1 lipca 2018 r. rozpoczął się proces likwidacji spółki
- 4) PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 5) PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 6) PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 7) PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 8) PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

- 9) PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 10) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Na dzień 30 września 2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

Poza wskazanymi powyżej spółkami zależnymi oraz współzależnymi oraz nieruchomościami składającymi się na bank ziemi, Grupa Marvipol Development nie identyfikuje istotnych inwestycji (w tym inwestycji obejmujących papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości) innych niż te, o których informowała w formie raportów bieżących.

6. Grupa Kapitałowa w liczbach

119,5 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
ZA 9 MIESIĘCY 2019 R.

52,2 mln zł

ZYSK
OPERACYJNY
ZA 9 MIESIĘCY 2019 R.

45,4 mln zł

ZYSK
NETTO
ZA 9 MIESIĘCY 2019 R.

1 224,7 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 30.09.2019 R.

458,7 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 30.09.2019 R.

229,5 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 30.09.2019 R.*

725

LOKALI
SPRZEDANYCH
W OKRESIE
9 MIESIĘCY 2019 R.

335

LOKALE PRZEKAZANE
NABYWCOM
W OKRESIE
9 MIESIĘCY 2019 R.

229 tys. m²

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA
PROJEKTÓW
DEWELOPERSKICH
W REALIZACJI
I W PRZYGOTOWANIU
(na dzień sporządzenia
niniejszego raportu)

39,6 mln zł

ZYSK SEGMENTU
MAGAZYNOWEGO
ZA 9 MIESIĘCY 2019 R.

254 tys. m²

POWIERZCHNIA
WYNAJMOWALNA
PROJEKTÓW MAGAZYNOWYCH
W PORTFELU
(na dzień sporządzenia
niniejszego raportu)

159,9 mln zł

ZAANGAŻOWANIE
KAPITAŁOWE
W REALIZOWANE PROJEKTY
MAGAZYNOWE
(na dzień sporządzenia
niniejszego raportu)

* Dług netto Grupy na dzień 30.09.2019 r. wyniósłby 262,4 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

7. Najważniejsze wydarzenia 2019 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Styczeń 2019 r.

- 9 stycznia – zawarcie między PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A. umowy kredytowej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 2/2019)
- 22 stycznia – rezygnacja Pana Andrzeja Malinowskiego z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 3/2019)

Luty 2019 r.

- 5 lutego – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Dom Przy Okrzei w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 5/2019)
- 6 lutego – zawarcie między Joki Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umów kredytowych
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 6/2019)
- 18 lutego – zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w rejonie Krakowa
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 8/2019)
- 22 lutego – powołanie Pana Andrzeja Jacaszek do składu Rady Nadzorczej Spółki
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 10/2019)
- 28 lutego – zawarcie umowy przenoszącej własność udziałów w spółce PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w rejonie Krakowa
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 11/2019)

Marzec 2019 r.

- 7 marca – zawarcie przedwstępnej umowy dotyczącej zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Kołobrzegu
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 12/2019)
- 8 marca – zawarcie umowy przenoszącej własność udziałów w spółce PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w Łodzi
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 13/2019)
- 29 marca – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji W Apartments w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 15/2019)
- 29 marca – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Dwie Motławy w Gdańsku
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 16/2019)
- 29 marca – zmiana terminu zawarcia umowy zakupu nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Bielany w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 17/2019)

Kwiecień 2019 r.

- 16 kwietnia – zawarcie umowy z Bankiem Pekao S.A. w sprawie współpracy w realizacji programu emisji obligacji
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 21/2019)
- 25 kwietnia – zawarcie umowy przenoszącej własność udziałów w spółce PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy Konotopa II
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 9/2019, 19/2019, 23/2019)

Maj 2019 r.

- 10 maja – odstąpienie od umowy dotyczącej zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Kołobrzegu
(szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 12/2019, 24/2019*)
- 16 maja – zawarcie między Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o. a Louvre Hotels Group Sp. z o.o. umowy franczyzy
(szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 7/2019, 20/2019/, 25/2019*)
- 17 maja – zawarcie umowy zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Sopocie
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 26/2019*)
- 27 maja – zawarcie z Louvre Hotels Group Sp. z o.o. listu intencyjnego w sprawie umowy franczyzy
(szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 27/2019, 46/2019*)

Czerwiec 2019 r.

- 4 czerwca – zawarcie między PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. a Bank Millenium S.A. umowy kredytowej
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 30/2019*)
- 5 czerwca – nabycie przez Spółkę obligacji celem umorzenia
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 31/2019*)
- 10 czerwca – zawarcie umowy zakupu nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Mokotów w Warszawie
(szczegóły: *raporty bieżący Emitenta nr 22/2019, 33/2019*)
- 12 czerwca – emisja obligacji Spółki serii Y o wartości 60 mln zł
(szczegóły: *raporty bieżący Emitenta nr 29/2019, 34/2019*)
- 25 czerwca – Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 35/2019*)
- 27 czerwca – zawarcie między Spółką a mBank S.A. aneksu do umowy kredytowej
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 37/2019*)
- 27 czerwca – zawarcie aneksu do przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości w Gdańsku
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 38/2019*)
- 28 czerwca – zawarcie umowy zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Sopocie
(szczegóły: *raporty bieżący Emitenta nr 32/2019, 39/2018*)

Lipiec 2019 r.

- 17 lipca – zawarcie przez PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego w okolicach Warszawy
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 41/2019*)

Sierpień 2019 r.

- 19 sierpnia – Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 43/2019*)
- 19 sierpnia – powołanie osób nadzorujących w Marvipol Development S.A.
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 44/2019*)

Wrzesień 2019 r.

- 23 września – zawarcie umowy współpracy z DeA Capital Partecipazioni S.p.A.
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 47/2019*)

Październik 2019 r.

- 25 października – zawarcie umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w rejonie Pruszkowa
(szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 48/2019, 50/2019*)



Segment deweloperski

Raport
za 9 miesięcy 2019 r.

8. Segment deweloperski

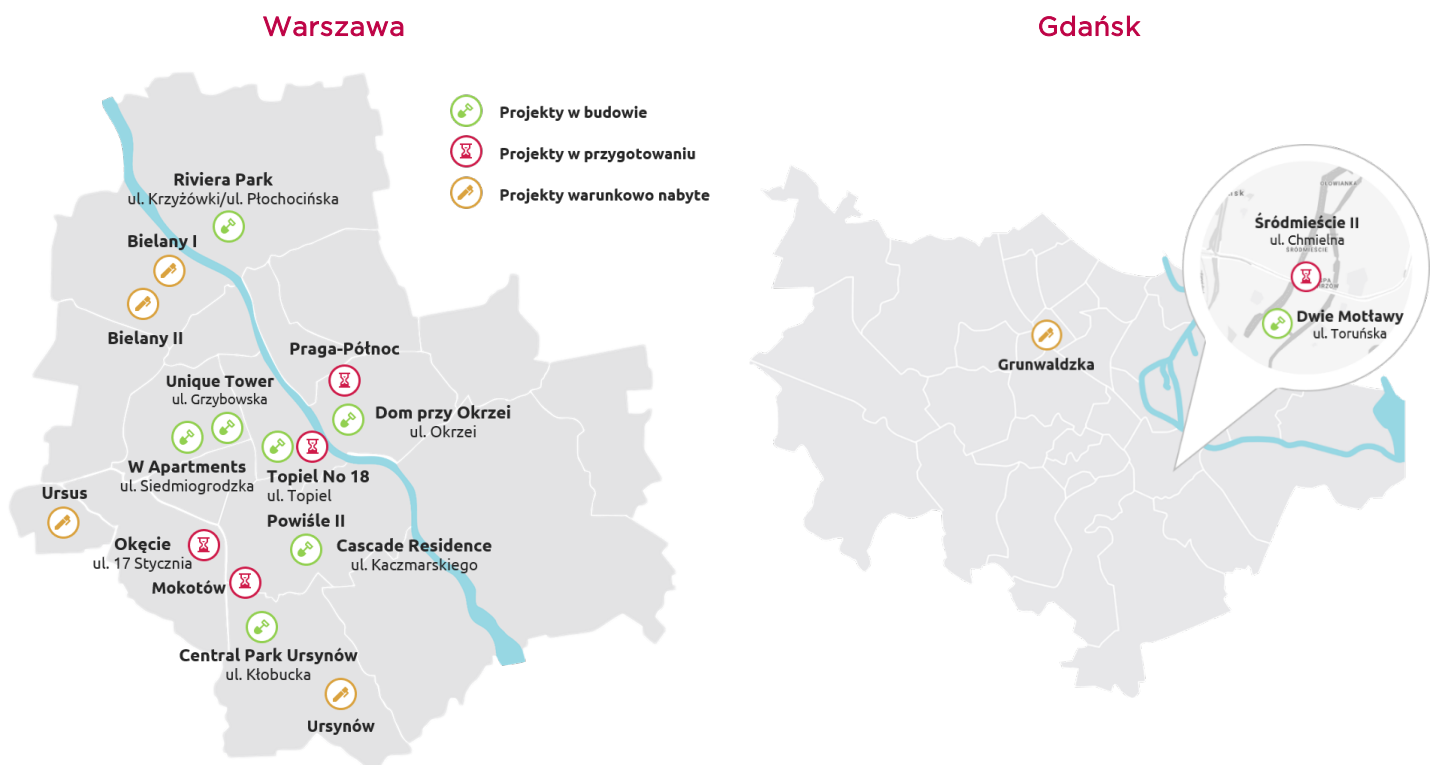
Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 6,6 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 395 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

Grupa specjalizuje się w realizacji projektów o podwyższonym standardzie w każdym z segmentów rynku, w którym jest obecna. Dzięki koncentracji na wartości dodanej realizowanych projektów, w tym m.in. ponadczasowej architekturze, wysokiej jakości i solidności wykonania, efektywnej i efektownej aranżacji części wspólnych, Grupa Marvipol Development jest w stanie generować na realizowanych projektach atrakcyjne marże na sprzedaży i ponadnormatywny zwrot z zaangażowanego kapitału, przy zachowaniu atrakcyjnej ceny dla nabywcy.

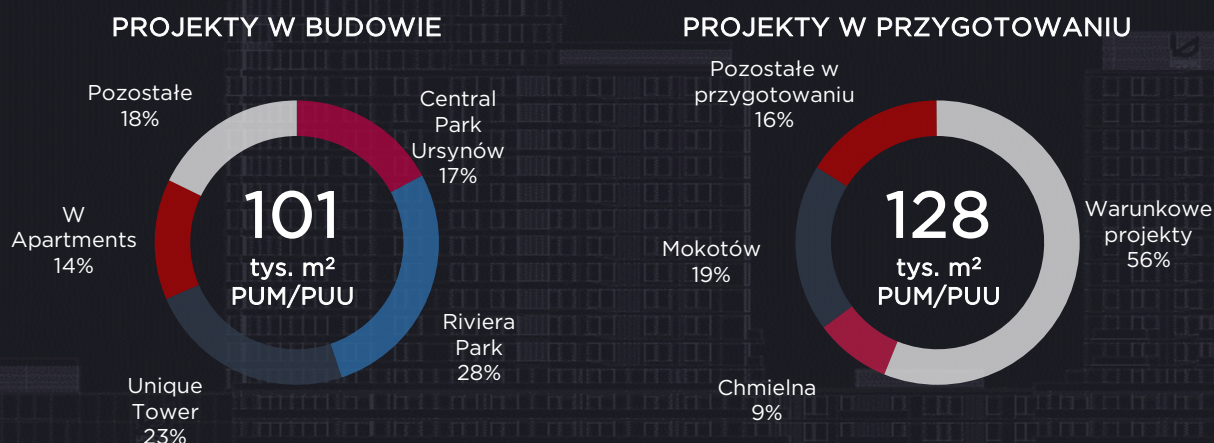
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. W 2017 r., dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych oraz optymalnego wykorzystania kapitału firmy, w tym kapitału ludzkiego i know-how, Emitent podjął strategiczną decyzję o wejściu na deweloperski rynek Trójmiasta.

Portfel projektów deweloperskich



Rys. 1. Projekty deweloperskie w Warszawie i Gdańsku (położenie, etap realizacji) wg stanu na dzień sporządzenia raportu

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzy 21 inwestycji w budowie i w przygotowaniu (w tym warunkowo nabyte), zlokalizowane w Warszawie, w Gdańsku, Kołobrzegu i Sopocie. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 229 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 44 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



Wykres nr 1. Portfel inwestycji deweloperskich Grupy Marvipol Development według stanu na dzień sporządzenia raportu

W bieżącym roku Grupa Marvipol Development sfinalizowała zakup nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Mokotów w Warszawie.

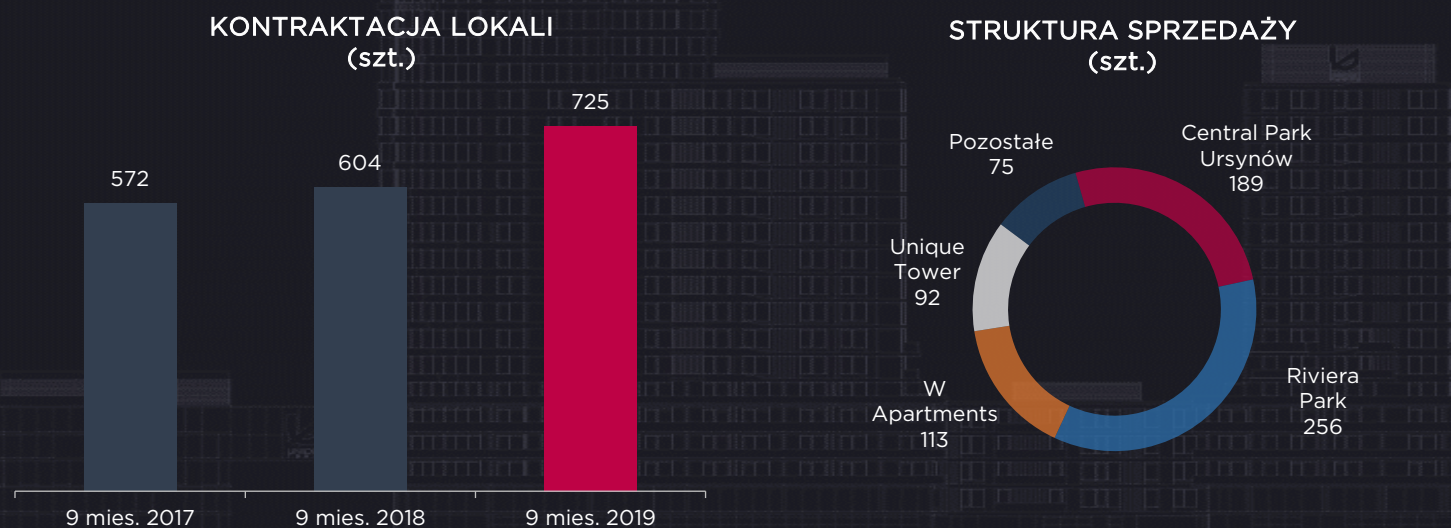
W 2019 r. Grupa Marvipol Development kontynuuje realizację siedmiu inwestycji w Warszawie rozpoczętych we wcześniejszych latach – czwartego i piątego etapu Central Park Ursynów, trzeciego i czwartego etapu projektu Riviera Park, projektu Cascade Residence (Mokotów), projektu Topiel No 18 (Powiśle), projektu Dom przy Okrzei (Praga Północ), projektu W Apartments (Wola) oraz inwestycji Unique Tower (Wola), jak również pierwszej inwestycji Grupy w Gdańsku – Dwie Motławy. Pierwszy z projektów – czwarty etap Central Park Ursynów, został ukończony w III kwartale br.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2019 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Central Park Ursynów 4	405	21,0	388	IV kw. 2017 r.	Ukończony
Unique Tower	508	23,8	194	IV kw. 2017 r.	IV kw. 2021 r.
Cascade Residence	44	3,6	15	IV kw. 2017 r.	IV kw. 2019 r.
Riviera Park 3	239	12,4	199	I kw. 2018 r.	IV kw. 2019 r.
Topiel No 18	54	4,9	25	II kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Central Park Ursynów 5, 6	322	17,3	267	II kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	87	4,4	55	III kw. 2018 r.	IV kw. 2020 r.
Riviera Park 4	314	15,5	140	III kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
W Apartments	218	13,8	127	IV kw. 2018 r.	II kw. 2021 r.
Dwie Motławy (Gdańsk)	105	5,0	18	IV kw. 2018 r.	IV kw. 2020 r.
Chmielna (Gdańsk)	399	11,1	-	I kw. 2020 r.	I kw. 2022 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2019 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Powiśle II	25	3,6	-	II kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
Okęcie	92	3,5	-	I kw. 2020 r.	I kw. 2022 r.
Praga Północ	80	4,1	-	I kw. 2020 r.	I kw. 2022 r.
Mokotów	483	23,3	-	I kw. 2020 r.	I kw. 2022 r.
Kołobrzeg	237	9,7	-	II kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.

Tabela nr 3. Harmonogram realizacji inwestycji (stan na dzień sporządzenia raportu)

Kontraktacja lokali



Wykres nr 2. Kontraktacja (zawarte przedwstępne i deweloperskie umowy sprzedaży) lokali według projektów

W okresie 9 miesięcy 2019 r. Grupa Marvipol Development zawarła 725 umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, o 20% więcej niż w analogicznym okresie 2018 r. O wzroście wolumenu sprzedaży przesądziły wysoka sprzedaż mieszkań w projekcie W Apartments (113 lokali), ponad 30% wzrost sprzedaży lokali w inwestycji Riviera Park oraz blisko 30% wzrost sprzedaży lokali w Unique Tower.

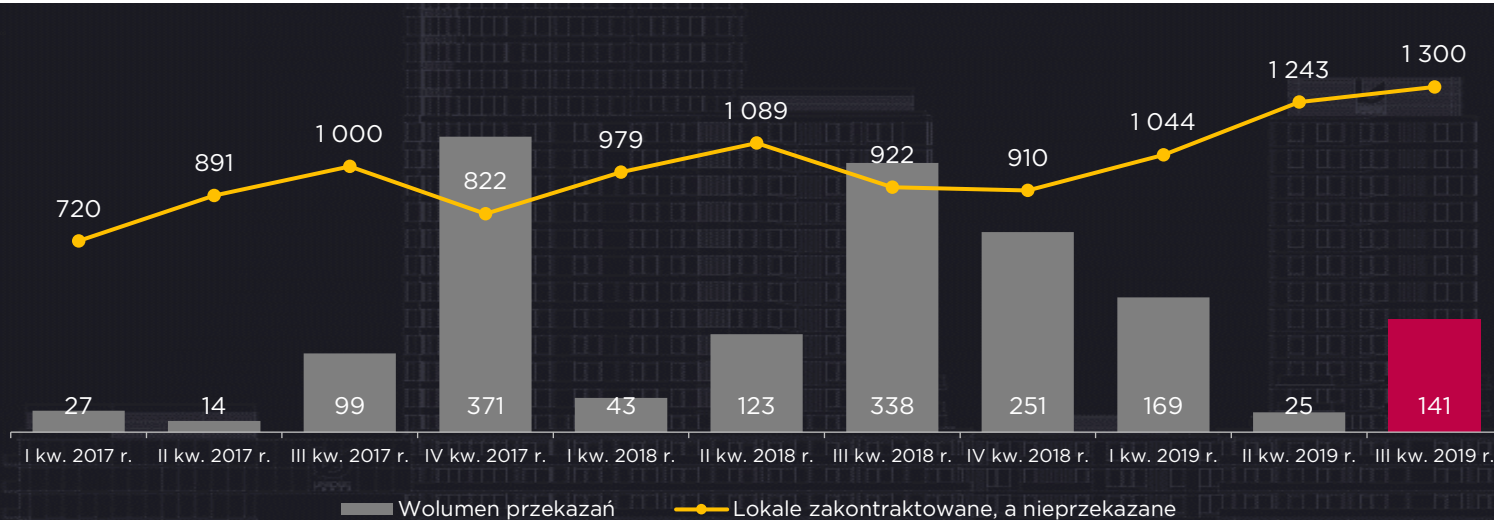
Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	
Central Park Ursynów 1, 2, 3, 4	32	3,4	2 426	114,0	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 5,6	55	3,9	322	17,3	III kw. 2020 r.
Riviera Park 1,2	1	0,1	403	19,6	Budowa zakończona
Riviera Park 3	40	2,6	239	12,4	IV kw. 2019 r.
Riviera Park 4	174	9,4	314	15,5	III kw. 2020 r.
Cascade Residence	29	2,6	44	3,6	IV kw. 2019 r.
Unique Tower	314	16,9	508	23,8	IV kw. 2021 r.

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	
Topiel No 18	29	2,7	54	4,9	II kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	32	1,8	87	4,4	IV kw. 2020 r.
W Apartments	91	7,1	218	13,8	II kw. 2021 r.
Dwie Motławy	87	4,4	105	5,0	IV kw. 2020 r.
Inne gotowe lokale	4	0,7	-	-	-
Razem	888	55,6	-	-	-

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 30.09.2019 r.

Przekazania lokali



Wykres nr 3. Przekazania (zakończone protokołem zdawczo-odbiorczym) lokali nabywcom

W okresie 9 miesięcy 2019 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 335 lokali mieszkalnych i użytkowych, wobec 504 w okresie 9 miesięcy poprzedniego roku. Znakomitą większość lokali przekazanych klientom stanowiły lokale z drugiego etapu inwestycji Riviera Park (Warszawa) oraz czwartego etapu Central Park Ursynów (Warszawa).

Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty

Projekt	Lokale przekazane klientom			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Central Park Ursynów 4	133	49 689,50	-39 731,08	20%
Riviera Park 2	186	56 866,55	-39 977,52	30%
Pozostałe gotowe lokale	16	10 650,59	-7 374,62	31%
Razem	335	117 206,65	-87 083,21	26%

Tabela nr 5. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych

W okresie 9 miesięcy 2019 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 117,2 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 26%.

Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich, dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Central Park Ursynów 1, 2, 3,4	257	13 086	99 948	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 5, 6	267	13 407	115 570	III kw. 2020 r.
Riviera Park 1, 2	3	186	1 319	Budowa zakończona
Riviera Park 3	199	9 775	64 329	IV kw. 2019 r.
Riviera Park 4	140	6 151	43 000	III kw. 2020 r.
Unique Tower	194	6 896	132 852	IV kw. 2021 r.
Cascade Residence	15	986	13 621	IV kw. 2019 r.
Topiel No 18	25	2 122	53 037	II kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	55	2 613	34 296	IV kw. 2020 r.
W Apartments	127	6 773	89 096	II kw. 2021 r.
Dwie Motławy	18	552	7 303	IV kw. 2020 r.
Razem	1 300	62 549	654 372	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 30.09.2019 r.

Na dzień 30 września 2019 r. Grupa Kapitałowa posiadała 1 300 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca września 2019 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 654,4 mln zł, z czego 179,2 mln zł to wartość umów sprzedaży lokali, które mogą zostać sfinalizowane w 2019 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres.



Segment magazynowy

Raport za okres
9 miesięcy 2019 r.

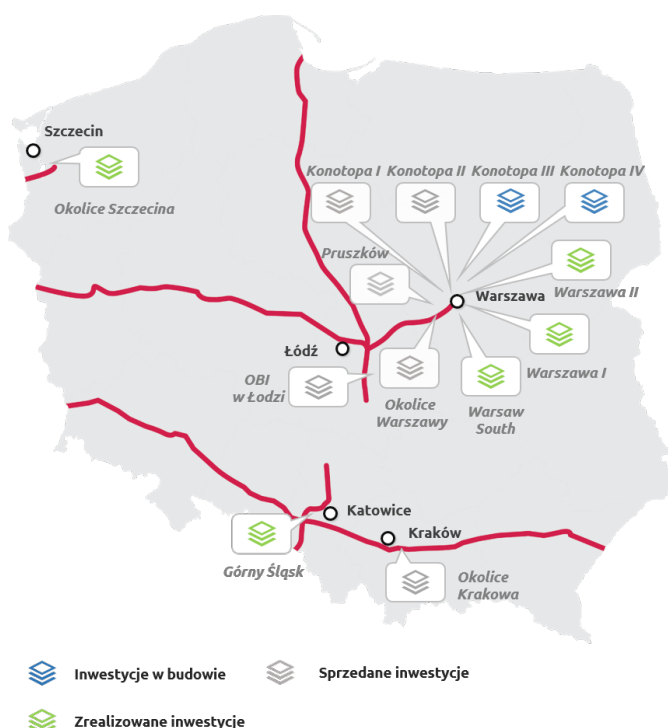
9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

Segment magazynowy to drugi z obszarów działalności Grupy Kapitałowej Marvipol Development. Segment jest rozwijany w ramach Grupy Kapitałowej od 2015 r., kiedy to Grupa Marvipol Development, dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych i osiągnięcia atrakcyjnego zwrotu z zaangażowanego kapitału, nawiązała współpracę z Grupą Panattoni, liderem rynku magazynowego w Polsce i w Europie, w zakresie wspólnej realizacji projektów magazynowych.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Marvipol Development koncentruje się na projektach o niskim ryzyku biznesowym – inwestycjach w bardzo dobrych lokalizacjach oraz projektach typu BTS (build-to-suit - obiekty projektowane i budowane dla dedykowanego odbiorcy). Strategia rozwoju segmentu zakłada koncentrację na projektach, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż dwa lata.

Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 63 Górnym Śląsku	35	Wybudowany
IC 82 Warszawa	11	Wybudowany
IC 94 Warsaw South	40	Wybudowany
IC 84 Okolice Szczecina	72	Wybudowany
IC 59 Warszawa II	14	Wybudowany
IC 108 Konotopa III	22	W budowie
IC 130 Konotopa IV	60	W budowie
Razem	254	-
IC 37 Konotopa	48	Sprzedany
IC 60 Okolice Warszawy	69	Sprzedany
IC 72 Okolice Krakowa	35	Sprzedany
IC 80 OBI w Łodzi	50	Sprzedany
IC 81 Konotopa II	42	Sprzedany
IC 92 Pruszków	25	Sprzedany
Razem	269	-

Rys. 2. Projekty magazynowe Grupy Marvipol Development – położenie, etap realizacji (stan na dzień sporządzenia raportu)

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 7 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania) z 254 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w atrakcyjnych regionach kraju, takich jak: województwo mazowieckie, Górny Śląsk oraz rejon Szczecina.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

Grupa Kapitałowa w 2019 r. kontynuowała działalność w ramach segmentu magazynowego. Grupa dokonała sprzedaży:

- w lutym 2019 r. udziałów w spółce celowej PDC Industrial Center 72 sp. z o.o., która realizowała projekt w okolicach Krakowa,
- w marcu 2019 r. udziałów w spółce celowej PDC Industrial Center 80 sp. z o.o., która realizowała projekt OBI w Łodzi,
- w kwietniu 2019 r. udziałów w spółce celowej PDC Industrial Center 81 sp. z o.o., która realizowała projekt Konotopa II,
- w październiku 2019 r. udziałów w spółce celowej PDC Industrial Center 92 sp. z o.o., która realizowała projekt w rejonie Pruszkowa.

Ceny sprzedaży obiektów w okolicach Krakowa oraz OBI w Łodzi zostały rozliczone i ujęte w wynikach Grupy. Ostateczne ceny sprzedaży udziałów w spółkach, które realizowały projekt Konotopa II oraz projekt w rejonie Pruszkowa zostaną ustalone po sporządzeniu finalnej kalkulacji ceny.

Grupa Kapitałowa w 2019 r. kontynuowała komercjalizację projektów, których budowa została rozpoczęta w poprzednich okresach sprawozdawczych:

- IC 59, projekt Warszawa II, z 14 tys. m² GLA, wynajęty w 100%,
- IC 63, projekt na Górnym Śląsku, z 35 tys. m² GLA, wynajęty w 100%,
- IC 82, projekt Warszawa I, z 11 tys. m² GLA, wynajęty w 83%,
- IC 84, projekt w rejonie Szczecina, z 72 tys. m² GLA, wynajęty w 85%,

- IC 94, projekt Warsaw South, z 40 tys. m² GLA, wynajęty w 92%,
- IC 108, projekt Konotopa III, z 22 tys. m² GLA, wynajęty w 34%, planowane zakończenie budowy w IV kw. 2019 r.

W 2019 roku Grupa rozpoczęła również realizację nowego projektu:

- IC 130, projekt Konotopa IV, z 60 tys. m² GLA, komercjalizacja rozpoczęta, planowane zakończenie budowy w III kw. 2020 r.

Zaangażowanie kapitałowe

Marvipol Development realizuje projekty magazynowe poprzez spółki celowe, których jest, przez podmioty zależne, współudziałowcem oraz podmiotem współfinansującym (poprzez pożyczki udzielane spółce celowej). Działalność magazynowa Grupy Kapitałowej jest skupiona w Marvipol Logistics S.A., spółce zależnej Emitenta, która obecnie posiada udziały w spółkach celowych realizujących projekty magazynowe. Łączna wartość zaangażowania kapitałowego Grupy w projekty magazynowe stanowi sumę udziałów w kapitałach spółek celowych oraz wartości bilansowej (na dzień sprawozdawczy) pożyczek im udzielonych.



Wykres nr 5. Zaangażowanie kapitałowe Grupy w projekty magazynowe - ewolucja (stan na dzień sporządzenia raportu)

W okresie 9 miesięcy 2019 r. Grupa Kapitałowa zmniejszyła zaangażowanie w projekty magazynowe z 201,1 mln zł do 171,9 mln zł na dzień 30.09.2019 r., co było następstwem sprzedaży projektów IC 72, IC 80 i IC 81, częściowo skompensowanych uruchomieniem nowej inwestycji - IC 130. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu wartość zaangażowania Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe, po rozliczeniu sprzedaży projektu IC 92, wynosi 159,9 mln zł.

Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 33** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Omówienie wyników
finansowych Spółki
i Grupy, prezentacja
perspektyw rozwoju
i innych istotnych
informacji**

10. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów

Perspektywy krótkoterminowe

Kluczowy wpływ na wyniki finansowe, jakie w perspektywie najbliższych 12 miesięcy będą rozpoznawane przez Grupę Kapitałową, będą mieć:

- Oddanie do użytkowania inwestycji mieszkaniowych w Warszawie: Riviera Park 3, Cascade Residence, Topiel No 18, Central Park Ursynów 5,6 i Riviera Park 4 oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali w wymienionych inwestycjach, jak również przekazanie nabywcom i rozliczenie sprzedaży lokali z zakończonych inwestycji (w tym Central Park Ursynów 4). Na dzień 30 września 2019 r. wartość netto zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane do 30 września 2020 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, wyniosła 390,8 mln zł;
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy, warunkowane m.in. sytuacją na rynkach mieszkaniowych miast, w których obecna jest Grupa Marvipol Development. Na dzień 30 września 2019 r. w ofercie Grupy Marvipol Development znajdowało się 327 niesprzedanych lokali w inwestycjach przewidzianych do ukończenia do 30 września 2020 r. oraz 37 niesprzedanych lokali w gotowych inwestycjach (4% oferty);
- Dalsze dostosowywanie oferty Grupy Kapitałowej do oczekiwań i możliwości finansowych Klientów;
- Zwiększenie efektywności i skali oraz zakresu działań wspierających sprzedaż lokali;
- Wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- Wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą zawiązać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- Wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży kolejnych (jednego lub kilku) projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- Optymalizowanie wydatków na koszty ogólnego zarządu;
- Dostosowywanie wielkości organizacji i jej kosztów funkcjonowania do przewidywanej skali działania Grupy Kapitałowej.

Perspektywy średnio i długoterminowe

Kluczowy wpływ na rozwój i wzrost wartości Spółki i jej Grupy Kapitałowej dla Akcjonariuszy w długim okresie będzie mieć efektywna realizacja strategii rozwoju Spółki i jej Grupy Kapitałowej, w tym przede wszystkim:

- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim, pozwalający na zwiększenie wolumenu sprzedaży do 1 tys. sztuk lokali rocznie przy utrzymaniu satysfakcjonującej marży brutto na sprzedaży;
- Zgodna z harmonogramem realizacja inwestycji deweloperskich na posiadanym banku ziemi, pozwalająca na uzyskanie zakładanej, dwucyfrowej rentowności kapitału;

- Zakup nowych działek pod kolejne inwestycje w celu utrzymania banku ziemi na poziomie adekwatnym do skali działalności oraz satysfakcjonującego Akcjonariuszy zwrotu z kapitału, a także sprawne przygotowywanie gruntów do realizacji inwestycji;
- Dalszy wzrost efektywności sprzedaży mieszkań oraz działań ją wspierających;
- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie magazynowym, w tym utrzymanie optymalnej z perspektywy zwrotu na kapitale i ryzyka biznesowego, skali działalności;
- Konsekwentna realizacja założeń inwestycyjnych dla projektów magazynowych, w tym finalizacja inwestycji poprzez ich sprzedaż w perspektywie ok. 24 miesięcy od zaangażowania kapitału w projekt;
- Dalsze efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego (bankowego i obligacyjnego) dla finansowania rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej;
- Dalsze wzmacnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z klientami i kontrahentami Spółki oraz podmiotów z Grupy Kapitałowej.

11. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	9 mies. 2019 r.	9 mies. 2018 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	119 477	178 937	-33%
Koszt własny sprzedaży	-88 615	-135 069	-34%
Zysk brutto na sprzedaży	30 862	43 868	-30%
Zysk na działalności operacyjnej	52 160	34 980	49%
Zysk netto	45 383	36 974	23%

tys. zł	30.09.2019	31.12.2018	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	277 437	228 281	22%
Długoterminowe aktywa finansowe	134 881	194 848	-31%
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	36 039	5 546	550%
Aktywa obrotowe, w tym:	943 504	724 580	30%
Zapasy	770 445	547 228	41%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	134 914	153 360	-12%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	34 378	43 732	-21%

tys. zł	30.09.2019	31.12.2018	Zmiana
Kapitał własny	458 721	413 338	11%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	335 100	282 041	19%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	104 641	56 530	85%
Zobowiązania z tytułu obligacji	191 771	209 302	-8%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	430 830	276 187	56%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	27 747	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	21 301	74 911	-72%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	9 mies. 2019 r.	9 mies. 2018 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	25,8%	24,5%
	30.09.2019	31.12.2018
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	7,7	6,0
Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,4	1,5
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł)* zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	229,5	188,1
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny do aktywów ogółem	37,5%	42,5%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem do kapitału własnego	167,0%	135,1%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	62,5%	57,5%

* Dług netto Grupy na dzień 30.09.2019 r. wyniósłby 262,4 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W okresie 9 miesięcy 2019 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 119,5 mln zł przychodów (178,9 mln zł w okresie 9 miesięcy 2018 r.), wypracowując 52,2 mln zł zysku operacyjnego (35,0 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 45,4 mln zł zysku netto (37,0 mln zł w okresie 9 miesięcy 2018 r.). O niższym poziomie przychodów przesądziła mniejsza liczba przekazanych nabywcom mieszkań i lokali usługowych oraz miks przekazanych lokali.

W analizowanym okresie Grupa Marvipol Development odnotowała wzrost rentowności sprzedaży produktów, o 1,3 punktu proc., do 25,8% marży brutto na sprzedaży. Wzrost ten został osiągnięty dzięki wyższej rentowności brutto sprzedaży lokali.

O wzroście zysku operacyjnego przesądził wyższy wynik segmentu magazynowego, związany m.in. z postęпами w realizacji inwestycji, sfinalizowaniem sprzedaży projektów IC 72 (okolice Krakowa), IC 80 (OBI w Łodzi) i IC 81 (Konotopa II) oraz wyceną projektu IC 92 (Pruszków) w związku z jego sprzedażą po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej utrzymuje się na bezpiecznym poziomie. Istotny wpływ na jakość wskaźników Grupy na koniec analizowanego okresu miała m.in. realizacja projektów w obu segmentach działalności. Dobra konwersja wyników finansowych na przepływy pieniężne oraz zmiany w strukturze finansowania Grupy (wykup części długu, emisja obligacji) przesądziły o zwiększeniu wartości wskaźnika bieżącej płynności.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan dynamicznego rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na 30 września 2019 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 229,5 mln zł (262,4 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing), wobec 188,1 mln zł długu netto na koniec 2018 r. Wzrost długu netto jest konsekwencją wzrostu skali działalności Grupy, w tym zakupu nieruchomości pod przyszłe inwestycje.

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W analizowanym okresie, w ramach Grupy Kapitałowej, zostały udzielone następujące poręczenia:

Poręczenia udzielone w okresie 9 miesięcy 2019 r.			
Wystawca	Na rzecz	Wartość (tys. zł)	Tytułem
Emitent	Bank Ochrony Środowiska S.A.	53 655	Przystąpienie przez Emitenta do długu Joki Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 06.02.2019 r. umowy kredytu nieodnawialnego do kwoty 35 570 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie zakupu nieruchomości gruntowych w Warszawie
Emitent	Bank Ochrony Środowiska S.A.	18 803	Przystąpienie przez Emitenta do długu Joki Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 06.02.2019 r. umowy kredytu nieodnawialnego do kwoty 12 489 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie kwoty VAT od zakupu nieruchomości gruntowych w Warszawie
Emitent	mBank S.A.	2 270	Poręczenie za Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 21.05.2019 r. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 18 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie realizacji inwestycji deweloperskiej.
Emitent	Bank Millennium S.A.	18 300	Poręczenie za Marvipol Sopot I Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 17.05.2019 r. umowy o kredyt inwestycyjny w kwocie 18 300 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie zakupu nieruchomości w Sopocie i nakładów na jej wykończenie.
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	mBank S.A.	112 500	Poręczenie za Marvipol Development S.A. w związku z zawarciem w dniu 27.06.2019 r. aneksu do umowy kredytu odnawialnego do kwoty 75 000 tys. zł z przeznaczeniem na bieżące finansowanie działalności deweloperskiej.

Tabela nr 7. Poręczenia udzielone przez Grupę w okresie 9 miesięcy 2019 r.

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie otrzymały poręczeń od podmiotów niepowiązanych.

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzieliły gwarancji innych niż opisane w **Nocie 30** Jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy 2019 r. oraz w **Nocie 32** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy 2019 r.

W analizowanym okresie Grupa Kapitałowa otrzymała gwarancje z tytułu dobrego/należytego wykonania, usunięcia wad i usterek oraz gwarancji i rękojmi od poniższych podmiotów:

Gwarancje otrzymane w okresie 9 miesięcy 2019 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Hochtief Polska S.A.	bankowa	675,52
Hochtief Polska S.A.	bankowa	1 474,75
Eiffage Polska Serwis Sp. z o.o. Eiffage Polska Budownictwo S.A.	bankowa	3 443,33
Totalbud S.A.	ubezpieczeniowa	2 601,79
Hochtief Polska S.A.	bankowa	182,21
Karmar S.A.	bankowa	7 779,70
Meliorant T. Zajęc i Spółka S.K	ubezpieczeniowa	244,04
Aldesa Construcciones S.A. i Aldesa Construcciones Polska Sp. z o.o.	bankowa	8 282,16
Aldesa Construcciones Polska Sp. z o.o., Aldesa Construcciones S.A.	bankowa	3 075,00
Chmielewski - Dźwigi Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.	bankowa	182,22
Chmielewski - Dźwigi Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.	bankowa	250,00
F.B.I. TASBUD S.A.	bankowa	1 794,92

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w okresie 9 miesięcy 2019 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W okresie 9 miesięcy 2019 r. Spółka przeprowadziła emisję obligacji serii Y o łącznej wartości nominalnej 60 mln zł. Środki pozyskane z emisji zostaną przeznaczone na finansowanie działalności Grupy, w szczególności na zakupy gruntów pod projekty deweloperskie i magazynowe oraz wkłady własne w realizowanych i planowanych projektach deweloperskich i magazynowych.

12. Pozostałe informacje

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w okresie 9 miesięcy 2019 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zaprezentowane są w **Nocie 31** Jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy 2019 r. oraz w **Nocie 33** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy 2019 r.

Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w **Nocie 30** Jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy 2019 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w **Nocie 32** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy 2019 r.

Istotne pozycje pozabilansowe

Poza poręczeniami i gwarancjami opisanymi w punkcie **Poręczenia i gwarancje** niniejszego Sprawozdania oraz w analogicznym punkcie Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w 2018 r., spółki z Grupy Kapitałowej nie posiadają istotnych pozycji pozabilansowych, poza pozycjami wynikającymi z zabezpieczeń udzielanych w ramach Grupy Kapitałowej.

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz finansowych na rok 2019.

Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej

Czynniki i zdarzenia, mające wpływ na wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej, zostały omówione we wcześniejszych punktach niniejszego raportu. W okresie 9 miesięcy 2019 r., w ocenie Zarządu Spółki, nie doszło do nietypowych zdarzeń mających wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu posiadaczami akcji Spółki byli poniżej zaprezentowani członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki:

Osoba	Stanowisko	Stan posiadania	Wartość nominalna akcji (w zł)
Mariusz Książek	Prezes Zarządu	27.513.831 akcji - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 akcji - bezpośrednio	27.513.831 - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 - bezpośrednio
Mariusz Poławski	Wiceprezes Zarządu	354.870 akcji	354.870
Robert Pydzik	Członek Zarządu	750 akcji	750

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego stan posiadania akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały uprawnień do akcji Spółki, tak na dzień publikacji niniejszego raportu, jak również na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji/udziałów podmiotów z Grupy Kapitałowej Marvipol.

Informacja o konsolidacji

Spółka jest Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale *Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za okres 9 miesięcy 2019 r.

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w *Nocie 2* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres 9 miesięcy 2019 r. oraz w *Nocie 2* Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za okres 9 miesięcy 2019 r.

Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta

Grupa Kapitałowa w analizowanym okresie – poprzez spółkę celową prowadzącą działalność deweloperską, Marvipol Development Unique Tower – kontynuuje sprzedaż lokali mieszkalnych w inwestycji przy ul. Grzybowskiej w Warszawie, oferując Klientom nabycie lokali mieszkalnych, a także ich wynajem do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Unique Apartments Warszawa. Umowa dzierżawy przewiduje m.in. wieloletni okres dzierżawy oraz stały czynsz. Unique Apartments Warszawa planuje dalszy podnajem mieszkań w systemie krótko, średnio i długoterminowego wynajmu. W maju 2019 r. spółka Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o., jednostka zależna Emitenta – podpisała umowę franczyzy z Louvre Hotels Group, na podstawie której obiekt przy ul. Grzybowskiej będzie prowadzić działalność wynajmu mieszkań pod marką Royal Tulip Warsaw Apartments. Działalność wynajmu, której początek planowany jest na 2022 r., będzie prezentowana w sprawozdaniu finansowym Grupy od tego okresu sprawozdawczego jako odrębny segment działalności, obok segmentu deweloperskiego i magazynowego.

W banku ziemi Grupy Kapitałowej znajdują się trzy nieruchomości położone w: Gdańsku – przy al. Grunwaldzkiej (grunt warunkowo nabyty, zawarta przedwstępna umowa zakupu) i przy ul. Chmielnej oraz Kołobrzegu, w przypadku których trwają prace nad optymalnym modelem realizacji projektów. W celu zapewnienia satysfakcjonującej stopu zwrotu z inwestycji przy akceptowalnym poziomie ryzyka, uwzględniając czynniki makro i mikroekonomiczne, dla wyżej wymienionych inwestycji rozważana jest realizacja projektów zarówno w modelu condo, jak i hotelowym. Na moment sporządzenia niniejszego raportu decyzja w tym zakresie nie została podjęta.

Brak jest innych informacji istotnych dla oceny sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol Development niż przekazane w niniejszym raporcie.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu
miesięcy 2019 roku

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży	4	119 477	55 510	178 937	108 112
Koszt własny sprzedaży	5	(88 615)	(43 086)	(135 069)	(82 051)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		30 862	12 424	43 868	26 061
Koszty sprzedaży	6	(5 969)	(2 173)	(6 557)	(2 238)
Koszty ogólnego zarządu	6	(21 885)	(8 463)	(17 861)	(7 085)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	46 406	25 105	13 548	3 195
Pozostałe przychody operacyjne	8	6 404	2 168	4 282	1 312
Pozostałe koszty operacyjne	9	(3 658)	(1 455)	(2 300)	(582)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		52 160	27 606	34 980	20 663
Przychody finansowe	10	6 164	3 172	9 793	(2 034)
Koszty finansowe	11	(2 872)	772	(1 417)	(487)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		55 452	31 550	43 356	18 142
Podatek dochodowy	12	(10 069)	(2 827)	(6 382)	(3 067)
Zysk (strata) netto		45 383	28 723	36 974	15 075

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Zysk netto	45 383	28 723	36 974	15 075
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	45 383	28 723	36 974	15 075
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	45 383	28 723	36 974	15 075
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 14 listopada 2019 r.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	812	760	811
Rzeczowe aktywa trwałe	14	32 124	5 310	5 170
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	27	18 449	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	15	44 163	13 935	562
Długoterminowe aktywa finansowe	16	134 881	194 848	193 158
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	36 039	5 546	16 235
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	10 969	7 882	10 172
Aktywa trwałe razem		277 437	228 281	226 108
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	770 445	547 228	556 948
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	37 855	22 501	22 217
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	290	1 491	880
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	134 914	153 360	153 774
w tym: środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	34 378	43 732	29 810
Aktywa obrotowe razem		943 504	724 580	733 819
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	22	3 710	18 705	5 368
Aktywa razem		1 224 651	971 566	965 295

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	23			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		53 763	6 454	6 454
Zyski zatrzymane		-	-	-
Zysk (strata)		45 383	47 309	36 974
Kapitały razem		458 721	413 338	403 003
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	24	1 809	1 809	1 809
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	12 494	12 771	13 530
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	104 641	56 530	66 185
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	191 771	209 302	267 779
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	17 647	581	335
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	28	6 738	1 048	1 262
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		335 100	282 041	350 900
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	27 747	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	21 301	74 911	15 687
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	1 264	161	111
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	32 952	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	28	423	172	134
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	38 968	46 076	38 174
Przychody przyszłych okresów	29	308 175	154 867	157 286
Zobowiązania krótkoterminowe razem		430 830	276 187	211 392
Zobowiązania razem		765 930	558 228	562 292
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 224 651	971 566	965 295

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (TYS. PLN)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 r.</i>					
Stan na początek okresu	41 653	317 922	6 454	47 309	413 338
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	47 309	(47 309)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	45 383	45 383
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	53 763	45 383	458 721
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r.</i>					
Stan na początek okresu	41 653	317 922	-	6 454	366 029
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	6 454	(6 454)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	47 309	47 309
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	6 454	47 309	413 338
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2018 r.</i>					
Stan na początek okresu	41 653	317 922	-	6 454	366 029
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	6 454	(6 454)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	36 974	36 974
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	6 454	36 974	403 003

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		55 452	43 356
Amortyzacja	6	2 320	985
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	33	(2 224)	(3 892)
Przychody odsetkowe	10	(789)	(455)
Koszty odsetkowe	11	355	458
Koszty emisji obligacji	26	1 033	839
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		672	-
Koszty z tytułu leasingu finansowego	27	651	-
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		-	(37)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(46 406)	(13 548)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(3 355)	(3 751)
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		(1 328)	-
Pozostałe		197	-
Korekty razem		(48 874)	(19 401)
Zmiana stanu zapasów		(211 943)	(71 703)
Zmiana stanu należności		(10 019)	(8 518)
Zmiana stanu kaucji		5 690	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		26 559	7 731
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		153 308	5 595
Zmiana kapitału obrotowego		(36 405)	(66 895)
Podatek dochodowy zwrócony		580	129
Podatek dochodowy zapłacony		(12 556)	(7 197)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(11 976)	(7 068)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(41 803)	(50 008)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		5 516	2 273
Wpływy z tytułu sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		-	41
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		30 842	10 297
Spłata udzielonych pożyczek	33	84 863	41 771
Wpływy		121 221	54 382
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(603)	(91)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(41 577)	-
Nabycie udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności		-	(67)
Na pożyczki do jednostek ujmowanych metodą praw własności	33	(22 867)	(98 551)
Wydatki		(65 047)	(98 709)
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		56 174	(44 327)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		149 120	11 811
Wpływy netto z emisji obligacji		58 565	39 348
Wpływy		207 685	51 159
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(93 259)	(13 751)
Wykup obligacji	26	(130 030)	(4 000)
Odsetki zapłacone		(14 331)	(13 353)
Prowizje od kredytów		(1 160)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	27	(1 722)	(322)
Wydatki		(240 502)	(31 426)
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej		(32 817)	19 733
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(18 446)	(74 602)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(18 446)	(74 602)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		153 360	228 376
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		134 914	153 774

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych: deweloperskiego i magazynowego. Podział na segmenty branżowe wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy. Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są o ceny rynkowe.

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni, jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów.

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

- działalność deweloperska,
- działalność magazynowa.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy	
	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży	119 477	178 937	-	-
Koszt własny sprzedaży	(88 615)	(135 069)	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	30 862	43 868	-	-
Koszty sprzedaży	(5 966)	(6 547)	(3)	(10)
Koszty ogólnego zarządu	(14 645)	(14 292)	(7 240)	(3 569)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	46 406	13 548
Pozostałe przychody operacyjne	6 326	4 218	78	64
Pozostałe koszty operacyjne	(3 639)	(2 300)	(19)	-
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	12 938	24 947	39 222	10 033
Przychody finansowe	1 015	2 026	5 149	7 767
Koszty finansowe	(2 872)	(1 270)	-	(147)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 081	25 703	44 371	17 653
Podatek dochodowy	(5 284)	(4 554)	(4 785)	(1 828)
Zysk (strata) netto	5 797	21 149	39 586	15 825

	Segment deweloperski			Segment magazynowy		
	Okres zakończony			Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Aktywa trwałe	67 814	17 424	19 618	209 623	210 857	206 490
w tym rzeczowe aktywa trwałe	32 124	5 310	5 170	-	-	-
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	18 449	-	-	-	-	-
w tym nieruchomości inwestycyjne	2 586	492	-	41 577	13 443	-
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	36 039	5 546	16 235
w tym pożyczki udzielone	2 158	2 299	2 202	132 007	191 836	190 255
Aktywa obrotowe	938 066	717 467	733 819	5 438	7 113	-
w tym zapasy	770 445	547 228	556 948	-	-	-
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	133 813	149 051	153 774	1 101	4 309	-
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	3 710	18 705	5 368
Aktywa razem	1 005 880	734 891	753 437	218 771	236 675	211 858
Zobowiązania długoterminowe	334 172	280 885	350 900	928	1 156	-
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	314 059	266 413	334 299	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	430 593	275 255	211 392	237	932	-
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	83 264	75 072	15 798	-	-	-
Zobowiązania razem	764 765	556 140	562 292	1 165	2 088	-

Grupa nie wyodrębnia segmentów geograficznych. Miejscem działalności Grupy jest terytorium Polski.

Grupa jest w trakcie analizy segmentu hotelowego oraz działalności operatorskiej. Informacja w tym zakresie zawarta jest w sprawozdaniu Zarządu z działalności.

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce.

Dane Jednostki Dominującej

Marvipol Development S.A. (Spółka, Emitent) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie 00-838, ul. Prosta 32.

Spółka została utworzona na podstawie aktu zawiązania z dnia 25 listopada 2014 r. na czas nieoznaczony. Rejestracja spółki została dokonana 16 grudnia 2014 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585.

Marvipol Development S.A. (Marvipol, Emitent, Spółka) – w następstwie podziału Marvipol S.A. – z dniem 1.12.2017 r. przejęła działalność deweloperską prowadzoną przez Marvipol S.A. od 1996 r.

Emitent jest dominującą spółką Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. (Grupa Kapitałowa, Grupa). Grupa Kapitałowa – poprzez spółki zależne i współkontrolowane – działa w segmencie deweloperskim i segmencie magazynowym.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 września 2019 r. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej "MSSF UE".

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczone w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Grupy w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

3. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

3.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2019 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2019 r.:

MSSF 16 "Leasing" - zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później),

- Zmiany do MSSF 9 "Instrumenty Finansowe" - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później)

Interpretacja KIMSF 23 "Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego" - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 r. (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później).

- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później)
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” - zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie),

Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015-2017)” - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie).

Wpływ zastosowania nowego standardu MSSF 16 "Leasing" obowiązującego od 1 stycznia 2019 r. został przedstawiony w nocie 3.3. oraz w nocie 27. Poza MSSF 16, nowe standardy, zmiany standardów oraz interpretacje nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie.

3.2. Nowe standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie do stosowania w Unii Europejskiej

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie) - Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego

standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14.

- MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 3 "Połączenia przedsięwzięć" - definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później)
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja istotności (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie),
- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie).

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

3.3. Wpływ zastosowania nowych standardów rachunkowości, które weszły życie w 2019 roku na sprawozdanie finansowe Grupy

3.3.1. MSSF 16 „Leasing”

Informacje ogólne o nowym standardzie

MSSF 16 „Leasing” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 13 stycznia 2016 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie.

Nowy standard wprowadza zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty za to prawo. Tym samym, MSSF 16 znosi dotychczasową klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego dla leasingobiorcy i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca jest zobowiązany ująć:

- aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz
- amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek naliczonych od zobowiązania leasingowego.

MSSF 16 w znaczącej części powtarza regulacje z MSR 17 dotyczące ujęcia księgowego leasingu przez leasingodawcę. W konsekwencji, leasingodawca kontynuuje klasyfikację w podziale na leasing operacyjny i leasing finansowy oraz odpowiednio różnicuje ujęcie księgowe.

Sposób wdrożenia MSSF 16

Grupa Kapitałowa zastosowała MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. Grupa Kapitałowa zastosowała uproszczone podejście retrospektywne i nie przekształciła danych porównawczych za rok poprzedzający pierwsze zastosowanie nowego standardu. W odniesieniu do umów leasingu sklasyfikowanych uprzednio jako leasing operacyjny, na dzień 1 stycznia 2019 r. Grupa ujęła aktywa stanowiące prawo do użytkowania, wyceniane w kwocie równej wartości zobowiązania z tytułu leasingu ustalonego na dzień pierwszego zastosowania.

W odniesieniu do leasingów uprzednio sklasyfikowanych jako leasing finansowy, wartość bilansowa przedmiotu leasingu oraz wartość zobowiązania z tytułu leasingu stanowią odpowiednio wartość prawa użytkowania i zobowiązanie według MSSF 16.

Grupa Kapitałowa dokonała przeglądu wszystkich niezakończonych na dzień 1 stycznia 2019 r. umów leasingowych. Grupa Kapitałowa zidentyfikowała następujące typy istotnych umów, dotychczas ujmowanych jako leasing operacyjny:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów,
- leasing powierzchni biurowej.

Prawa do użytkowania i zobowiązania wynikające z prawa użytkowania wieczystego gruntów zostały zaprezentowane odpowiednio jako:

- zapasy oraz zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste.

Prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu umów najmu powierzchni biurowej zostały zaprezentowane jako:

- prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego.

Grupa zdecydowała, że do leasingu aktywów o niskiej wartości (do kwoty 100 tys. zł) oraz leasingów krótkoterminowych stosuje uproszczone wymogi zgodnie z MSSF 16. Płatności dotyczące tych leasingów ujmowane będą nadal liniowo przez okres leasingu jako koszt w wyniku finansowym.

Aktywa po początkowym ujęciu, podlegają wycenie według modelu kosztowego (tj. wartość początkowa pomniejszona o amortyzację), za wyjątkiem aktywów niepodlegających amortyzacji (np. zapasy). Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu są ujmowane w wyniku finansowym za wyjątkiem przypadku gdy spełniają kryteria kapitalizacji w wartości bilansowej budowanego aktywa, które jest finansowane tym zobowiązaniem.

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na ujęcie aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz związanych z nimi zobowiązań finansowych na dzień 1 stycznia 2019 r. prezentuje tabela:

	Sprawozdanie finansowe 31 grudnia 2018 r.	Wdrożenie MSSF 16	1 stycznia 2019 r.
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	5 310	-765	4 545
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	-	20 005	20 005
Aktywa obrotowe			
Zapasy	547 228	29 354	576 582
Aktywa razem	552 538	48 594	601 132
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	581	18 153	18 734
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	161	1 087	1 248
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	-	29 354	29 354
Zobowiązania razem	742	48 594	49 336

Wpływ MSSF 16 na niniejsze sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2019 r. oraz za okres dziewięciu miesięcy 2019 r. został przedstawiony w nocie 27.

Na 30 września 2019 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 września 2019 r. podpisano 187 umów najmu oraz dzierżawy). Umowy najmu powiązane są z umowami sprzedaży i dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. Obecnie mieszkania są na etapie realizacji inwestycji deweloperskiej przez Grupę (mieszkania są w fazie budowy i nie zostały jeszcze ukończone). Planowany termin zakończenia budowy i przekazania lokali nabywcom to 2022 rok. W momencie przekazania lokali nabywcom (a zatem rozpoczęcia okresu najmu oraz dzierżawy mieszkań przez Grupę) transakcja zostanie ujęta jako sprzedaż i leasing zwrotny. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań wystąpi obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Transakcje te nie mają wpływu na wartości zaprezentowane na dzień 30 września 2019 r., gdyż wydanie aktywa do użytkowania (rozpoczęcie okresu leasingu) nastąpi najwcześniej w roku 2022. Grupa oszacowała wartość zobowiązań do rozpoznania w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w 2022 roku, na moment pierwszego ujęcia, na podstawie umów zawartych do 30 września 2019 roku, w wysokości 57.405 tys. zł. Wartość zobowiązań do rozpoznania w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w 2022 roku, na moment pierwszego ujęcia, na podstawie umów zawartych do dnia publikacji niniejszego raportu według szacunku wyniosła 59.613 tys. zł.

Zastosowanie praktycznych uproszczeń

Stosując po raz pierwszy MSSF 16, Grupa zastosowała następujące praktyczne uproszczenia dopuszczone przez standard:

- zastosowanie jednej stopy dyskontowej do portfela umów leasingowych o podobnych cechach,
- umowy z tytułu leasingu operacyjnego z pozostałym okresem leasingu krótszym niż 12 miesięcy na dzień 30 września 2019 r. lub okresem krótszym niż normalny cykl operacyjny Grupy (tj. okres do końca budowy przedsięwzięcia deweloperskiego) potraktowane zostaną jako leasing krótkoterminowy,
- wykluczenie początkowych kosztów bezpośrednich z wyceny aktywów z tyt. prawa do użytkowania w dniu początkowego zastosowania, oraz
- wykorzystanie perspektywy czasu (wykorzystanie wiedzy zdobytej po fakcie) w określaniu okresu leasingu, jeżeli umowa zawiera opcje przedłużenia lub rozwiązania umowy najmu.

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Wyroby gotowe	117 207	55 015	175 107	106 895
Usługi	2 270	495	3 830	1 217
Przychody ze sprzedaży	119 477	55 510	178 937	108 112

Sprzedaż usług dotyczy głównie pakietów wykończeniowych, zmian aranżacyjnych oraz pośrednictwa kredytowego.

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Wyroby gotowe	(87 083)	(42 777)	(131 565)	(80 670)
Usługi	(1 532)	(309)	(3 504)	(1 381)
Koszt własny sprzedaży	(88 615)	(43 086)	(135 069)	(82 051)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(2 418)	(851)	(1 877)	(579)
Koszty marketingu	(3 551)	(1 322)	(4 680)	(1 659)
Koszty sprzedaży	(5 969)	(2 173)	(6 557)	(2 238)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Koszty planowanych inwestycji	(257)	(81)	(339)	(64)
Koszt zakończonych inwestycji	(753)	(237)	(1 783)	(731)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(4 492)	(1 475)	(3 242)	(1 053)
Wynagrodzenia	(9 902)	(4 507)	(8 061)	(4 091)
Usługi doradcze	(5 218)	(1 693)	(3 545)	(830)
Inne	(1 263)	(470)	(891)	(316)
Koszty ogólnego zarządu	(21 885)	(8 463)	(17 861)	(7 085)

Koszty według rodzaju	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Amortyzacja	(2 320)	(904)	(985)	(305)
Zużycie materiałów i energii	(969)	(283)	(542)	(204)
Usługi obce	(12 561)	(4 333)	(12 711)	(4 127)
Podatki i opłaty	(1 190)	(217)	(1 352)	(340)
Wynagrodzenia	(9 832)	(4 530)	(8 048)	(4 013)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(648)	(191)	(522)	(214)
Pozostałe koszty rodzajowe	(334)	(178)	(258)	(120)
Koszty według rodzaju	(27 854)	(10 636)	(24 418)	(9 323)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Wartość na początek okresu		5 546	18 077	34 164	34 164
Nabycie oraz rozpoczęcie nowych wspólnych przedsięwzięć		-	-	67	21
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17	34 203	21 672	5 222	(2 173)
Reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży	22	(3 710)	(3 710)	-	-
Zakończenie wspólnych przedsięwzięć		-	-	(15 509)	-
Sprzedaż wspólnych przedsięwzięć		-	-	(7 709)	-
Wartość na koniec okresu		36 039	36 039	16 235	32 012
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:					
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>		34 203	21 672	10 590	3 195
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>		-	-	-	-
<i>zakończenie wspólnych przedsięwzięć</i>		-	-	(15 509)	-
<i>dywidendy</i>		-	-	15 879	-
<i>sprzedaż udziałów</i>		12 203	3 433	2 588	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		46 406	25 105	13 548	3 195

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Przychody z najmu	934	300	1 256	523
Przychody z refaktur	2 448	742	1 647	331
Sprzedaż usług	798	245	335	139
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	43	6
Rozwiązanie rezerw i odpisów	4	1	-	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	813	721	174	69
Inne	1 407	159	827	244
Pozostałe przychody operacyjne	6 404	2 168	4 282	1 312

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Koszty najmu	-	-	(529)	(183)
Koszty refaktur	(2 677)	(833)	(1 729)	(401)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(28)	-	(3)	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(679)	(541)	(32)	(4)
Koszty darowizn	(40)	(40)	-	-
Pozostałe koszty	(234)	(41)	(7)	6
Pozostałe koszty operacyjne	(3 658)	(1 455)	(2 300)	(582)

10. Przychody finansowe

	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	712	230	549	171
Odsetki od pożyczek	77	26	77	26
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	3 355	936	3 751	1 345
Różnice kursowe	1 979	1 979	5 386	(3 592)
Pozostałe	41	1	30	16
Przychody finansowe	6 164	3 172	9 793	(2 034)

11. Koszty finansowe

	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Odsetki od kredytów i obligacji	(355)	(212)	(442)	(103)
Różnice kursowe	-	1 697	-	-
Koszty z tytułu leasingu finansowego	(651)	(128)	-	-
Pozostałe	(1 866)	(585)	(975)	(384)
Koszty finansowe	(2 872)	772	(1 417)	(487)

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	(975)
Świadczenie pracownicze	368	-
Rezerwy na koszty okresu	-	(138)
Odsetki od obligacji i kredytów	(164)	(89)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 859	3 877
Odpisy na zapasy	(16)	(73)
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	40	-
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 087	2 602
Rzeczowe aktywa trwałe	(16)	(25)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	1 316	-
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	303	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(1 650)	2 169
Odsetki od pożyczki	(230)	370
Pozostałe	-	45
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(277)	2 559

	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego		
Zmiana podatku odroczonego	(3 364)	(43)
Podatek bieżący	13 433	6 425
Zmiana stanu podatku dochodowego	10 069	6 382
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
Zysk brutto	55 452	43 356
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	10 536	8 238
Różnice:	(467)	(1 856)
odwrócenie rezerw (różnica trwała)	-	(10)
efekt podatkowy różnic trwałych	7	302
wykorzystanie nierozpoznanych strat podatkowych	-	(63)
efekt podatkowy rozwiązania uprzednio niezawiązanych rezerw	5 652	-
efekt podatkowy rozwiązania uprzednio utworzonych aktywów z tyt. OPD	1 899	-
efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cennej kapitalizacji i usług niematerialnych	(861)	-
otrzymane dywidendy	-	(3 017)
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(7 164)	932
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	10 069	6 382

13. Wartości niematerialne i prawne

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	738	733	1 471
Nabycie	-	156	156
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2019 r.	738	889	1 627
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(62)	(649)	(711)
Amortyzacja za okres	-	(104)	(104)
Zbycie	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2019 r.	(62)	(753)	(815)
Wartość netto na dzień 30 września 2019 r.	676	136	812
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	738	618	1 356
Nabycie	-	115	115
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.	738	733	1 471
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	(374)	(374)
Amortyzacja za okres	-	(275)	(275)
Zbycie	(62)	-	(62)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.	(62)	(649)	(711)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	676	84	760
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	738	618	1 356
Nabycie	-	76	76
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2018 r.	738	694	1 432

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	(374)	(374)
Amortyzacja za okres	-	(247)	(247)
Zbycie	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2018 r.	-	(621)	(621)
Wartość netto na dzień 30 września 2018 r.	738	73	811

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji. Wartość firmy jednostek zależnych wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy dotyczy wartości firmy pochodzącej z nabycia w 2017 r. 100% udziałów w spółce Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.

Zarząd, po zweryfikowaniu na dzień 30 września 2019 r., stwierdził, że nie ma przesłanek stanowiących o konieczności utworzenia odpisu wartości firmy Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.

Oceniając możliwość zaistnienia utraty wartości Grupa analizuje wszelkie przesłanki o charakterze zewnętrznym oraz wewnętrznym. Do najważniejszych symptomów pochodzących spoza Grupy Kapitałowej zalicza się:

- wystąpienie większej utraty wartości rynkowej składnika aktywów, aniżeli można by się tego spodziewać w wyniku upływu czasu i zwykłego użytkowania tego składnika,
- wystąpienie w ciągu danego okresu, bądź możliwość wystąpienia w niedalekiej przyszłości znaczących i niekorzystnych dla podmiotu zmian o charakterze technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym w otoczeniu, w którym jednostka prowadzi działalność lub na rynkach, na które dany składnik aktywów jest przeznaczony,
- wystąpienie wzrostu rynkowych stóp procentowych lub innych rynkowych stóp zwrotu z inwestycji i prawdopodobieństwo, że wzrost ten wpłynie na stopę dyskontową stosowaną do wyliczenia wartości użytkowej danego składnika aktywów i istotnie obniży jego wartość odzyskiwalną.

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	-	-	447	2 057	8 125	15	10 644
Nabycie	3 780	23 935	-	-	175	349	28 239
Likwidacja	-	-	-	(40)	-	-	(40)
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	(995)	31	(31)	(995)
Wartość brutto na dzień 30 września 2019 r.	3 780	23 935	447	1 022	8 331	333	37 848
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	-	-	(343)	(1 068)	(3 923)	-	(5 334)
Amortyzacja za okres	-	(90)	(22)	(98)	(450)	-	(660)
Likwidacja	-	-	-	40	-	-	40
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	230	-	-	230
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2019 r.	-	(90)	(365)	(896)	(4 373)	-	(5 724)
Wartość netto na dzień 30 września 2019 r.	3 780	23 845	82	126	3 958	333	32 124
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	-	447	1 807	7 995	130	10 379
Nabycie	-	-	-	449	-	15	464
Zbycie	-	-	-	(199)	-	-	(199)
Przeniesienia	-	-	-	-	130	(130)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.	-	-	447	2 057	8 125	15	10 644
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	-	(308)	(970)	(3 270)	-	(4 548)
Amortyzacja za okres	-	-	(35)	(293)	(653)	-	(981)
Zbycie	-	-	-	195	-	-	195
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.	-	-	(343)	(1 068)	(3 923)	-	(5 334)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	-	-	104	989	4 202	15	5 310

Warszawa, 14 listopada 2019 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	-	447	1 807	7 995	130	10 379
Nabycie	-	-	-	67	-	15	82
Zbycie	-	-	-	(150)	-	-	(150)
Przeniesienia	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2018 r.	-	-	447	1 724	7 995	145	10 311
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	-	(308)	(970)	(3 270)	-	(4 548)
Amortyzacja za okres	-	-	(27)	(217)	(495)	-	(739)
Zbycie	-	-	-	146	-	-	146
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2018 r.	-	-	(335)	(1 041)	(3 765)	-	(5 141)
Wartość netto na dzień 30 września 2018 r.	-	-	112	683	4 230	145	5 170

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość środków trwałych w leasingu została zaprezentowana w linii prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy. Zmiana prezentacji jest związana z wejściem w życie nowego MSSF 16 Leasing. Informacja na temat praw do użytkowania aktywów z tytułu leasingu została przedstawiona w notce dotyczącej praw do użytkowania oraz zobowiązań leasingowych w dalszej części raportu.

Zabezpieczenia

- Nieruchomość w Sopocie – kredyt inwestycyjny Marvipol Sopot I Sp. z o.o. (dawniej: Elvix Sp. z o.o.) w Banku Millennium S.A.; hipoteka do kwoty 29.280 tys. zł.

Na dzień 30 września 2019 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą pozostałych środków trwałych w budowie (333 tys. zł na dzień 30 września 2019 r. oraz 15 tys. zł na dzień 31 grudnia 2018 r.).

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2019 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła trwała utrata wartości.

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Wartość netto na początek okresu	13 935	562	562
Poniesione nakłady	41 577	13 373	-
Przeniesienie z wyrobów gotowych	2 024	-	-
Zmiana prezentacji w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	(13 373)	-	-
Wartość netto na koniec okresu	44 163	13 935	562

Nieruchomości inwestycyjne na 30 września 2019 r. obejmowały:

- nieruchomość inwestycyjną w gminie Ożarów Mazowiecki, we wsi Konotopa przy ul. Rajdowej; nieruchomość będzie przeznaczona na wspólne przedsięwzięcie w ramach segmentu magazynowego Grupy,
- lokal usługowy mieszczący się w Warszawie, przy ul. Bernardyńskiej, który zgodnie z umową najmu z dnia 17.05.2017 r. został oddany w najem długoterminowy do 30.09.2025 r.
- lokal usługowy mieszczący się w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej, który zgodnie z umową najmu z dnia 30.01.2019 r. został oddany w najem długoterminowy do 30.01.2029 r.
- 3 lokale usługowe mieszczące się w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej, które zgodnie z umową najmu z dnia 18.06.2019 r. zostały oddane w najem długoterminowy do 28.06.2029 r.

Klasyfikacji aktywów przy ul. Bernardyńskiej i przy ul. Kłobuckiej jako nieruchomość inwestycyjna wynika z faktu oddania lokali w leasing długoterminowy.

Nieruchomość inwestycyjna w budowie, tj. grunt we wsi Konotopa został wyceniony według ceny nabycia.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych przy ul. Bernardyńskiej i przy ul. Kłobuckiej została dokonana przy zastosowaniu metody porównawczej.

Na koniec okresu sprawozdawczego Grupa nie posiada nieruchomości inwestycyjnych, które stanowiłyby zabezpieczenie kredytów bankowych.

16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	716	713	701
Pożyczki udzielone	134 165	194 135	192 457
Długoterminowe aktywa finansowe razem	134 881	194 848	193 158
Pożyczki do jednostek współkontrolowanych*	132 007	191 968	190 255
Pożyczki do pozostałych podmiotów	2 158	2 167	2 202
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	134 165	194 135	192 457

*Szczegółowy wykaz pożyczek udzielonych do jednostek spółkontrolowanych znajduje się w nocie 33 niniejszego raportu.

17. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa Grupa prowadzi działalność na rynku nieruchomości w ramach segmentu magazynowego. Grupa realizuje projekty poprzez inwestycje w spółki celowe, stanowiących wspólne przedsięwzięcie („Joint Venture”) wraz z partnerem strategicznym. Struktura udziałów posiadanych przez każdego ze współwłaścicieli jest różna w poszczególnych realizowanych projektach. Na zasadach określonych w zawartej pomiędzy stronami umowie, prawa głosów partnerów są dzielone równo pomiędzy obie strony realizujące dane przedsięwzięcie.

Grupa zakończyła poprzez sprzedaż aktywa lub udziałów wspólne przedsięwzięcia:

- Industrial Center 37: Projekt Konotopa
- PDC Industrial Center 60: Projekt w okolicy Warszawy
- PDC Industrial Center 72: Projekt w okolicy Krakowa
- PDC Industrial Center 80: Projekt OBI w Łodzi
- PDC Industrial Center 81: Projekt Warszawa-Konotopa II
- PDC Industrial Center 92: Projekt Pruszków

Projekt Konotopa był realizowany przez spółkę Industrial Center 37 sp. z o.o. Dnia 31 sierpnia 2017 roku, Grupa dokonała transakcji sprzedaży zbudowanej i skomercjalizowanej nieruchomości należącej do ww. spółki. Dnia 1 lipca 2018 roku, Grupa rozpoczęła proces likwidacji spółki Industrial Center 37 sp. z o.o. pozostałej po sfinalizowaniu inwestycji. W I półroczu 2018 r. została wypłacona Grupie dywidenda w wysokości 15.430 tys. zł.

Dnia 7 czerwca 2018 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 60 sp. z o.o., która zrealizowała projekt w okolicy Warszawy. Realizowana inwestycja stanowiła kompleks trzech hal o łącznej powierzchni ok. 69 tys. m² i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 16,2 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 58% udziałów spółki celowej) oraz PG Europe S.à r.l. (posiadający 42% udziałów spółki celowej).

Dnia 28 lutego 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 72 sp. z o.o., która zrealizowała projekt w okolicy Krakowa. Realizowana inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu ok. 35 tys. m² i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 7,6 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Dnia 8 marca 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 80 sp. z o.o., która zrealizowała projekt OBI w Łodzi. Realizowana inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu ok. 50 tys. m² i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 13,7 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 58% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 42% udziałów spółki celowej).

Dnia 25 kwietnia 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 81 sp. z o.o., która zrealizowała projekt Warszawa-Konotopa II. Realizowana inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu ok. 42 tys. m² i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 9,3 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Dnia 25 października 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 92 sp. z o.o., która zrealizowała projekt Pruszków. Inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu 25 tys. m² i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,3 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 46% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej) oraz Hermes Platinum Sp. z o.o. (posiadający 22% udziałów spółki celowej). Dalsze informacje na temat transakcji zostały zaprezentowane w raporcie bieżącym Emitenta nr 50/2019.

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- PDC Industrial Center 63: Projekt na Górnym Śląsku
- PDC Industrial Center 82: Projekt Warszawa I
- PDC Industrial Center 84: Projekt w okolicy Szczecina
- PDC Industrial Center 94: Projekt Warsaw South
- PDC Industrial Center 59: Projekt Warszawa II
- PDC Industrial Center 108: Projekt Warszawa-Konotopa III
- PDC Industrial Center 130: Projekt Warszawa-Konotopa IV

Projekt na Górnym Śląsku jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. Realizowana inwestycja stanowi halę magazynową o łącznej powierzchni ok. 35 tys. m² i jest realizowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 7,2 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Europe S.à r.l. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Warszawa I jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 82 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 2,3 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 11 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt w okolicy Szczecina jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 84 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 16,0 ha. Projekt jest realizowany pod Szczecinem w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 72 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Warsaw South jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 94 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,9 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 38 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Warszawa II jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 59 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 3,3 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 14 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Warszawa-Konotopa III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 108 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 5,0 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach

nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 22 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Warszawa-Konotopa IV jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 130 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 14,1 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 60 tys. m². Partnerami, którzy docelowo będą realizowali przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający na dzień bilansowy 100% udziałów, a na dzień publikacji niniejszego sprawozdania 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający na dzień publikacji niniejszego sprawozdania 32% udziałów spółki celowej).

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 30.09.2019 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Aktywa trwałe	605 201	651 058	499 944
w tym nieruchomości inwestycyjne	603 499	649 786	498 232
Aktywa obrotowe	35 639	60 411	29 214
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 459	25 382	11 318
Aktywa razem	640 840	711 469	529 158
Zobowiązania długoterminowe	534 629	560 981	413 279
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	533 825	560 660	412 509
Zobowiązania krótkoterminowe	44 948	112 907	80 339
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-
Zobowiązania razem	579 577	673 888	493 618
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	39 749	24 251	21 603
w tym przeznaczone do sprzedaży	3 710	18 705	5 368
		01.01.2019	01.01.2018
		30.09.2019	30.09.2018
Przychody ze sprzedaży		24 440	11 657
Koszty operacyjne		(18 677)	(13 061)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		101 195	22 779
Przychody finansowe		62	39
Koszty finansowe		(17 513)	(9 888)
Zysk (strata) brutto		89 507	11 526
Podatek dochodowy		52	(122)
Zysk (strata) netto		89 559	11 404
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:			
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>		34 203	10 590
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>		-	-
<i>zakończenie wspólnych przedsięwzięć</i>		-	(15 509)
<i>dywidendy</i>		-	15 879
<i>sprzedaż udziałów</i>		12 203	2 588
Wynik przypadający Grupie Marvipol		46 406	13 548

18. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Nieruchomości inwestycyjne	18	18	18
Świadczenia pracownicze	551	183	-
Rezerwy na koszty okresu	344	344	732
Odsetki od obligacji i kredytów	637	801	723
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	8 134	5 275	7 437
Odpisy na zapasy	1 245	1 261	1 262
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	40	-	-
Pozostałe	-	-	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	10 969	7 882	10 172
Rzeczowe aktywa trwałe	27	43	-
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	7 350	6 034	1 533
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	547	244	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	3 640	5 290	11 068
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	930	1 160	884
Pozostałe	-	-	45
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	12 494	12 771	13 530

19. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Produkcja niezakończona	667 295	483 742	473 357
Wyroby gotowe	103 139	63 475	83 569
Towary	11	11	22
Zapasy, razem	770 445	547 228	556 948

Podział zapasów na dzień 30 września 2019 r., 31 grudnia 2018 r. oraz na dzień 30 września 2018 r.

	30.09.2019		31.12.2018		30.09.2018	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	1 680	-	2 187	-	2 187
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	-	18 842	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	3 258	-	2 544	-	2 387	-
Inwestycja Zielona Italia	-	1 591	-	1 525	-	1 591
Inwestycja Central Park Ursynów	84 966	98 006	124 424	16 360	105 346	75 971
Inwestycja Riviera Park	103 508	1 687	46 618	43 218	71 167	3 630
Inwestycja Bemowo Residence	-	175	-	185	-	190
Inwestycja Cascade Residence	31 021	-	19 504	-	16 913	-
Inwestycja Topiel No 18	35 467	-	21 005	-	19 883	-
Inwestycja Unique Tower	131 465	-	86 907	-	84 633	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	14 118	-	7 729	-	7 433	-
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	17 807	-	13 315	-	11 752	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna	16 122	-	15 193	-	14 850	-
Inwestycja W Apartments	49 942	-	41 651	-	41 044	-

	30.09.2019		31.12.2018		30.09.2018	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Powiśle II	23 793	-	23 360	-	23 148	-
Inwestycja Kołobrzeg	26 987	-	26 300	-	25 772	-
Inwestycja Praga-Północ	14 322	-	11 416	-	11 214	-
Inwestycja Bokserska	62 973	-	-	-	-	-
Inwestycja Sopot	5 138	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	17 473	-	14 841	-	8 880	-
Zapasy, razem	667 295	103 139	483 742	63 475	473 357	83 569

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 638
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	(85)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(85)
Wartość na dzień 30 września 2019 r.	6 553
Wartość na dzień 1 stycznia 2018 r.	7 031
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	(393)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Hill Park I etap	(393)
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 r.	6 638
Wartość na dzień 1 stycznia 2018 r.	7 031
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	(393)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Hill Park I etap	(393)
Wartość na dzień 30 września 2018 r.	6 638

Stan odpisów aktualizujących	30.09.2019		31.12.2018		30.09.2018	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	-	275	-	360	-	360
	6 278	275	6 278	360	6 278	360

W przypadku pozostałych inwestycji stanowiących produkcję niezakończoną oraz wyroby gotowe, weryfikacja nie ujawniła przesłanek wskazujących na utratę wartości.

Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Mikołajki - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7.500 tys. zł; hipoteka umowna do kwoty 11.250 tys. zł
- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł
- Inwestycja Central Park Ursynów - kredyt odnawialny Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w BOŚ S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 30.000 tys. zł - kredyt spłacony 29 marca 2019 r., w trakcie zwalniania zabezpieczeń oraz kredyt inwestycyjny Marvipol Development S.A. w BOŚ S.A. w kwocie 58.305 tys. zł; hipoteka do kwoty 87.457,5 tys. zł
- Inwestycja Riviera Park - kredyt odnawialny Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w mBank S.A. z limitem 13.000 tys. zł oraz kredyt odnawialny Marvipol Development Riviera

Park Sp. z o.o. w mBank S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka dla obydwu kredytów do kwoty 46.500 tys. zł

- Inwestycja Unique Tower (Grzybowska) - kredyt odnawialny Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A. z limitem 50.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 75.000 tys. zł oraz kredyt nieodnawialny Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A. w kwocie 46.817 tys. zł; hipoteka do kwoty 70.225 tys. zł
- Inwestycje Cascade Residence, Dom Przy Okrzei, Dwie Motławy, W Apartments i Kłopotowskiego - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 75.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 112.500 tys. zł
- Inwestycja Bokserska - kredyt gruntowy Joki Sp. z o.o. w BOŚ S.A. w kwocie 35.570 tys. zł; hipoteka do kwoty 53.655 tys. zł; kredyt VAT Joki Sp. z o.o. w BOŚ S.A. w kwocie 12.489 tys. zł; hipoteka do kwoty 18.803 tys. zł.

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	2 150	2 206	2 433
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	2 150	2 206	2 433
Pozostałe należności	4 263	1 631	4 088
Rozliczenia międzyokresowe	3 173	1 886	1 226
Pozostałe należności razem	7 436	3 517	5 314
Należności z tytułu podatku VAT	28 269	16 778	14 470
Należności z tytułu podatku dochodowego	290	1 491	880
Należności podatkowe	28 559	18 269	15 350
Należności krótkoterminowe netto	38 145	23 992	23 097
odpisy aktualizujące wartość należności	691	708	704
Należności krótkoterminowe brutto	38 836	24 700	23 801

21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Środki pieniężne w kasie	12	14	8
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	134 902	153 346	153 766
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	134 914	153 360	153 774
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	34 378	43 732	29 810
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	34 378	43 732	29 810

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą wpłat od nabywców mieszkań i lokali usługowych na rachunki powiernicze, zwalniane przez bank wraz z postępowaniem inwestycji.

22. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Udziały PDC IC 72 Sp. z o.o.	-	7 286	-
Udziały PDC IC 80 Sp. z o.o.	-	5 862	5 368
Udziały PDC IC 81 Sp. z o.o.	-	5 557	-
Udziały PDC IC 92 Sp. z o.o.	3 710	-	-
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	3 710	18 705	5 368

Metoda wyceny

Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży prezentowane są w wartości bilansowej, zgodnie z MSSF 5 pkt. 15.

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego

Seria	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Liczba akcji (szt.)	Wartość nominalna 1 akcji (zł)	Wartość nominalna serii (zł)	Sposób opłacenia
A	brak	100 000	1,00	100 000	wkład pieniężny
B	brak	1 000	1,00	1 000	wkład pieniężny
C	brak	41 551 852	1,00	41 551 852	wniesienie Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa (Oddział Marvipol)
		41 652 852		41 652 852	

Akcjonariat na 30 września 2019 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Nationale-Nederlanden OFE	3 006 166	3 006 166	3 006 166	7,22%	7,22%
Mariusz Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Inne podmioty	9 055 163	9 055 163	9 055 163	21,74%	21,74%
	41 652 852	41 652 852	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 551 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie*	41 652 852	41 652 852	41 560 430
Podstawowy zysk	45 383	47 309	36 974
Podstawowy zysk na jedną akcję	1,09	1,14	0,89

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2019 r., 31 grudnia 2018 r. i na 30 września 2018 r. nie występowały czynniki rozwodniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	458 721	413 338	403 003
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	11,01	9,92	9,68

24. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	1 809	1 809	1 809
Rezerwy razem	1 809	1 809	1 809

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50% (w ocenie Zarządu Grupy). Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Grupy oraz na podstawie historycznych doświadczeń.

25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek**Kredyty i pożyczki według rodzaju**

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Kredyty	132 388	56 530	66 185
Pożyczki	-	-	-
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	27 747	-	-
<i>część długoterminowa</i>	104 641	56 530	66 185

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
do 12 miesięcy	27 747	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	90 409	56 530	66 185
powyżej 3 do 5 lat	14 232	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	132 388	56 530	66 185

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
w walucie polskiej	132 388	56 530	66 185
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	132 388	56 530	66 185

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
dla kredytów w PLN	3,03% - 5,47%	3,44% - 5,47%	4,14% - 5,47%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	2,00%
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	1 149	31.12.2019	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	4 067	29.06.2020	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
Bank Ochrony Środowiska S.A.	17.06.2011	58 305	1 383	31.05.2020	hipoteka na nieruchomościach 87 458 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku, niepotwierdzona cesja należności z umów najmu i dzierżawy, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej
Bank Ochrony Środowiska S.A.	22.03.2017	46 817	35 880	31.07.2021	hipoteka na nieruchomości 70 225 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach, blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z um. pożyczki
mBank S.A.	18.07.2018	13 000	-	30.11.2020	hipoteka na nieruchomości 46 500 tys. zł, niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
Bank Ochrony Środowiska S.A.	14.02.2018	50 000	-	31.07.2021	hipoteka na nieruchomości 75 000 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., w przypadku naruszenia cesja wierzyt. pieniąż. z umowy GW i gwarancji GW, cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków,

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
					zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rach. bieżącym i zastrzeżonym
mBank S.A.	05.11.2018	75 000	19 248	30.09.2021	hipoteka umowna na nieruchomościach 112 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenia spółek z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Ochrony Środowiska S.A.	06.02.2019	35 570	35 281	05.02.2021	hipoteka na nieruchomości 53 655 tys. zł, weksel in blanco, przystąpienie do długu przez Marvipol Development S.A., pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach w BOŚ S.A., blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z um. pożyczki.
Bank Ochrony Środowiska S.A.	06.02.2019	12 489	12 437	05.02.2020	hipoteka na nieruchomości 18 802,5 tys. zł, weksel in blanco, przystąpienie do długu przez Marvipol Development S.A., pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach w BOŚ S.A., blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z um. pożyczki.
mBank S.A.	21.05.2019	18 000	8 709	31.08.2020	hipoteka na nieruchomości 46 500 tys. zł, niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
Bank Millennium S.A.	17.05.2019	18 300	14 232	16.05.2024	hipoteka na nieruchomości 29 280 tys. zł, przelew wierzytelności z polisy i z umów najemcami, poręczenie Marvipol Development S.A., zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym na udziałach, blokada środków na rachunku obsługi długu
Bank Millennium S.A.	17.05.2019	6 100	2	16.02.2020	blokada i pełnomocnictwo do rach. VAT
			132 388		

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	284 213	247 741	247 741
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	60 000	40 000	40 000
Koszty emisji	(1 435)	(652)	(652)
Wpływy z emisji obligacji netto	58 565	39 348	39 348
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	1 033	1 157	839
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(709)	(33)	(462)
Wykup obligacji	(130 030)	(4 000)	(4 000)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	213 072	284 213	283 466

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	21 301	74 911	15 687
część długoterminowa	191 771	209 302	267 779

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
do 12 miesięcy	21 301	74 911	15 687
powyżej 1 roku do 3 lat	167 873	193 615	195 723
powyżej 3 do 5 lat	23 897	15 687	72 056
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	213 072	284 213	283 466

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii T*	7 020	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2020-08-04
Obligacje zwykłe serii T*	7 020	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-02-04
Obligacje zwykłe serii T*	32 810	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-08-04
Obligacje zwykłe serii U	65 200	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2020-11-13
Obligacje zwykłe serii W**	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2020-06-27
Obligacje zwykłe serii W**	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-06-27
Obligacje zwykłe serii W**	16 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2022-06-27
Obligacje zwykłe serii Y***	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-06-12
Obligacje zwykłe serii Y***	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2022-06-12
Obligacje zwykłe serii Y***	24 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2022-12-12

* Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji serii T to 80 080 tys. zł. Obligacje o wartości 33 230 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

** Łączna wartość nominalna obligacji serii W to 40 000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

*** Łączna wartość nominalna obligacji serii Y to 60 000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

27. Prawa do użytkowania wynikające z leasingu, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r.	20 005	29 354
Nabywanie	-	4 172
Amortyzacja	(1 556)	(304)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2019 r.	18 449	33 222

Zmiana stanu zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste

	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2019 r.	19 982	29 354
Nabycie	-	4 172
Koszty finansowe	651	1 572
Płatności	(1 722)	(2 146)
Stan na 30 września 2019 r.	18 911	32 952

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony 30.09.2019
do 12 miesięcy	1 264
powyżej 1 roku do 3 lat	2 816
powyżej 3 do 5 lat	2 223
powyżej 5 lat	12 608
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	18 911

Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony 30.09.2019
do 12 miesięcy	14
powyżej 1 roku do 3 lat	30
powyżej 3 do 5 lat	35
powyżej 5 lat	32 873
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	32 952

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2019 - 30.09.2019
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 556)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(651)
Wydatki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste rozpoznane w koszcie wytworzenia	(69)
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(2 276)

28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatku dochodowego oraz pozostałe zobowiązania

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	32 704	41 372	31 755
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	6 738	1 047	1 262
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	350	233	45
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	2 678	2 317	2 057
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	3 236	2 155	4 317
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	45 706	47 124	39 436
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	6 738	1 047	1 262
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	38 968	46 077	38 174
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	423	172	134

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy, na okres od trzech do pięciu lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków.

29. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Inwestycja Central Park Ursynów	161 022	87 045	115 339
Inwestycja Riviera Park	65 595	50 232	32 387
Inwestycja Unique Tower	34 102	11 587	6 107
Inwestycja Topiel No 18	13 427	4 410	2 686
Inwestycja Cascade Residence	10 009	889	767
Inwestycja Dom Przy Okrzei	6 005	687	-
Inwestycja W Apartments	16 438	-	-
Inwestycja Dwie Motławy	1 577	-	-
Pozostałe	-	17	-
Przychody przyszłych okresów razem	308 175	154 867	157 286

Przychody przyszłych okresów składają się z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań.

30. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Pożyczki	132 007	191 968	190 255
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	132 007	191 968	190 255

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Pożyczki	2 158	2 167	2 202
Należności z tytułu dostaw i usług	2 150	2 206	2 433
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	4 308	4 373	4 635
Środki pieniężne	134 914	153 360	153 774
Razem	271 229	349 701	348 664

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Kredyty bankowe i pożyczki	132 388	56 530	66 185
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	32 704	41 372	31 755
Zobowiązania z tytułu obligacji	213 072	284 213	283 466
Kaucje	7 088	1 280	1 307
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	18 911	742	446
Zobowiązania wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu	404 163	384 137	383 159

31. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów.

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 września 2019 r. wynosi: 257.044 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła: 310.946 tys. zł, na dzień 30 września 2018 r. wynosiła 114.392 tys. zł.

32. Zobowiązania warunkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Grupa stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać

powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji. Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” złożyła wniosek o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie odpadających okładzin kamiennych i wadliwych obróbek blacharskich budynku zrealizowanego w ramach inwestycji „Bielany Residence”. Wspólnota określiła wartość przedmiotu sporu na kwotę 4 000 tys. złotych. Toczy się postępowanie o zabezpieczenie dowodu, a po jego zabezpieczeniu, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” może wystąpić przeciwko Jednostce Dominującej z pozwem o zapłatę. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej, wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” jest niezasadny.

Spółka Strabag Sp. z o.o. złożyła pozew przeciwko Marvipol Development S.A. o zapłatę kwoty 4 300 tys. zł stanowiącej równowartość kwoty, którą Marvipol Development S.A. uzyskał od STRABAG SE z tytułu gwarancji koncernowej wystawionej jako zabezpieczenie zobowiązań gwarancyjnych i którą to kwotą Strabag Sp. z o.o. został obciążony przez Strabag SE. Marvipol Development S.A. w dniu 14.10.2019 r. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w dniu 23 sierpnia 2019 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie. Na skutek prawidłowo złożonego sprzeciwu nakaz zapłaty w całości utracił moc i sprawa została skierowana do postępowania rozpoznawczego. Jednostka Dominująca stoi na stanowisku, że realizacja uprawnień z gwarancji była uzasadniona i powództwo powinno zostać oddalone.

Wspólnota Mieszkaniowa „Apartamenty Mokotów Park” (Bernardyńska 16A, 16B) złożyła pozew przeciwko Marvipol Development S.A. o zapłatę odszkodowania w kwocie 11 900 tys. zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej oraz nie przeniesienia na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „Apartamenty Mokotów Park” prawa własności lokalu fitness. Stanowisko Kierownictwa Jednostki Dominującej: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Jednostka Dominująca wnosi o oddalenie powództwa w całości. Sprawa jest na etapie mediacji sądowej.

Wspólnota Mieszkaniowa „Leszczyńska 1” złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w przedmiocie zatwierdzenia projektu i udzielenia Marvipol Development Topiel No 18 sp. z o.o. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego z usługami przy ul. Topiel róg ul. Leszczyńskiej w Warszawie. Skarga Wspólnoty Mieszkaniowej „Leszczyńska 1” została oddalona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny jako bezzasadna, wobec prawidłowego rozstrzygnięcia kwestii zezwolenia na budowę przez organy administracji architektoniczno- budowlanej. Od wyroku Sądu

Administracyjnego Wspólnota Mieszkaniowa „Leszczyńska 1” wniosła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego, która w ocenie Kierownictwa Jednostki Dominującej nie zostanie uwzględniona, wobec braku uzasadnionych podstaw zakresu zaskarżenia.

Spółka Industrial Center 37 sp. z o.o. w likwidacji (IC 37), która stanowi wspólne przedsięwzięcie Marvipol Estate sp. z o.o. i spółki PG Europe S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu (należącej do grupy Panattoni) otrzymała odpis wniosku o rozpoczęcie postępowania arbitrażowego na kwotę 5 000 tys. EUR. Wniosek został złożony przez spółkę MEP Industrial Centre Warsaw sp. z o.o. (MEP), która na podstawie umowy sprzedaży przedsiębiorstwa zawartej 31 sierpnia 2017 r. w Warszawie nabyła od IC 37 park logistyczny położony w miejscowości Konotopa. MEP twierdzi we wniosku, że IC 37 nieprawidłowo dokonała obmiaru powierzchni parku logistycznego oraz nieprawidłowo wykonała system odprowadzania wody deszczowej i na tej podstawie formułuje roszczenia odszkodowawcze. W dniu 24 maja 2019 r. IC 37 oraz MEP zawarły warunkową ugodę, a postępowanie arbitrażowe zostało zawieszane do dnia wejścia w życie ugody, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2020 r. Na datę sporządzenia sprawozdania, nie wszystkie warunki określone w ugodzie zostały spełnione w uzgodnionym terminie. Zarząd Emitenta jest w trakcie szacowania zaangażowania kapitałowego IC 37 z tytułu spełnienia warunków ugody oraz opóźnienia w ich spełnieniu.

33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej i osób zarządzających wyższego szczebla.

Grupa na rzecz członków Zarządu Jednostki Dominującej i osób zarządzających wyższego szczebla wypłaca wynagrodzenie na podstawie: pełnienia funkcji członka Zarządu (mianowanie) oraz na podstawie umowy o świadczenie usług lub umowy o pracę.

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	6 421	6 114

Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A. (w tys. zł)

	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	-	-

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	119	102

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w Grupie Kapitałowej Marvipol Development S.A.

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Kierownictwo Jednostki Dominującej oraz członków Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	60	9	4	65	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	1 027	673	108	168	62
Sprzedaż produktów i usług	1 087	682	112	233	64

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	216	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	5 532	6 042	27	31	48
Zakup produktów i usług	5 748	6 042	27	31	48

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2019	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2019
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	19 384	-	-	9 497	256	1 351	145	8 937
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	21 650	-	-	20 581	101	1 210	40	-
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	24 641	-	-	23 719	131	1 064	11	-
PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o.	24 558	-	-	23 668	226	1 093	(23)	-
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	11 249	-	1 799	1 093	227	-	191	12 373
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	38 848	-	-	-	855	-	678	40 381
PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o.	12 259	-	916	6 020	195	-	129	7 479
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	26 907	-	4 880	-	609	-	543	32 939
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	12 339	-	285	285	273	-	215	12 827
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	-	15 385	1 037	-	355	-	295	17 072
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	132	(14 209)	13 950	-	127	-	-	-
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	191 967	1 176	22 867	84 863	3 355	4 718	2 224	132 008

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Do 1 roku	7 479	-	-
Od 1 roku do 3 lat	-	41 034	40 469
Od 3 do 5 lat	8 937	150 933	149 786
Powyżej 5 lat	115 592	-	-
	132 008	191 967	190 255

34. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Joki Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	92%	100%
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
Solex Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d

¹⁾Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)

²⁾Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada w jednostce 99% udziału w zysku, 1% udziału w zysku przypada Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	-	68%	68%
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	-	58%	58%
PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o.	-	68%	68%
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o.	46%	52%	68%
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	68%	100%	n/d

1) Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Estate sp. z o.o. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

2) PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

3) PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

4) PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

5) PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. -46% udziałów uprawniających do 34% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

6) PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

7) PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

8) PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

Lista jednostek zależnych znajduje się w *pkt 5* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

35. Średnioroczne zatrudnienie w Grupie Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. w Grupie Kapitałowej wynosiło 55 osób.

36. Zarządzanie ryzykiem

Opis metod zarządzania ryzykiem płynności zawarty jest w Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej.

37. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2019 r.

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy zostały zawarte w *pkt 7* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu
miesięcy 2019 roku

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży	4	14 694	4 487	3 362	253
Koszt własny sprzedaży	5	(16 863)	(7 500)	(2 934)	(51)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		(2 169)	(3 012)	428	202
Koszty sprzedaży	6	(14)	0	(1 632)	-
Koszty ogólnego zarządu	6	(2 717)	(516)	(14 423)	(6 138)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	-	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	8	2 048	1 187	13 898	12 198
Pozostałe koszty operacyjne	9	(200)	(112)	(1 210)	(811)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(3 052)	(2 453)	(2 939)	5 451
Przychody finansowe	10	54 847	6 357	26 955	3 464
Koszty finansowe	11	(18 375)	(5 755)	(13 797)	(5 039)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		33 420	(1 852)	10 219	3 876
Podatek dochodowy	12	(611)	(620)	138	(1 264)
Zysk (strata) netto		32 809	(2 472)	10 357	2 612
Inne całkowite dochody					
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	-	-
Podatek dochodowy		-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
Całkowite dochody netto		32 809	(2 472)	10 357	2 612

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 14 listopada 2019 r.

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	183	148	147
Rzeczowe aktywa trwałe	14	697	1 508	1 428
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	16 979	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	15	562	562	562
Długoterminowe aktywa finansowe	16	563 510	525 817	492 467
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	5 139	3 604	-
Aktywa trwałe razem		587 070	531 639	494 604
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	39 373	42 068	41 989
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	6 450	10 354	19 741
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	10 655	20 509	40 150
Aktywa obrotowe razem		56 478	72 931	101 880
Aktywa razem		643 548	604 570	596 484

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 14 listopada 2019 r.

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	21			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		159 561	159 561	159 561
Kapitał zapasowy		5 482	(3 727)	(3 727)
Zyski zatrzymane		-	-	-
Zysk (strata)		32 809	9 209	10 357
Kapitały razem		239 505	206 696	207 844
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	519	519	519
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	11 507	9 361	3 520
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	145 677	99 108	96 516
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	191 771	209 302	267 779
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	16 222	450	335
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		365 696	318 740	368 669
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	6 599	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	21 301	74 911	15 687
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	1 201	134	111
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	9 246	4 071	4 173
Przychody przyszłych okresów	27	-	18	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		38 347	79 134	19 971
Zobowiązania razem		404 043	397 874	388 640
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		643 548	604 570	596 484

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (TYS. PLN)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 r.</i>					
Stan na początek okresu	41 653	159 561	(3 727)	9 209	206 696
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	9 209	(9 209)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	32 809	32 809
Stan na koniec okresu	41 653	159 561	5 482	32 809	239 505
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r.</i>					
Stan na początek okresu	41 653	159 561	-	(3 727)	197 487
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	(3 727)	3 727	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	9 209	9 209
Stan na koniec okresu	41 653	159 561	(3 727)	9 209	206 696
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2018 r.</i>					
Stan na początek okresu	41 653	159 561	-	(3 727)	197 487
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	(3 727)	3 727	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	10 357	10 357
Stan na koniec okresu	41 653	159 561	(3 727)	10 357	207 844

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
PRZEPIŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		33 420	10 219
Amortyzacja		1 796	634
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(54)	(1 571)
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)		(35 419)	(14 332)
Przychody odsetkowe		(19 373)	(10 418)
Koszty odsetkowe		15 933	8 395
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		-	(37)
Koszty emisji obligacji		1 033	839
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		231	-
Koszty z tytułu leasingu finansowego		592	-
Pozostałe		(3)	-
Korekty razem		(35 264)	(16 490)
Zmiana stanu zapasów	18	2 695	(6 756)
Zmiana stanu należności	19	3 904	(13 145)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		5 175	(990)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(18)	(417)
Zmiana kapitału obrotowego		11 756	(21 308)
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		9 912	(27 579)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		7 986	2 682
Dywidendy otrzymane		15 902	10 969
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych		-	41
Spłata udzielonych pożyczek		103 443	45 708
Wpływy		127 331	59 400
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(160)	(77)
Wniesienie wkładów pieniężnych		(443)	(2 052)
Pożyczki udzielone		(129 250)	(146 600)
Wydatki		(129 853)	(148 729)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(2 522)	(89 329)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji		58 565	39 348
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		76 143	36 127
Wpływy		134 708	75 475
Wykup obligacji		(130 030)	(4 000)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(7 754)	(2 166)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(1 592)	(322)
Odsetki i prowizje zapłacone		(12 576)	(9 015)
Wydatki		(151 952)	(15 503)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(17 244)	59 972
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(9 854)	(56 936)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(9 854)	(56 936)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		20 509	97 086
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		10 655	40 150

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce.

Marvipol Development S.A. (Spółka, Emitent) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-838), ul. Prosta 32.

Spółka została utworzona na podstawie aktu zawiązania z dnia 25 listopada 2014 r. na czas nieoznaczony. Rejestracja spółki została dokonana 16 grudnia 2014 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585.

Marvipol Development S.A. (Marvipol, Emitent, Spółka) – w następstwie podziału Marvipol S.A. – z dniem 1.12.2017 r. przejęła działalność deweloperską prowadzoną przez Marvipol S.A. od 1996 r.

W związku z powyższym, począwszy od 1 grudnia 2017 r. przedmiotem działalności spółki jest:

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 września 2019 r. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej "MSSF UE".

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczone w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.

Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

3. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

3.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2019 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów

oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2019 r.:

- MSSF 16 "Leasing" - zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 9 "Instrumenty Finansowe" - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później),
- Interpretacja KIMSF 23 "Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego" - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 r. (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później),
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” - zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015-2017)” - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie).

Wpływ zastosowania nowego standardu MSSF 16 "Leasing" obowiązującego od 1 stycznia 2019 r. został przedstawiony w nocie 3.3. oraz w nocie 25. Poza MSSF 16, nowe standardy, zmiany standardów oraz interpretacje nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie.

3.2. Nowe standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie do stosowania w Unii Europejskiej

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie) - Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14,
- MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 3 "Połączenia przedsięwzięć" - definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz

w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),

- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja istotności (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie),
- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie).

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

3.3. Wpływ zastosowania nowych standardów rachunkowości, które weszły w życie w 2019 r. na sprawozdanie finansowe

3.3.1. MSSF 16 „Leasing”

Informacje ogólne o nowym standardzie

MSSF 16 „Leasing” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 13 stycznia 2016 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie.

Nowy standard wprowadza zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty za to prawo. Tym samym, MSSF 16 znosi dotychczasową klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego dla leasingobiorcy i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca jest zobowiązany ująć:

- aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz
- amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek naliczonych od zobowiązania leasingowego.

MSSF 16 w znaczącej części powtarza regulacje z MSR 17 dotyczące ujęcia księgowego leasingu przez leasingodawcę. W konsekwencji, leasingodawca kontynuuje klasyfikację w podziale na leasing operacyjny i leasing finansowy oraz odpowiednio różnicuje ujęcie księgowe.

Sposób wdrożenia MSSF 16

Spółka zastosowała MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. Emitent zastosował uproszczone podejście retrospektywne i nie przekształciła danych porównawczych za rok poprzedzający pierwsze zastosowanie nowego standardu. W odniesieniu do umów leasingu sklasyfikowanych uprzednio jako leasing operacyjny, na dzień 1 stycznia 2019 r. Spółka ujęła aktywa stanowiące prawo do użytkowania,

wyceniane w kwocie równej wartości zobowiązania z tytułu leasingu ustalonego na dzień pierwszego zastosowania.

W odniesieniu do leasingów uprzednio sklasyfikowanych jako leasing finansowy, wartość bilansowa przedmiotu leasingu oraz wartość zobowiązania z tytułu leasingu stanowią odpowiednio wartość prawa użytkowania i zobowiązanie według MSSF 16.

Spółka dokonała przeglądu wszystkich niezakończonych na dzień 1 stycznia 2019 r. umów leasingowych. Emitent zidentyfikował następujące typy istotnych umów, dotychczas ujmowanych jako leasing operacyjny:

- leasing powierzchni biurowej.

Prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu umów najmu powierzchni biurowej zostały zaprezentowane jako:

- prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego.

Spółka zdecydowała, że do leasingu aktywów o niskiej wartości (do kwoty 100 tys. zł) oraz leasingów krótkoterminowych stosuje uproszczone wymogi zgodnie z MSSF 16. Płatności dotyczące tych leasingów ujmowane będą nadal liniowo przez okres leasingu jako koszt w wyniku finansowym.

Aktywa po początkowym ujęciu, podlegają wycenie według modelu kosztowego (tj. wartość początkowa pomniejszona o amortyzację), za wyjątkiem aktywów niepodlegających amortyzacji (np. zapasy). Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu są ujmowane w wyniku finansowym za wyjątkiem przypadku, gdy spełniają kryteria kapitalizacji w wartości bilansowej budowanego aktywa, które jest finansowane tym zobowiązaniem.

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na ujęcie aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz związanych z nimi zobowiązań finansowych na dzień 1 stycznia 2019 r. prezentuje poniższa tabela:

	Sprawozdanie finansowe 31 grudnia 2018 r.	Wdrożenie MSSF 16	1 stycznia 2019 r.
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1 508	-590	918
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	-	18 429	18 429
Aktywa obrotowe			
Zapasy	-	-	-
Aktywa razem	1 508	17 839	19 347
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	450	16 811	17 261
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	134	1 028	1 162
Zobowiązania razem	584	17 839	18 423

Wpływ MSSF 16 na niniejsze sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2019 r. oraz za okres dziewięciu miesięcy 2019 r. został przedstawiony w nocie 25.

Zastosowanie praktycznych uproszczeń

Stosując po raz pierwszy MSSF 16, Spółka zastosowała następujące praktyczne uproszczenia dopuszczone przez standard:

- zastosowanie jednej stopy dyskontowej do portfela umów leasingowych o podobnych cechach,
- umowy z tytułu leasingu operacyjnego z pozostałym okresem leasingu krótszym niż 12 miesięcy na dzień 30 września 2019 r. lub okresem krótszym niż normalny cykl operacyjny Spółki (tj. okres do końca budowy przedsięwzięcia deweloperskiego) potraktowane zostaną jako leasing krótkoterminowy,
- wykluczenie początkowych kosztów bezpośrednich z wyceny aktywów z tyt. prawa do użytkowania w dniu początkowego zastosowania, oraz
- wykorzystanie perspektywy czasu (wykorzystanie wiedzy zdobytej po fakcie) w określaniu okresu leasingu, jeżeli umowa zawiera opcje przedłużenia lub rozwiązania umowy najmu.

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Wyroby gotowe	538	-	2 369	-
Usługi	14 156	4 488	993	253
Przychody ze sprzedaży	14 694	4 487	3 362	253

Przychody ze sprzedaży obejmują sprzedaż wyrobów gotowych oraz usług. Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych obejmują mieszkania, lokale usługowe, miejsca postojowe, komórki lokatorskie oraz schowki. Sprzedaż usług obejmuje sprzedaż pakietów wykończeniowych, zmian aranżacyjnych, pośrednictwa kredytowego oraz sprzedaż usług zarządzania, najmu, księgowych, wsparcia w realizacji inwestycji w ramach spółek z Grupy Marvipol Development oraz spółek powiązanych z Grupą Marvipol Development.

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Wyroby gotowe	(507)	-	(2 212)	-
Usługi	(16 356)	(7 500)	(722)	(51)
Koszt własny sprzedaży	(16 863)	(7 500)	(2 934)	(51)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-	(1 525)	-
Koszty marketingu	(14)	-	(107)	-
Koszty sprzedaży	(14)	-	(1 632)	-

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Koszty planowanych inwestycji	(195)	(53)	(190)	(64)
Koszt zakończonych inwestycji	(139)	(37)	(236)	(76)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(2 242)	(1 103)	(2 579)	(897)
Wynagrodzenia	(41)	713	(7 871)	(3 959)
Usługi doradcze	(100)	(38)	(2 676)	(828)
Inne	-	-	(871)	(314)
Koszty ogólnego zarządu	(2 717)	(516)	(14 423)	(6 138)

Koszty według rodzaju	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Amortyzacja	(1 796)	(681)	(634)	(189)
Zużycie materiałów i energii	(458)	(117)	(274)	(79)
Usługi obce	(6 999)	(2 534)	(6 742)	(1 809)
Podatki i opłaty	(125)	26	(304)	(36)
Wynagrodzenia	(9 361)	(4 378)	(7 488)	(3 815)
Ub. społ. i inne świadczenia	(563)	(163)	(481)	(180)
Pozostałe koszty rodzajowe	(292)	(169)	(132)	(30)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(19 594)	(8 016)	(16 055)	(6 138)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
Wartość na początek okresu		7	25
Zmiana prezentacji		(7)	-
Wartość na koniec okresu		-	25
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na wynik Spółki		-	-

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Przychody z najmu	910	299	997	336
Przychody (sprzedaż niestatutowa)	58	40	917	805
Sprzedaż usług	341	131	11 866	11 036
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	-	-	39	(2)
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	708	702	-	-
Pozostałe przychody	31	15	79	23
Pozostałe przychody operacyjne	2 048	1 187	13 898	12 198

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Koszty najmu	-	-	(346)	-
Koszty refaktur	(92)	(42)	(849)	(812)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(16)	(0)	-	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(22)	0	(2)	(2)
Koszty darowizn	(40)	(40)	-	-
Pozostałe koszty	(30)	(30)	(13)	3
Pozostałe koszty operacyjne	(200)	(112)	(1 210)	(811)

10. Przychody finansowe

	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	56	22	61	15
Odsetki od pożyczek	19 317	6 280	10 418	3 978
Różnice kursowe	55	55	2 144	(529)
Dywidendy	35 419	-	14 332	-
Pozostałe	-	-	-	-
Przychody finansowe	54 847	6 357	26 955	3 464

11. Koszty finansowe

	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(15 933)	(5 301)	(12 886)	(4 704)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(592)	(109)	-	-
Odsetki pozostałe	-	-	-	12
Różnice kursowe	-	226	-	-
Pozostałe	(1 850)	(571)	(911)	(347)
Koszty finansowe	(18 375)	(5 755)	(13 797)	(5 039)

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
Rezerwy na koszty okresu	361	(131)
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	(203)
Odsetki od obligacji i kredytów	(134)	(88)
Odpisy zapasów	(16)	(75)
Odsetki naliczone od pożyczki	773	30
Wycena rachunku walutowego	-	(32)
Wycena pożyczki walutowej	-	(501)
Strata podatkowa	467	2 388
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	84	-
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 535	1 388
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	-	1
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(20)	19
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	2 166	1 470
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji i kredytów	-	(17)
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	(223)
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 146	1 250
Zmiana podatku odroczonego	(611)	138
Podatek bieżący	-	-
Zmiana stanu podatku dochodowego	(611)	138
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
Zysk brutto	33 420	10 219
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(6 350)	(1 942)

Warszawa, 14 listopada 2019 r.

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
Różnice	5 739	2 080
Dywidendy	6 730	2 723
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	(658)	-
Różnice trwałe	(333)	(643)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(611)	138

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	1 119	1 119
Nabycie	136	136
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2019 r.	1 255	1 255
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(971)	(971)
Amortyzacja za okres	(101)	(101)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2019 r.	(1 072)	(1 072)
Wartość netto na dzień 30 września 2019 r.	183	183
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	1 013	1 013
Nabycie	106	106
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.	1 119	1 119
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(696)	(696)
Amortyzacja za okres	(275)	(275)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.	(971)	(971)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	148	148
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	1 013	1 013
Nabycie	77	77
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2018 r.	1 090	1 090
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(696)	(696)
Amortyzacja za okres	(247)	(247)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2018 r.	(943)	(943)
Wartość netto na dzień 30 września 2018 r.	147	147

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	447	1 913	2 446	4 806
Nabycie	-	-	24	24
Likwidacja	-	(40)	-	(40)
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	(813)	-	(813)
Wartość brutto na dzień 30 września 2019 r.	447	1 060	2 470	3 977
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(415)	(1 100)	(1 783)	(3 298)
Amortyzacja za okres	(32)	(98)	(115)	(245)
Likwidacja	-	40	-	40
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	223	-	223
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2019 r.	(447)	(935)	(1 898)	(3 280)
Wartość netto na dzień 30 września 2019 r.	-	125	572	697
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	447	1 845	2 446	4 738
Nabycie	-	267	-	267
Zbycie	-	(199)	-	(199)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.	447	1 913	2 446	4 806
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(310)	(1 008)	(1 668)	(2 986)
Amortyzacja za okres	(105)	(287)	(115)	(507)
Zbycie	-	195	-	195
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.	(415)	(1 100)	(1 783)	(3 298)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	32	813	663	1 508

Warszawa, 14 listopada 2019 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	447	1 845	2 446	4 738
Nabycie	-	67	-	67
Zbycie	-	(150)	-	(150)
Wartość brutto na dzień 30 września 2018 r.	447	1 762	2 446	4 655
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(310)	(1 008)	(1 668)	(2 986)
Amortyzacja za okres	(26)	(217)	(144)	(387)
Zbycie	-	146	-	146
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2018 r.	(336)	(1 079)	(1 812)	(3 227)
Wartość netto na dzień 30 września 2018 r.	111	683	634	1 428

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Wartość netto na początek okresu	562	562	562
Przeniesienie do zapasów	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	562	562	562

16. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Udziały	137 745	132 802	129 666
Pożyczki udzielone	425 765	393 015	362 801
Długoterminowe aktywa finansowe razem	563 510	525 817	492 467

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	20 141	19 127	18 814
Robo Wash S.A.	2 158	2 167	2 202
Marvipol Development Riviera Park Sp z o.o.	32 240	30 879	46 165
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	203	-	-
Marvipol W Apartaments Sp. z o.o.	10 306	8 912	7 675
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	26 664	20 418	17 407
Marvipol Development Topiel No 18 Sp zo.o.	26 723	20 789	19 214
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	2 712	289	36
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	5 016	653	-
Riviera Park Sp. z o.o.	1 683	1 312	845
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	59 059	48 354	41 501
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	1 569	1 493	1 309
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	26 194	23 884	22 941
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	533	331	206
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	1 405	172	20
Marvipol Logistics S.A.	97 598	139 618	118 508
Projekt 012 Sp. z o.o.	304	6 443	6 335
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	6 664	1 305	-
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	13 333	7 736	7 606
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	29 827	32 781	32 026
Property-ad Sp. z o.o.	106	51	50
Joki Sp. z o.o.	23 618	6 755	30
Ertan Sp. z o.o.	238	30	30
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	13 395	-	-
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	437	-	-
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	14 651	132	30

Warszawa, 14 listopada 2019 r.

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	51	-	-
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	8 937	19 384	19 851
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	425 765	393 015	362 801

Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	100 146	100 146	100 146
Marvipol Estate Sp. z o.o.	6	6	5
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	6	6
Riviera Park Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Construction Sp. z o.o.	6	6	6
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	10 115	5 615	3 015
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	5	5	5
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Logistics S.A.	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	50
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5
Projekt 012 Sp. z o.o.	415	5	5
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	4	4	4
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	8	8	7
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Joki Sp. z o.o.	504	504	8
Ertan Sp. z o.o.	7	7	8
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	50	50	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	7	7	-
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	-
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	5	-	-
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	-	-
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	8	-	-
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	7	-	-
Solex Sp. z o.o.	7	-	-
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	8	-	8
Wartość udziałów w spółkach zależnych	137 745	132 795	129 641

Wartość udziałów we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	-	7	-
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	-	-	25
Wartość udziałów we wspólnych przedsięwzięciach	-	7	25

17. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Rezerwy na koszty okresu	650	289	487
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	-	18
Odsetki od obligacji i kredytów	637	771	723
Odpisy zapasów	1 245	1 261	1 261
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	1 087	314	67
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	18	18	18
Strata podatkowa	1 418	951	2 685
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	84	-	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	5 139	3 604	5 259
Kompensata	-	-	(5 259)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	5 139	3 604	-
Zapasy	1 534	1 534	1 534
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	23	43	45
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	6 505	4 339	3 380
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji i kredytów	-	-	375
Inne	3 445	3 445	3 445
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	11 507	9 361	8 779
Kompensata	-	-	(5 259)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	11 507	9 361	3 520

18. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Produkcja niezakończona	37 693	39 881	39 802
Wyroby gotowe	1 680	2 187	2 187
	39 373	42 068	41 989

Podział zapasów na dzień 30 września 2019 r., 31 grudnia 2018 r. oraz na dzień 30 września 2018 r.

	30.09.2019		31.12.2018		30.09.2018	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	1 680	-	2 187	-	2 187
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	-	18 842	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	2 758	-	2 255	-	2 176	-

	30.09.2019		31.12.2018		30.09.2018	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	6 000	-	8 691	-	8 691	-
Zapasy, razem	37 693	1 680	39 881	2 187	39 802	2 187

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 638
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	(85)
Wartość na dzień 30 września 2019 r.	6 553
Wartość na dzień 1 stycznia 2018 r.	7 031
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	(393)
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 r.	6 638
Wartość na dzień 1 stycznia 2018 r.	7 031
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	(393)
Wartość na dzień 30 września 2018 r.	6 638

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	5 970	9 970	15 050
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	5 970	9 970	15 050
Pozostałe należności	625	564	998
Dywidendy należne	-	-	3 363
Rozliczenia międzyokresowe	112	89	77
Pozostałe należności razem	737	653	4 438
Należności z tytułu podatku VAT	78	50	572
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
Należności podatkowe	78	50	572
Należności krótkoterminowe brutto	6 785	10 673	20 060
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(335)	(319)	(319)
Należności krótkoterminowe netto	6 450	10 354	19 741

Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Mikołajki - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7.500 tys. zł; hipoteka umowna do kwoty 11.250 tys. zł
- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł

20. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Środki pieniężne w kasie	11	10	4
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	10 644	20 499	40 146
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	10 655	20 509	40 150

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego

Seria	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Liczba akcji (szt.)	Wartość nominalna 1 akcji (zł)	Wartość nominalna serii (zł)	Sposób opłacenia
A	brak	100 000	1,00	100 000	wkład pieniężny
B	brak	1 000	1,00	1 000	wkład pieniężny
C	brak	41 551 852	1,00	41 551 852	wniesienie Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa (Oddział Marvipol)
		41 652 852		41 652 852	

Akcjonariat na 30 września 2019 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Nationale-Nederlanden OFE	3 006 166	3 006 166	3 006 166	7,22%	7,22%
Mariusz Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Inne podmioty	9 055 163	9 055 163	9 055 163	21,74%	21,74%
	41 652 852	41 652 852	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 551 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 560 430
Podstawowy zysk	32 809	9 209	10 357
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,79	0,22	0,25

Warszawa, 14 listopada 2019 r.

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2019 r., 31 grudnia 2018 r. i na 30 września 2018 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	239 505	206 696	207 844
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	5,75	4,96	4,99

22. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	519	519	519
Rezerwy razem	519	519	519

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek**Kredyty i pożyczki według rodzaju**

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Kredyty	25 848	10 920	12 683
Pożyczki	126 429	88 188	83 833
w tym:			
część krótkoterminowa	6 599	-	-
część długoterminowa	145 677	99 108	96 516

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
do 12 miesięcy	6 599	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	19 248	10 920	12 683
powyżej 3 do 5 lat	126 429	88 188	83 833
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	152 276	99 108	96 516

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
w walucie polskiej	152 277	99 108	96 516
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	152 277	99 108	96 516

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
dla kredytów w PLN	3,43% - 5,47%	4,64% - 5,47%	5,47%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	1 149	31.12.2019	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	4 067	29.06.2020	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
Bank Ochrony Środowiska S.A.	17.06.2011	58 305	1 383	31.05.2020	hipoteka łączna na nieruchomościach 87 458 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku, niepotwierdzona cesja należności z umów najmu i dzierżawy, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej
mBank S.A.	05.11.2018	75 000	19 248	30.09.2021	hipoteka umowna na nieruchomościach 112 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenia spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu

24. Zobowiązania z tytułu obligacji**Zmiana stanu obligacji**

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	284 213	247 741	247 741
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	60 000	40 000	40 000
Koszty emisji	(1 435)	(652)	(652)
Wpływy z emisji obligacji netto	58 565	39 348	39 348
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	1 033	1 157	839
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(709)	(33)	(462)
Wykup obligacji	(130 030)	(4 000)	(4 000)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	213 072	284 213	283 466
w tym:			
<i>część krótkoterminowa</i>	21 301	74 911	15 687
<i>część długoterminowa</i>	191 771	209 302	267 779

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
do 12 miesięcy	21 301	74 911	15 687
powyżej 1 roku do 3 lat	167 873	193 615	195 723
powyżej 3 do 5 lat	23 897	15 687	72 056
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	213 072	284 213	283 466

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii T*	7 020	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2020-08-04
Obligacje zwykłe serii T*	7 020	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-02-04
Obligacje zwykłe serii T*	32 810	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-08-04
Obligacje zwykłe serii U	65 200	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2020-11-13
Obligacje zwykłe serii W**	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2020-06-27
Obligacje zwykłe serii W**	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-06-27
Obligacje zwykłe serii W**	16 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2022-06-27
Obligacje zwykłe serii Y***	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-06-12
Obligacje zwykłe serii Y***	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2022-06-12
Obligacje zwykłe serii Y***	24 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2022-12-12

* Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji serii T to 80 080 tys. zł. Obligacje o wartości 33 230 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

** Łączna wartość nominalna obligacji serii W to 40 000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

*** Łączna wartość nominalna obligacji serii Y to 60 000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

25. Prawa do użytkowania wynikające z leasingu, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r.	18 428
Umorzenie	(1 449)
Zbycie	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2019 r.	16 979

Zmiana stanu zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste

	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego
Stan na 1 stycznia 2019 r.	18 423
Koszty finansowe	592
Płatności	(1 592)
Stan na 30 września 2019 r.	17 423

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony 30.09.2019
do 12 miesięcy	1 201
powyżej 1 roku do 3 lat	2 541
powyżej 3 do 5 lat	2 051
powyżej 5 lat	11 630
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 423

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2019 - 30.09.2019
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 449)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(592)
Wydatki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste rozpoznane w koszcie wytworzenia	-
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(2 041)

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	694	753	695
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	-	-	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	4 597	297	453
Zobowiązania publiczno - prawne	909	1 539	831
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	142	153	2 040
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	2 900	965	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	4	364	154
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	9 246	4 071	4 173
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	9 246	4 071	4 173

27. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Inwestycja Hill Park Apartments	-	-	-
Pozostałe	-	18	-
Przychody przyszłych okresów razem	-	18	-

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Pożyczki	423 607	390 848	360 599
Należności z tytułu dostaw i usług	5 344	9 333	14 457
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	428 951	400 181	375 056
Pożyczki	2 158	2 167	2 202
Należności z tytułu dostaw i usług	291	318	274
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	2 449	2 485	2 476
Środki pieniężne	10 655	20 509	40 150
Razem	442 055	423 175	417 682

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Kredyty bankowe i pożyczki	152 276	99 108	96 516
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	694	753	695
Zobowiązania z tytułu obligacji	213 072	284 213	283 466
Kaucje	4 597	297	453
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 423	584	446
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	388 062	384 955	381 576

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Na dzień 30 września 2019 r. Spółka nie miała zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych, ponieważ inwestycje rozpoczęte w latach poprzednich zostały zakończone, a nowe są na etapie planowania.

30. Zobowiązania warunkowe

Status zobowiązań warunkowych Marvipol Development S.A. oraz postępowań, w których Spółka jest stroną, poza poniżej opisanymi, nie uległ zmianie od dnia publikacji raportu rocznego. Dalsze szczegóły w zakresie zmian zostały opisane poniżej.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Grupa stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji. Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” złożyła wniosek o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie odpadających okładzin kamiennych i wadliwych obróbek blacharskich budynku zrealizowanego w ramach inwestycji „Bielany Residence”. Wspólnota określiła wartość przedmiotu sporu na kwotę 4 000 tys. złotych. Toczy się postępowanie o zabezpieczenie dowodu, a po jego zabezpieczeniu, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” może wystąpić przeciwko Jednostce Dominującej z pozwem o zapłatę. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej, wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” jest niezasadny.

Spółka Strabag Sp. z o.o. złożyła pozew przeciwko Marvipol Development S.A. o zapłatę kwoty 4 300 tys. zł stanowiącej równowartość kwoty, którą Marvipol Development S.A. uzyskał od STRABAG SE z tytułu gwarancji koncernowej wystawionej jako zabezpieczenie zobowiązań gwarancyjnych i którą to kwotą Strabag Sp. z o.o. został obciążony przez Strabag SE. Marvipol Development S.A. w dniu 14.10.2019 r. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w dniu 23 sierpnia 2019 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie. Na skutek prawidłowo złożonego sprzeciwu nakaz zapłaty w całości utracił

moc i sprawa została skierowana do postępowania rozpoznawczego. Jednostka Dominująca stoi na stanowisku, że realizacja uprawnień z gwarancji była uzasadniona i powództwo powinno zostać oddalone.

Wspólnota Mieszkaniowa „Apartamenty Mokotów Park” (Bernardyńska 16A, 16B) złożyła pozew przeciwko Marvipol Development S.A. o zapłatę odszkodowania w kwocie 11 900 tys. zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej oraz nie przeniesienia na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „Apartamenty Mokotów Park” prawa własności lokalu fitness. Stanowisko Kierownictwa Jednostki Dominującej: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Jednostka Dominująca wnosi o oddalenie powództwa w całości. Sprawa jest na etapie mediacji sądowej.

W dniu 27 września 2017 r. Marvipol Development S.A. udzieliła gwarancji korporacyjnej do kwoty 1 275 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 3 Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 27 września 2017 r. pomiędzy Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 15 000 tys. zł z przeznaczeniem finansowanie realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą "Riviera Park" - Etap 2 w Warszawie, przy ul. Krzyżówki. W dniu 14 marca 2019 r. kredyt został spłacony i wygasło zabezpieczenie w postaci gwarancji korporacyjnej.

W dniu 13 marca 2018 r. Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 30 000 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. w związku z zawarciem w dniu 13 marca 2018 r. pomiędzy Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 10 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 4 na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. W dniu 29 marca 2019 r. kredyt został spłacony i poręczenie wygasło.

W dniu 6 lutego 2019 r. Marvipol Development S.A. przystąpiła do długu jednostki zależnej Joki Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 06 lutego 2019 r. pomiędzy Joki Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 35 570 tys. zł z przeznaczeniem na zakup nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie.

W dniu 6 lutego 2019 r. Marvipol Development S.A. przystąpiła do długu jednostki zależnej Joki Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 06 lutego 2019 r. pomiędzy Joki Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 12 489 tys. zł z przeznaczeniem na VAT od zakupu nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie.

W dniu 17 maja 2019 r. Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 18 300 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Sopot I Sp. z o.o. (dawniej: Elvix Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 17 maja 2019 r. pomiędzy Marvipol Sopot I Sp. o.o. a Bankiem Millennium S.A. umowy kredytu inwestycyjnego w kwocie 18 300 tys. zł z przeznaczeniem finansowanie nakładów związanych z zakupem i wykończeniem nieruchomości w Sopocie.

W dniu 21 maja 2019 r. Marvipol Development S.A. udzieliła gwarancji korporacyjnej do kwoty 2 270 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 21 maja 2019 r. pomiędzy Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 18 000 tys. zł z przeznaczeniem finansowanie realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą "Riviera Park" - Etap 4 w Warszawie, przy ul. Krzyżówki.

W dniu 28 czerwca 2019 r. zostało zdjęte poręczenie z dnia 20 grudnia 2018 r. udzielone przez Marvipol Development S.A. do kwoty 64 645 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. dot. umowy o generalne wykonawstwo inwestycji deweloperskiej „Riviera Park” – Etap 4 zawartej pomiędzy Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. a Karmar S.A.

31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

Spółka na rzecz członków Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla wypłaca wynagrodzenie na podstawie: pełnienia funkcji członka Zarządu (mianowanie) oraz na podstawie umowy o świadczenie usług.

Wynagrodzenie Zarządu (w tys. zł)

	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
Wynagrodzenie Zarządu	6 421	6 114

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	119	102

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Prosta Tower Sp. z o.o.	123	123	49	49	142
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	1 009	571	533	439	696
Prosta 32 Sp. z o.o.	123	123	49	49	142
Marvipol TM Sp. z o.o.	152	150	60	60	148
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	1 393	2 349	678	1 755	2 148
Marvipol Estate Sp. z o.o.	67	67	26	26	73
Marvipol Construction Sp. z o.o.	166	184	56	55	149
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	123	123	49	49	142
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	785	1 876	407	1 161	2 297
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	123	123	49	49	142
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	123	152	49	38	177
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	909	812	342	622	989
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	224	228	88	165	271
Riviera Park Sp. z o.o.	123	123	49	49	142
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	265	261	100	169	312
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	489	518	187	324	628
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	2 268	2 246	876	1 572	2 752
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	302	270	114	206	326

Warszawa, 14 listopada 2019 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	123	123	49	49	142
Marvipol Logistics S.A.	1 058	1 090	166	1 390	1 331
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	458	442	175	312	535
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	162	9	51	4	2
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	122	120	49	49	141
Projekt 012 Sp. z o.o.	388	123	49	49	141
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	123	123	49	49	141
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	359	63	137	96	74
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	1 438	140	312	96	170
Property-ad Sp. z o.o.	67	15	26	42	17
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	136	1	49	63	1
Joki Sp. z o.o.	136	1	49	63	1
Ertan Sp. z o.o.	136	1	49	63	1
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	136	0	49	-	-
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	136	0	49	-	-
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	31	0	33	-	-
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	31	0	33	-	-
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	29	0	33	-	-
Solex Sp. z o.o.	29	0	33	-	-
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	29	0	33	-	-
Jednostki zależne razem	13 894	12 550	5 234	9 162	14 373
British Automotive Holding S.A.	494	438	60	35	59
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	-	-	-	40	-
British Automotive Polska S.A.	-	6	-	22	-
AML Polska Sp. z o.o.	197	186	2	26	-
Projekt 07 Sp. z o.o.	-	2	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	691	632	62	123	59
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	82	56	48	29	25
Sprzedaż produktów i usług razem	14 667	13 238	5 344	9 314	14 457
Zakup produktów i usług (w tys. zł)					
	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Marvipol Construction Sp. z o.o.	366	44	45	63	9
Marvipol TM Sp. z o.o.	14	65	-	-	-
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	868	-	-	-	-
Jednostki zależne razem	1 248	109	45	63	9

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończoney		
	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
British Automotive Holding S.A.	-	26	-	-	-
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	34	13	-	-	-
British Automotive Polska Sp. z o.o.	9	-	-	-	-
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. *	-	7 000	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	43	7 039	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą*	690	144	26	0	48
Zakup produktów i usług razem	1 981	7 292	71	63	57

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończoney		
	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Marvipol Estate Sp. z o.o.	15 340	-	-	-	-
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	4 503	-	-	-	-
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	5 943	-	-	-	-
Marvipol Construction Sp. z o.o.	3	-	-	-	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	130	-	-	-	-
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	-	969	-	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	9 500	13 363	-	-	3 363
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	35 419	14 332	-	-	3 363

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2019	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2019
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	53 622	8 226	-	2 953	-	-	64 801
Marvipol Estate Sp. z o.o.	15 303	-	15 000	144	447	-	-
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	816	-	50	41	16	-	791
Prosta Tower Sp. z o.o.	14 367	-	-	636	-	-	15 003
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	4 079	-	4 000	135	214	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	45 000	-	834	-	-	45 834
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	88 187	53 226	19 050	4 743	677	-	126 429

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2019	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2019
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	30 879	-	-	1 361	-	-	32 240
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	-	200	-	3	-	-	203
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	8 912	950	-	444	-	-	10 306
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	19 127	80	-	934	-	-	20 141
Riviera Park Sp. z o.o.	1 312	300	-	71	-	-	1 683
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	20 418	5 100	-	1 146	-	-	26 664
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	20 789	4 850	-	1 084	-	-	26 723
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	289	2 350	-	73	-	-	2 712
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	653	4 200	-	163	-	-	5 016
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	1 493	-	-	76	-	-	1 569
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	48 354	12 650	4 500	2 555	-	-	59 059
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	23 884	1 100	-	1 210	-	-	26 194
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	331	180	-	22	-	-	533
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	173	1 200	-	32	-	-	1 405
Marvipol Logistics S.A.	139 619	43 440	85 803	6 600	6 167	(91)	97 598
Projekt O12 Sp. z o.o.	6 443	300	6 205	92	326	-	304
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	7 736	5 032	-	565	-	-	13 333
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	32 781	1 700	5 800	1 146	-	-	29 827
Property-ad Sp. z o.o.	51	50	-	5	-	-	106
Joki Sp. z o.o.	6 755	16 180	-	683	-	-	23 618
Ertan Sp. z o.o.	31	200	-	7	-	-	238
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	132	14 150	-	369	-	-	14 651
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	19 384	-	9 497	256	1 351	145	8 937
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	1 305	5 200	-	159	-	-	6 664
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	-	13 220	-	175	-	-	13 395
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	-	430	-	7	-	-	437
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	-	50	-	1	-	-	51
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	390 851	133 112	111 805	19 239	7 844	54	423 607

Warszawa, 14 listopada 2019 r.

32. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Joki Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	92%	n/d
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
Solex Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d

¹⁾Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)

²⁾Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada w jednostce 99% udziału w zysku, 1% udziału w zysku przypada Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Lista jednostek zależnych znajduje się w **pkt 5** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development.

33. Średnioroczne zatrudnienie w spółce Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 49 osób.

34. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2019 r.

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w **pkt 7** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

MARVIPOL[®]
development

Marvipol Development S.A.

Warszawa, ul. Prosta 32

22 536 50 00

marvipol@marvipol.pl