

**MARVIPOL**  
development



---

**Skonsolidowany  
raport roczny 2019  
Marvipol  
Development S.A.**

Warszawa, 26 marca 2020 r.

# Spis treści

LIST DO AKCJONARIUSZY	4
WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	7
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W 2019 R.	8
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	9
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	9
Władze Spółki	11
Akcjonariat Spółki	12
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	13
Grupa Kapitałowa w liczbach	16
Najważniejsze wydarzenia 2019 roku	17
Segment deweloperski	21
› Portfel projektów deweloperskich	22
› Kontraktacja lokali	24
› Oferta lokali	24
› Przekazania lokali	25
› Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty	25
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	26
Segment magazynowy	27
› Portfel projektów magazynowych	28
› Zaangażowanie kapitałowe	30
Opis rynków, na których działa Grupa Kapitałowa	33
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	34
Kluczowe czynniki ryzyka	38

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	40
Pozostałe informacje	46
Ład Korporacyjny	51
<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>	<b>64</b>
Skonsolidowane roczne sprawozdanie z całkowitych dochodów	65
Skonsolidowane roczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	67
Skonsolidowane roczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	69
Skonsolidowane roczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	71
Sprawozdawczość segmentów działalności	72
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	74
<b>SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA</b>	<b>127</b>
<b>OŚWIADCZENIA ZARZĄDU</b>	<b>137</b>

Szanowni Państwo,

w imieniu Zarządu Marvipol Development S.A. przekazuję na Państwa ręce raport roczny prezentujący wyniki finansowe oraz najważniejsze informacje dotyczące działalności Grupy i Spółki w 2019 r.

2019 rok był dla Grupy Marvipol już kolejnym z rzędu niezwykle udanym na wszystkich biznesowych polach okresem. Rekordowe 69,9 mln zł zysku netto, osiągnięte po 48% wzroście wobec ubiegłorocznego, do tej pory najwyższego w historii wyniku netto, stanowi obiektywną miarę sukcesu, jaki w minionym roku osiągnęliśmy. Nie jest to jedyny rekord, który w 2019 r. ustanowiliśmy. 942 sprzedane w 2019 r. mieszkania i lokale, to najlepszy wynik w ponad 20-letniej historii rozwoju segmentu deweloperskiego naszej firmy. Zamknięte w 2019 r. transakcje sprzedaży czterech projektów magazynowych oraz przedwstępna sprzedaż trzech kolejnych obiektów (sfinalizowana już w 2020 r.) zaowocowały rekordowymi 45,7 mln zł wyniku netto segmentu magazynowego. Wyteżona praca całego zespołu Grupy na przestrzeni minionych kilku lat przynosi dziś więcej niż satysfakcjonujący efekt, a zbudowany przez lata biznesowy potencjał Grupy pozwala nam już dziś założyć, że to nie koniec naszych biznesowych żniw.



O sukcesie segmentu deweloperskiego Grupy, obok obiektywnie korzystnych warunków rynkowych, przesądziła skuteczna realizacja strategii rozwoju, zakładającej maksymalizację wyniku finansowego poprzez maksymalizację wartości dodanej, jaką oferujemy nabywcom mieszkań w naszych inwestycjach. Świadomie rezygnując z udziału w wyścigu o miano dewelopera mieszkaniowego mogącego pochwalić się największą liczbą sprzedanych mieszkań, koncentrujemy się na realizacji starannie wyselekcjonowanych, zaplanowanych i wykonanych projektów o skali optymalnie odpowiadającej naszemu potencjałowi i organizacyjnemu i finansowemu. Dbamy o to by każdy z projektów z logo Marvipol Development wyróżniał się na tle konkurencji, umożliwiając nam skuteczną rywalizację o klientów jakością oferowanych produktów. Obrany kierunek rozwoju pozwala nam osiągać atrakcyjne marże i zwroty na kapitale zaangażowanym w projekty deweloperskie nawet na tak konkurencyjnym rynku jak obecny. Zdywersyfikowany bank ziemi umożliwia nam wprowadzenie do oferty w 2020 r. nawet 1,3 tys. lokali w Warszawie, Gdańsku oraz Kołobrzegu, co pozwoli nam elastycznie reagować na rynkową koniunkturę.

W 2019 roku już po raz kolejny udowodniliśmy, że decyzja o ekspansji na rynek magazynowy była słuszna. W 2019 r. wspólne przedsięwzięcia Grupy Marvipol oraz Grupy Panattoni oddały do użytkowania sześć projektów magazynowych z ponad 180 tys. m<sup>2</sup> łącznej powierzchni wynajmowanej, umacniając pozycję Grupy Marvipol jako jednego z czołowych podmiotów polskiego rynku magazynowego. Staranny dobór lokalizacji, wysokiej jakości realizacja obiektów i przemyślana ich komercjalizacja sprawiają, że projekty magazynowe z portfela Grupy Marvipol cieszą się dużym zainteresowaniem topowych międzynarodowych inwestorów. Równocześnie specyfika projektów magazynowych, umożliwiająca zamknięcie inwestycji w okresie średnio 2 lat od zaangażowania kapitału niezmiennie stanowi dla nas optymalne dopełnienie biznesu deweloperskiego, pozwalające na efektywne zarządzanie kapitałem Grupy oraz udzielanym nam m.in. przez obligatariuszy finansowaniem zewnętrznym.

W 2020 rok wkroczyliśmy z mocnymi fundamentami biznesowymi i finansowymi, atrakcyjnym portfelem projektów oraz sprawną, nastawioną na odnoszenie kolejnych sukcesów organizacją. Wewnętrzny potencjał Grupy pozwala nam z optymizmem patrzeć w przyszłość, równocześnie jesteśmy świadomi zagrożeń, jakie dla globalnej i polskiej gospodarki niesie pandemia COVID-19. Wierzymy, że zbiorowy wysiłek nas wszystkich pozwoli odzyskać kontrolę nad tą niepokojącą sytuacją. Priorytetem Grupy Marvipol jest dziś zadbanie o bezpieczeństwo i komfort naszych Klientów, pracowników i współpracowników, przy równoczesnym zabezpieczeniu interesów naszych Interesariuszy. Jesteśmy przekonani, że konserwatywny model działalności pozwoli nam sprostać globalnym wyzwaniom i kontynuować passę biznesowych sukcesów.

W imieniu całego zespołu Marvipol oraz własnym dziękuję za okazane nam zaufanie i Państwa zaangażowanie w nasz wspólny projekt.

Z wyrazami szacunku,

Mariusz Książek

Prezes Zarządu Marvipol Development S.A.

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

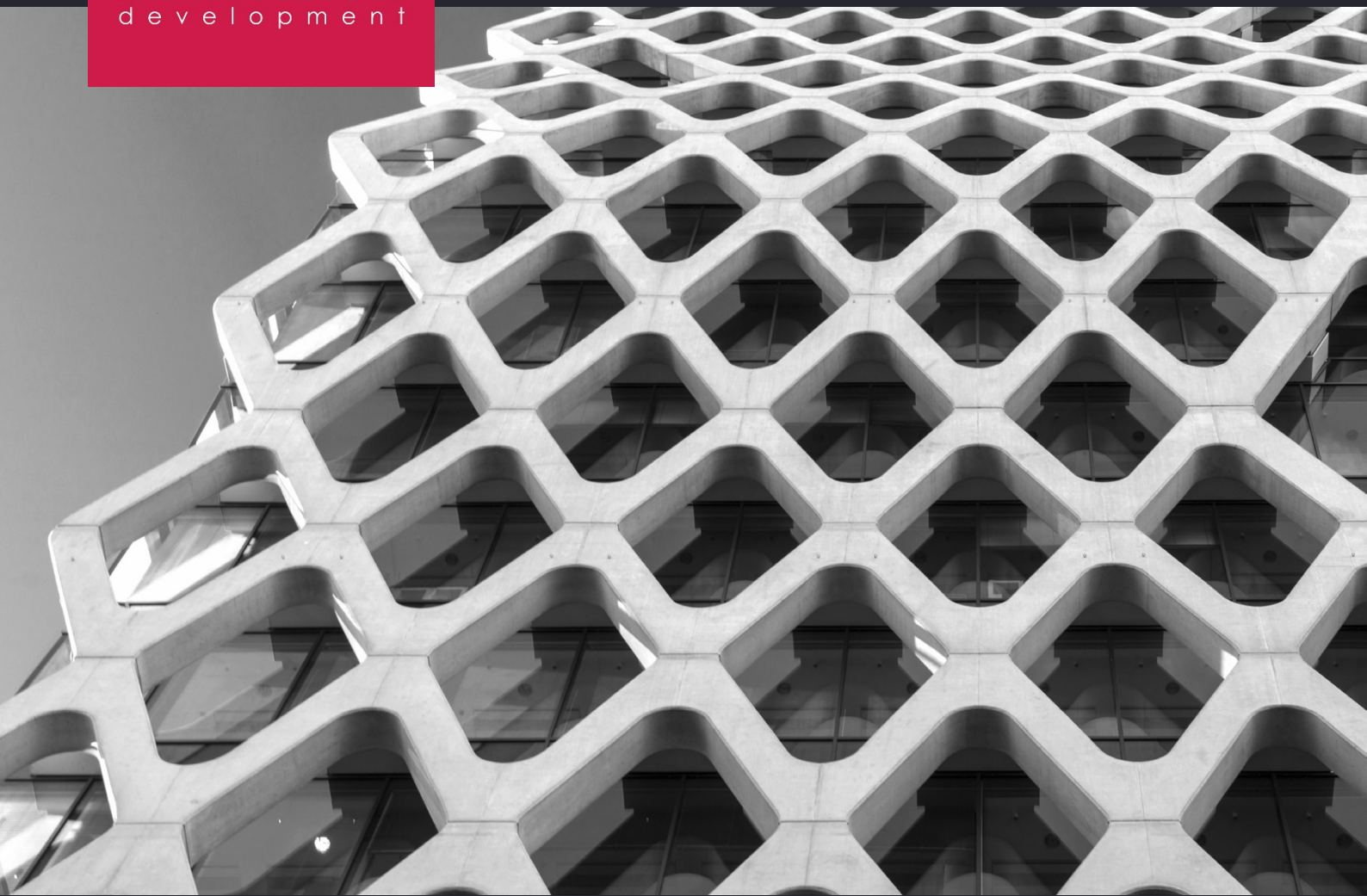
W tys.	31.12.2019		31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa</b>	<b>1 274 909</b>	<b>299 380</b>	<b>971 566</b>	<b>225 946</b>
Aktywa trwałe	262 443	61 628	228 281	53 089
Aktywa obrotowe	949 092	222 870	724 580	168 507
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	63 374	14 882	18 705	4 350
<b>Pasywa</b>	<b>1 274 909</b>	<b>299 380</b>	<b>971 566</b>	<b>225 946</b>
Kapitał własny	483 225	113 473	413 338	96 125
Zobowiązania długoterminowe	326 325	76 629	282 041	65 591
Zobowiązania krótkoterminowe	465 359	109 278	276 187	64 230

W tys.	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	290 784	67 596	266 129	62 371
Koszt własny sprzedaży	(223 801)	(52 025)	(204 077)	(47 828)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>66 983</b>	<b>15 571</b>	<b>62 052</b>	<b>14 543</b>
Koszty sprzedaży	(8 382)	(1 948)	(9 484)	(2 223)
Koszty ogólnego zarządu	(34 630)	(8 050)	(26 464)	(6 202)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	64 058	14 891	16 266	3 812
Pozostałe przychody operacyjne	10 318	2 399	6 831	1 601
Pozostałe koszty operacyjne	(7 823)	(1 819)	(4 156)	(974)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>90 524</b>	<b>21 043</b>	<b>45 045</b>	<b>10 557</b>
Przychody finansowe	5 634	1 310	12 756	2 990
Koszty finansowe	(6 506)	(1 512)	(1 894)	(444)
Podatek dochodowy	(19 765)	(4 595)	(8 598)	(2 015)
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>69 887</b>	<b>16 246</b>	<b>47 309</b>	<b>11 087</b>

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2019 r.: 4,2585 PLN/EUR (na 31 grudnia 2018 r.: 4,3000 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.: 4,3018 PLN/EUR; (w 2018 r.: 4,2669 PLN/EUR).



---

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności  
Marvipol Development S.A.  
oraz Grupy Kapitałowej  
Marvipol Development S.A.  
w 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, starannie wyselekcjonowanych regionach kraju. 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 (zakończonej 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 11 Sprawozdania.

Warszawa, 26 marca 2020 r.



### 3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ  
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU

**28 lat** doświadczenia  
w rozwijaniu biznesu



**MARIUSZ  
POŁAWSKI**

WICEPREZES ZARZĄDU

**16 lat** doświadczenia  
na stanowiskach  
menedżerskich



**ROBERT  
PYDZIK**

CZŁONEK ZARZĄDU,  
DYREKTOR FINANSOWY

**28 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

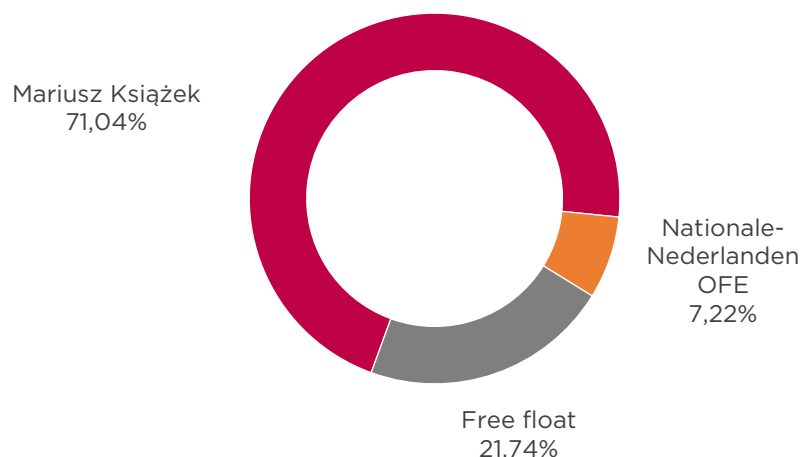
**WIESŁAW  
MARIUSZ RÓŻACKI**

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%
<b>Razem</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100%</b>

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 26.03.2020 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 6 spółek współkontrolowanych 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. <sup>1)</sup>	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. <sup>2)</sup>	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 Grunwaldzka 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 <sup>3)</sup>	68%
2	PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	68%
3	PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	68%
4	PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. <sup>6)</sup>	68%
5	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. <sup>7)</sup>	41%
6	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. <sup>8)</sup>	50%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 26.03.2020 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 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
- 6) 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.
- 7) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. - 41% udziałów uprawniających do 41% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 8) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. - 50% udziałów uprawniających do 36% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Na dzień 31 grudnia 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

**290,8 mln zł**

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY  
ZE SPRZEDAŻY  
ZA 2019 R.

**90,5 mln zł**

ZYSK  
OPERACYJNY  
ZA 2019 R.

**69,9 mln zł**

ZYSK  
NETTO  
ZA 2019 R.

**1 274,9 mln zł**

SUMA  
BILANSOWA  
NA 31.12.2019 R.

**483,2 mln zł**

WARTOŚĆ  
KSIĘGOWA  
NA 31.12.2019 R.

**231,3 mln zł**

DŁUG  
NETTO  
NA 31.12.2019 R.\*

**942**

LOKALE  
SPRZEDANE  
W 2019 R.

**777**

LOKALI PRZEKAZANYCH  
NABYWCOM  
W 2019 R.

**214 tys. m<sup>2</sup>**

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

**45,7 mln zł**

ZYSK SEGMENTU  
MAGAZYNOWEGO  
ZA 2019 R.

**148 tys. m<sup>2</sup>**

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

**95,3 mln zł**

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

\* Dług netto Grupy na dzień 31.12.2019 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 264,8 mln zł.



## 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 przez Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o. umowy franczyzy z Louvre Hotels Group Sp. z o.o.  
(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, 56/2019)

## 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)
- 10 września – uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla czwartego etapu inwestycji Central Park Ursynów w Warszawie

## 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)

### Listopad 2019 r.

- 27 listopada – zawarcie przez Marvipol Logistics S.A. przedwstępnej umowy sprzedaży 27 spośród 68 posiadanych udziałów w PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o., realizującej projekt budowy obiektu magazynowego w okolicach Warszawy  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 55/2019)
- 13 listopada – uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Cascade Residence w Warszawie
- 19 listopada – uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla trzeciego etapu inwestycji Riviera Park w Warszawie

### Grudzień 2019 r.

- 5 grudnia – zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w Rudzie Śląskiej  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 57/2019)
- 5 grudnia – zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w Szczecinie  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 58/2019)
- 5 grudnia – zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w Sękocinie Starym  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 59/2019)
- 11 grudnia – wprowadzenie do oferty mieszkań w inwestycji Moko Botanika w Warszawie
- 17 grudnia – zawarcie przez PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego w Warszawie  
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 60/2019, 10/2020)
- 20 grudnia – Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A.  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 61/2019)
- 23 grudnia – zawarcie listu intencyjnego w sprawie generalnego wykonawstwa inwestycji Moko Botanika w Warszawie  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 63/2019)
- 30 grudnia – zawarcie aneksu do przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości w Gdańsku  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 64/2019)

### Styczeń 2020 r.

- 9 stycznia – zmiany w składzie Zarządu Spółki  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 2/2020)
- 16 stycznia – zawarcie umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w Rudzie Śląskiej  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 3/2020)
- 16 stycznia – zawarcie umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w Szczecinie  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 4/2020)
- 16 stycznia – zawarcie umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w Sękocinie Starym  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 5/2020)

### Luty 2020 r.

- 11 lutego – emisja obligacji Spółki serii Z o wartości 27 mln zł  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 7/2020)
- 19 lutego – zawarcie przez spółkę PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Warszawie, na której realizowany jest projekt magazynowy  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 8/2020)
- 19 lutego – zawarcie przez spółkę PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w rejonie Warszawy, na której realizowany jest projekt magazynowy  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 9/2020)

- 28 lutego - zawarcie przez Marvipol Logistics S.A. umowy sprzedaży 50 spośród 100 posiadanych udziałów w PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o., realizującej projekt budowy obiektu magazynowego w okolicach Warszawy  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 10/2020*)

#### Marzec 2020 r.

- 18 marca - emisja obligacji Spółki serii AA o wartości 7,3 mln zł  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 12/2020*)
- 23 marca - emisja obligacji Spółki serii AB o wartości 2,7 mln zł  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 13/2020*)



---

## Segment deweloperski

Raport roczny  
za 2019 r.

## 8. Segment deweloperski

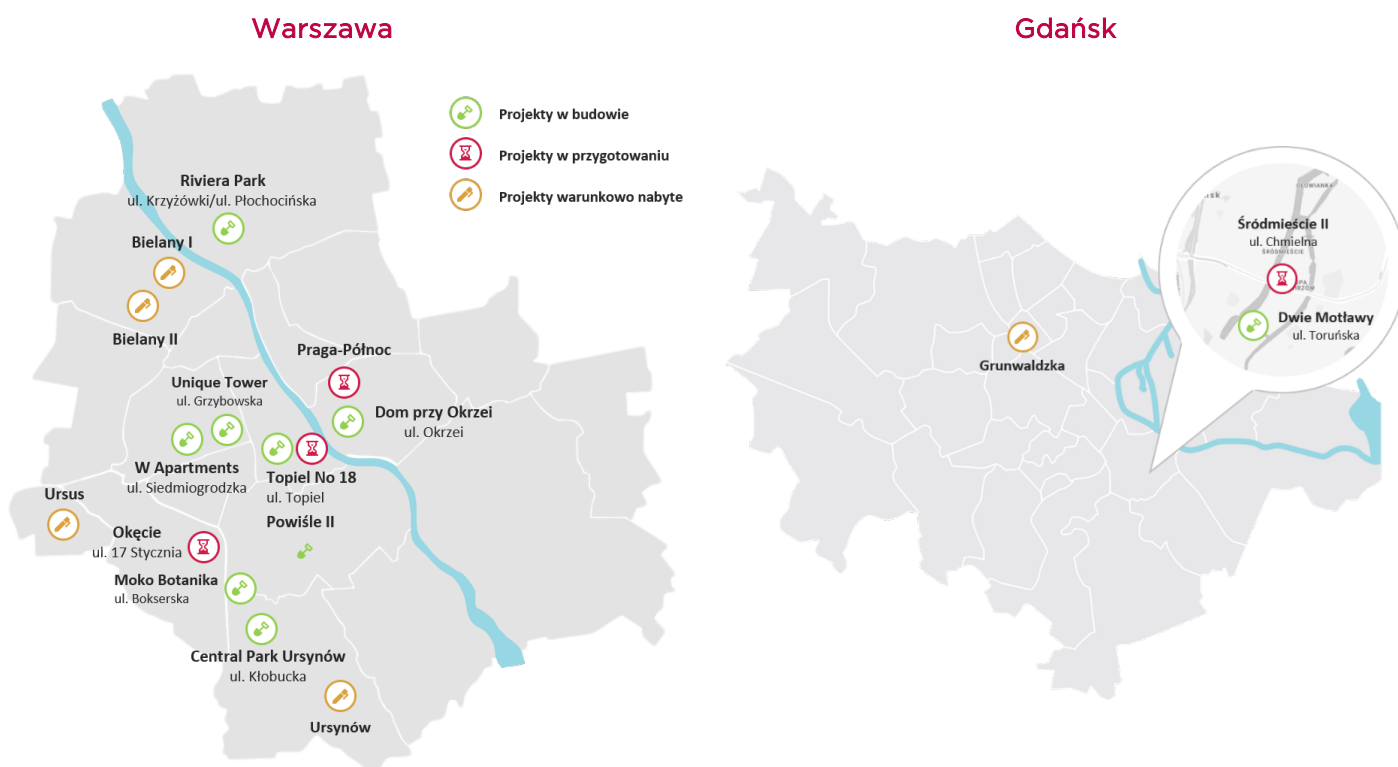
### Wprowadzenie

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 6,9 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 410 tys. m<sup>2</sup> 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.

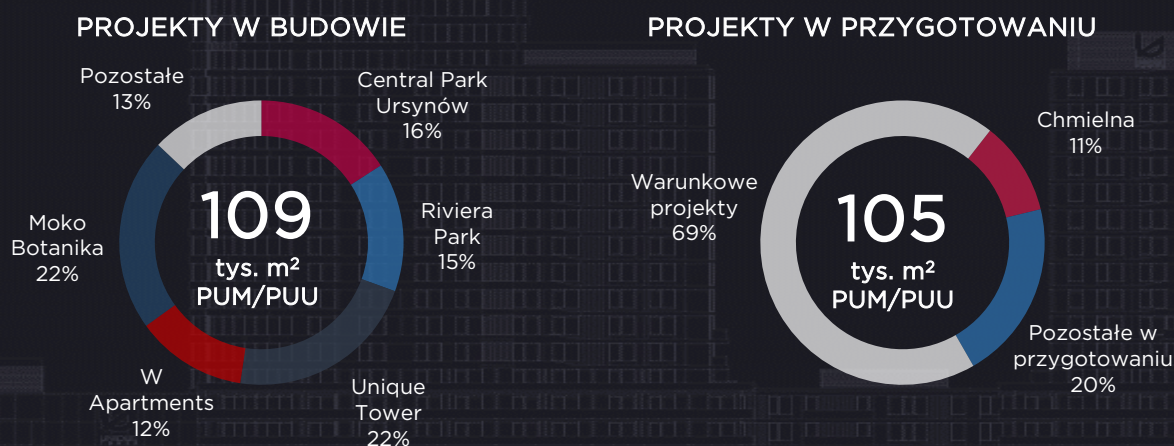
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. W 2017 r., dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych oraz optymalnego wykorzystania kapitału firmy, w tym kapitału ludzkiego i know-how, Emitent podjął strategiczną 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 19 inwestycji w budowie i w przygotowaniu (w tym warunkowo nabyte), zlokalizowanych w Warszawie, w Gdańsku, Kołobrzegu i Sopocie. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 214 tys. m<sup>2</sup> 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 2019 r. Grupa Marvipol Development sfinalizowała zakup nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Mokotów w Warszawie.

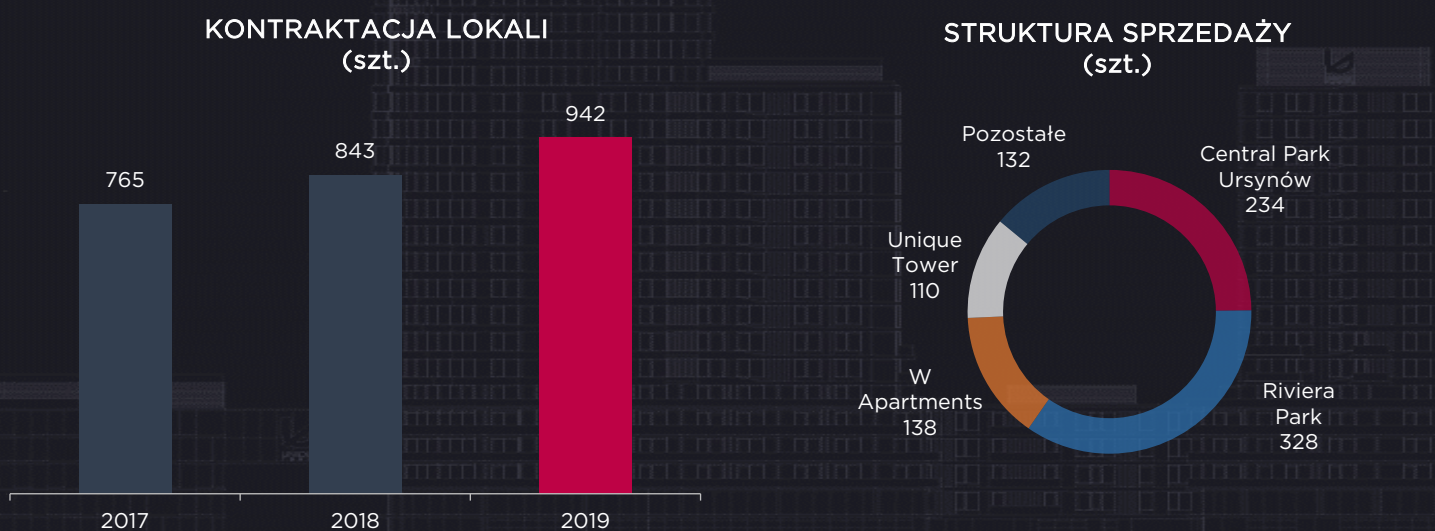
W 2019 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację siedmiu inwestycji w Warszawie rozpoczętych we wcześniejszych latach – czwartego i piątego i szóstego etapu Central Park Ursynów, trzeciego i czwartego etapu projektu Riviera Park, projektu Cascade Residence (Mokotów), projektu Topiel No 18 (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 2019 r., a Cascade Residence oraz trzeci etap Riviera Park zostały ukończone w IV kw. 2019 r. Ponadto w grudniu 2019 r. Grupa rozpoczęła sprzedaż lokali w inwestycji Moko Botanika na Mokotowie (Warszawa).

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.12.2019 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Central Park Ursynów 4	405	21,0	395	IV kw. 2017 r.	Ukończony
Cascade Residence	44	3,6	29	I kw. 2018 r.	Ukończony
Riviera Park 3	239	12,4	215	II kw. 2018 r.	Ukończony
Topiel No 18	54	4,8	28	II kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Central Park Ursynów 5, 6	322	17,3	301	IV kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Riviera Park 4	314	15,5	195	IV kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	87	4,4	69	I kw. 2019 r.	IV kw. 2020 r.
W Apartments	218	13,8	152	II kw. 2019 r.	II kw. 2021 r.
Dwie Motławy (Gdańsk)	105	5,0	25	I kw. 2019 r.	I kw. 2021 r.
Unique Tower	508	23,8	212	IV kw. 2017 r.	IV kw. 2021 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.12.2019 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Moko Botanika	483	24,1	19	I kw. 2020 r.	I kw. 2022 r.
Chmielna (Gdańsk)	399	11,2	-	II kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
Okęcie	94	3,6	-	II kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
Praga Północ	80	4,1	-	II kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
Koło Brzeg	237	9,7	-	III kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
Powisłe II	25	3,6	-	II kw. 2020 r.	III 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 2019 r. Grupa Marvipol Development zawarła 942 umowy sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, o 12% więcej niż w analogicznym okresie 2018 r. O wzroście wolumenu sprzedaży przesądziły blisko 20% wzrost sprzedaży lokali w inwestycji Riviera Park oraz wysoka sprzedaż mieszkań w projekcie W Apartments (138 lokali) i Dom przy Okrzei (50 lokali).

## Oferta lokali

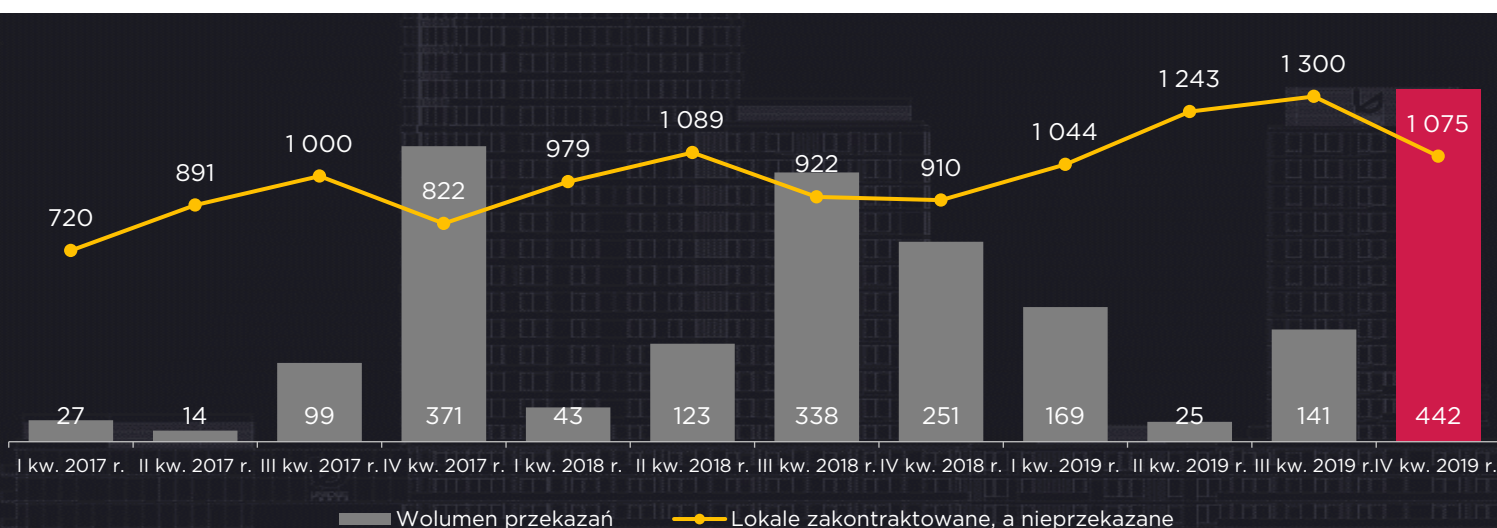
Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	
Central Park Ursynów 1, 2, 3, 4	21	2,5	2 222	116,6	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 5,6	21	1,8	322	17,3	III kw. 2020 r.
Riviera Park 1,2	0	0,0	403	19,6	Budowa zakończona
Riviera Park 3	24	1,7	239	12,4	Budowa zakończona
Riviera Park 4	119	6,6	314	15,5	III kw. 2020 r.
Cascade Residence	15	1,6	44	3,6	Budowa zakończona



Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	
Unique Tower	296	16,4	508	23,8	IV kw. 2021 r.
Topiel No 18	26	2,5	54	4,8	II kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	18	1,2	87	4,4	IV kw. 2020 r.
W Apartments	66	5,4	218	13,8	II kw. 2021 r.
Moko Botanika	464	23,3	483	24,1	I kw. 2022 r.
Dwie Motławy	80	4,1	105	5,0	I kw. 2021 r.
Inne gotowe lokale	4	0,7	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>1154</b>	<b>67,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 31.12.2019 r.

## Przekazania lokali



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

W 2019 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 777 lokali mieszkalnych i użytkowych, wobec 755 w 2018 r. Znakomitą większość lokali przekazanych klientom stanowiły lokale z drugiego oraz trzeciego 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	373	142 181,22	-114 947,26	19,2%
Riviera Park 2	188	57 773,60	-40 601,19	29,7%
Riviera Park 3	178	57 884,35	-45 628,22	21,2%
Cascade Residence	17	15 699,90	-10 537,23	32,9%
Pozostałe gotowe lokale	21	13 137,89	-9 306,42	29,2%
<b>Razem</b>	<b>777</b>	<b>286 676,97</b>	<b>-221 020,32</b>	<b>22,9%</b>

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

W 2019 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 286,7 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 23%.

## 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 <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	
Central Park Ursynów 1, 2, 3,4	23	1 401	11 377	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 5, 6	301	15 546	124 943	III kw. 2020 r.
Riviera Park 1, 2	2	118	831	Budowa zakończona
Riviera Park 3	37	1 887	12 344	Budowa zakończona
Riviera Park 4	195	8 913	59 259	III kw. 2020 r.
Unique Tower	212	7 445	135 474	IV kw. 2021 r.
Cascade Residence	12	863	10 697	Budowa zakończona
Topiel No 18	28	2 345	55 856	II kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	69	3 226	39 804	IV kw. 2020 r.
W Apartments	152	8 417	107 833	II kw. 2021 r.
Moko Botanika	19	786	8 377	I kw. 2022 r.
Dwie Motławy	25	878	11 198	IV kw. 2020 r.
<b>Razem</b>	<b>1 075</b>	<b>51 826</b>	<b>577 993</b>	

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 31.12.2019 r.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa Kapitałowa posiadała 1 075 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca grudnia 2019 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 578,0 mln zł, z czego 315,1 mln zł to wartość umów sprzedaży lokali, które mogą zostać sfinalizowane w 2020 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres.



---

## Segment magazynowy

Raport roczny  
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 <sup>2</sup> )	Status projektu
IC 82 Warszawa	11	Wybudowany, przedwstępnie sprzedany
IC 59 Warszawa II	14	Wybudowany, przedwstępnie sprzedany
IC 108 Konotopa III	23	Wybudowany
IC 130 Konotopa IV	60	W budowie
IC 135 Warszawa III	41	W budowie
<b>Razem</b>	<b>149</b>	<b>-</b>
IC 37 Konotopa	48	Sprzedany
IC 60 Okolice Warszawy	69	Sprzedany
IC 63 Górny Śląsk	35	Sprzedany
IC 72 Okolice Krakowa	35	Sprzedany
IC 80 OBI w Łodzi	50	Sprzedany
IC 81 Konotopa II	42	Sprzedany
IC 84 Okolice Szczecina	69	Sprzedany
IC 92 Pruszków	25	Sprzedany
IC 94 Warsaw South	40	Sprzedany
<b>Razem</b>	<b>413</b>	<b>-</b>

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 5 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania, w tym dwóch przedwstępnie sprzedanych) z 149 tys. m<sup>2</sup> łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie oraz jej rejonie.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

Grupa Kapitałowa w 2019 r. kontynuowała działalność w ramach segmentu magazynowego. W 2019 r. Grupa Kapitałowa 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 ww. projektów obiektów zostały rozliczone i ujęte w wynikach Grupy.

Ponadto w grudniu 2019 r. Grupa Kapitałowa dokonała przedwstępnej sprzedaży:

- udziałów w spółce PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy na Górnym Śląsku (w Rudzie Śląskiej),
- udziałów w spółce PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w Szczecinie,
- udziałów w spółce PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy Warsaw South (w Sękocinie Starym).

Warszawa, 26 marca 2020 r.

Finalizacja sprzedaży udziałów w trzech spółkach nastąpiła po zakończeniu okresu sprawozdawczego - w styczniu 2020 r.

W lutym 2020 r. spółka PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. (realizująca projekt magazynowy Warszawa I, z 11 tys. m<sup>2</sup> GLA, wynajęty w 100%, oddany do użytkowania) oraz spółka PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. (realizująca projekt magazynowy Warszawa II, z 14 tys. m<sup>2</sup> GLA, wynajęty w 100%, oddany do użytkowania) zawarły przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości (gruntów oraz stojących na nich obiektów magazynowych). Zawarcie umów przyrzeczonych sprzedaży ma nastąpić do końca czerwca 2020 r.

W 2019 r. kontynuowano realizację i komercjalizację projektu Konotopa III, z 22 tys. m<sup>2</sup> GLA, realizowanego przez spółkę PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. Budowa obiektu zakończyła w IV kw. 2019 r., a na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania powierzchnia obiektu była wynajęty w 34%.

W 2019 roku Grupa rozpoczęła również realizację projektów:

- IC 130, projekt Konotopa IV, z 60 tys. m<sup>2</sup> GLA, komercjalizacja rozpoczęta, planowane zakończenie budowy w I kw. 2021 r.
- IC 135, projekt Warszawa III, z 41 tys. m<sup>2</sup> GLA, komercjalizacja rozpoczęta, planowane zakończenie budowy w III kw. 2021 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



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

magazynowe stanowi sumę udziałów w kapitałach spółek celowych oraz wartości bilansowej (na dzień sprawozdawczy) pożyczek im udzielonych.

W 2019 r. Grupa Kapitałowa zmniejszyła zaangażowanie w projekty magazynowe z 201,1 mln zł na dzień 31.12.2018 r. do 171,0 mln zł na dzień 31.12.2019 r., co było następstwem sprzedaży projektów IC 72, IC 80, IC 81 i IC 92, częściowo skompensowanych uruchomieniem nowych inwestycji - IC 130 i IC 135 oraz dalszymi inwestycjami w kontynuowane projekty. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu wartość zaangażowania Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe, po rozliczeniu sprzedaży projektów IC 92 oraz finalizacji sprzedaży projektów IC 63, IC 84 i IC 94, wynosi 95,3 mln zł.

Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 35** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

---

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



## 10. Opis rynków na których działa Grupa Kapitałowa

### Rynek mieszkaniowy

2019 był kolejnym rokiem bardzo dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym w Polsce. W sześciu miastach monitorowanych przez Jones Lang LaSalle (JLL) (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto i Łódź) w minionym roku sprzedano 65,4 tys. lokali, co jest drugim najlepszym w historii polskiego rynku wynikiem sprzedażowym.

W porównaniu z 2018 r. wolumen sprzedaży zwiększył się w 2019 r. o około 0,6 tys. sztuk (dane JLL). Sprzedaż mieszkań na największym, stołecznym rynku, nieznacznie wzrosła (o 0,3%), podczas gdy wolumen sprzedaży mieszkań na rynku Trójmiasta zmniejszył się o 4%.

Stabilizacji sprzedaży na rynkach głównych miast Polski towarzyszył jednocześnie dalszy wzrost cen transakcyjnych. Według szacunków JLL średni wzrost cen ofertowych dla największych rynków Polski wyniósł w 2019 r. blisko 9%. Ceny mieszkań na rynku stołecznym wzrosły w tym okresie o 9%, a w Trójmieście średnio o 10%. Jak wskazują analitycy, na większości rynków wzrost cen transakcyjnych został zaakceptowany przez klientów, na co wpływ ma m.in. sytuacja gospodarcza w kraju, wzrost wynagrodzeń oraz niskie stopy procentowe (i efektywnie ujemne, uwzględniając inflację, oprocentowanie

### Rynek magazynowy

Rok 2019 był kolejnym niezwykle udanym rokiem dla polskiego rynku magazynowego. Według szacunków firmy Cushman & Wakefield miniony rok był trzecim z rzędu rokiem z popytem całkowitym (całkowita powierzchnia wynajęta w ramach nowych umów, ekspansji i renegotjacji) na powierzchnię magazynową przekraczającym 4 mln m<sup>2</sup>. Największy popyt brutto w 2019 r. odnotowano na rynku aglomeracji warszawskiej, gdzie wyniósł on rekordowe 1,3 mln m<sup>2</sup>. Popyt netto (nowe

# 65,4 tys.

## Liczba sprzedanych lokali w 2019 r. na 6 największych rynkach Polski

depozytów w polskich bankach), zachęcające zarówno do zakupów nieruchomości na własne potrzeby jak i do zakupów inwestycyjnych.

Wzrost cen mieszkań był w 2019 r. stymulowany również przez spadek podaży mieszkań na wybranych rynkach. Na rynku warszawskim oferta mieszkaniowa w 2019 r. zmniejszyła się o 12%, analogiczny spadek podaży mieszkań został też odnotowany na rynku trójmiejskim. Łącznie na sześciu monitorowanych przez JLL rynkach deweloperzy wprowadzili w 2019 r. do sprzedaży 64 tys. lokali, niespełna 3% mniej niż w 2018 r. W efekcie łączna liczba mieszkań w ofercie na największych rynkach Polski zmniejszyła się w 2019 o ok. 1%, do r. do 50,3 tys. lokali.

umowy oraz ekspansje) na powierzchnię magazynową wyniósł w minionym roku 2,7 mln m<sup>2</sup>.

Operatorzy logistyczni odpowiadali, według szacunków Cushman & Wakefield za 36% ubiegłorocznego popytu na powierzchnie magazynowo, wyprzedzając sieci handlowe (14%), lekką produkcję (11%) i sektor motoryzacyjny (7%). Analitycy Cushman & Wakefield zwracają uwagę na wysoką aktywność firm kurierskich (4% udziału

w popycie), stymulowaną przez rozwój sektora e-commerce w Polsce.

Podaż powierzchni magazynowych wzrosła w 2019 r. o 2,7 mln m<sup>2</sup> (22% wzrost rdr.), co jest najlepszym wynikiem w historii polskiego rynku magazynowego. Największy wzrost powierzchni odnotowano w Polsce Centralnej (o ponad 500 tys. m<sup>2</sup>). Największym rynkiem magazynowym w Polsce pozostaje Warszawa i jej okolice, odpowiadające łącznie za około 24% łącznej podaży powierzchni magazynowych. Na koniec 2019 r. całkowita powierzchnia nowoczesnych magazynów w Polsce sięgnęła 18,6 mln m<sup>2</sup> (dane Cushman & Wakefield).

Wysoka podaż powierzchni magazynowej, w tym obiektów o charakterze spekulacyjnym, wpłynęła na wzrost odsetka pustostanów w magazynach o 2,5 pkt proc., do 7,5%.

Według szacunków Cushman & Wakefield 2019 r. nie przyniósł znaczących zmian średnich stawek czynszów. Zdaniem analityków niższa niż w 2018 roku dynamika cen w sektorze budowlanym oraz wysoka podaż wstrzymały trend wzrostowy stawek.

## 1,4 mld EUR

### Wartość transakcji inwestycyjnych na rynku magazynowym w 2019 r.

Rok 2019 był kolejnym okresem dużej aktywności na inwestycyjnym rynku magazynowym. Według szacunków Cushman & Wakefield łączna wartość transakcji w segmencie magazynowym w Polsce wyniosła 1,4 mld euro (drugi najlepszy wynik w historii polskiego rynku, na co złożyła się rekordowa liczba 36 transakcji obejmujących 43 projekty magazynowe). Wysoka aktywność inwestorów, w tym pojawienie się nowych podmiotów inwestycyjnych, wpłynęła na spadek średnich stóp kapitalizacji do rekordowo niskich poziomów. Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości typu „multi-let” spadły do 5,7%.

## 11. 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: Topiel No 18, Central Park Ursynów 5,6, Riviera Park 4 i Dom przy Okrzei oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali w wymienionych inwestycjach, jak również przekazanie nabywcom i rozliczenie sprzedaży lokali z zakończonych inwestycji. Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość netto zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane do 31 grudnia 2020 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, wyniosła 315,1 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

31 grudnia 2019 r. w ofercie Grupy Marvipol Development znajdowało się 184 niesprzedane lokale w inwestycjach przewidzianych do ukończenia do 31 grudnia 2020 r. oraz 64 niesprzedanych lokali w gotowych inwestycjach (5% 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;
- Wyniki na planowanej sprzedaży aktywów przez spółki PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. i PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. oraz rozliczenie sprzedaży udziałów w spółkach PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o., PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o i PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.,
- 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 wzmocnienie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z klientami i kontrahentami Spółki oraz podmiotów z Grupy Kapitałowej.

## **Analiza potencjalnego wpływu koronawirusa COVID-19 na działalność Grupy Kapitałowej w perspektywie krótko-, średnio- oraz długoterminowej**

W związku z rozprzestrzenianiem się koronawirusa COVID-19 w Polsce oraz na świecie, Grupa podejmuje działania mające na celu zapewnienie podtrzymania działalności w stopniu jak najmniej ograniczonym zaistniałą sytuacją, przy jednoczesnym wprowadzeniu procesów wewnętrznych mających zapewnić bezpieczeństwo klientów, kontrahentów oraz pracowników Grupy. Zarząd na bieżąco monitoruje oraz analizuje rozwój wydarzeń w celu podjęcia stosownych działań zmierzających do zabezpieczenia interesów wszystkich interesariuszy. Ponadto, Zarząd na bieżąco analizuje i monitoruje przepływy środków pieniężnych oraz zadłużenie wynikające z działalności Grupy w obrębie segmentów deweloperskiego oraz magazynowego. Zarząd przygotowuje i systematycznie aktualizuje modele przepływów pieniężnych w horyzoncie nie krótszym niż 4 lata, uwzględniając wpływ epidemii koronawirusa na działalność Grupy oraz potrzeby finansowe związane z realizacją planów rozwojowych Grupy. W wyniku przeprowadzanych analiz, w ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Grupy utrzymuje się na bezpiecznym poziomie oraz Grupa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia.

W perspektywie najbliższych 12 miesięcy kluczowy wpływ na wyniki Grupy w segmencie deweloperskim będą miały wydania mieszkań w obecnie realizowanych inwestycjach Central Park Ursynów 4, 5 i 6, Riviera Park 3 i 4, Dom Przy Okrzei oraz Topiel No 18, w ramach, których to inwestycji, na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa dokonała sprzedaży około 87% lokali. Grupa nie przewiduje, aby zaistniała sytuacja mogła zatrzymać proces wydań lokali w już wybudowanych inwestycjach, przy czym nie może wykluczyć, że z uwagi na wprowadzony na terytorium Polski stan zagrożenia epidemicznego i związane z nim ograniczenia, a także w przypadku przedłużania się fazy pandemii może dojść do wydłużenia procesu wydań lokali. Ponadto Grupa nie może wykluczyć odstępowania przez kontrahentów od zawartych umów dotyczących lokali w realizowanych obecnie inwestycjach deweloperskich, przy czym w dacie niniejszego raportu nie ocenia tego ryzyka jako istotnego. Niezależnie od ryzyk wskazanych powyżej, Grupa nie przewiduje, aby zachorowania wywołane wirusem COVID-19 istotnie opóźniły zakończenie budowy oraz wydania lokali w inwestycjach planowanych do ukończenia w 2020 roku, przy czym nie może wykluczyć, że w przypadku przedłużania się fazy pandemii postęp realizacji inwestycji może ulec wydłużeniu. W perspektywie najbliższych 12 miesięcy Grupa nie przewiduje również istotnego wpływu nie wyklucza negatywnego wpływu koronawirusa na rozpoznanie wyników oraz postęp realizacji inwestycji w ramach segmentu magazynowego Grupy, przy czym nie może wykluczyć, że w szczególności w przypadku przedłużania się fazy pandemii może dojść do wycofywania się najemców z zawartych umów najmu, niewypłacalności najemców, regulowania czynszów najmu przez najemców z dużym opóźnieniem, składania wniosków przez najemców o obniżenie wysokości czynszów najmów lub czasowe zawieszenie płatności czynszów najmów, spadku wysokości czynszów przy nowo zawieranych umowach najmu, postęp realizacji inwestycji może ulec wydłużeniu oraz obniżeniu mogą ulec ceny sprzedaży projektów po ich wybudowaniu oraz komercjalizacji. Ponadto, Grupa nie wyklucza, że uzyskanie finansowania na budowę tych projektów może być utrudnione.

Grupa informuje ponadto, że w perspektywie średnio- i długoterminowej, wpływ pandemii koronawirusa na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej może być większy. Grupa jako główne czynniki ryzyka w tym zakresie w perspektywie kolejnych okresów, na chwilę obecną definiuje:

- 1) Ryzyko obniżenia popytu na lokale spowodowane zachowaniem się nabywców lokali;
- 2) Ryzyko wystąpienia spowolnienia gospodarczego, które pośrednio może:

- a) wpłynąć z jednej strony na spadek cen wykonawstwa robót budowlanych, z drugiej natomiast, może mieć negatywny wpływ na dostępność środków finansowych w ramach kredytu bankowego (udzielanego podmiotom z Grupy na finansowanie prowadzonych przez nich inwestycji lub nabywcom lokali celem sfinansowania nabywanych przez nich lokali), emisji obligacji oraz środków pochodzących od nabywców lokali, co może wpłynąć na skalę działalności oraz wyniki finansowe segmentu deweloperskiego Grupy;
  - b) spowodować spadek cen lokali w ramach projektów deweloperskich oraz spadek cen wynajmu lub zakupu powierzchni magazynowych, co może być efektem spadku popytu na najem lub procesu obniżania cen przez podmioty o słabszej kondycji finansowej działających na rynku deweloperskim (rozumianym jako rynek pierwotny oraz wtórny) lub magazynowo - logistycznym;
  - c) obniżyć tempo prac budowlanych spowodowanych potencjalnymi problemami w branży budowlano - montażowej;
  - d) spowodować wycofywanie się najemców z zawartych umów najmu, niewypłacalność najemców, regulowania czynszów najmu przez najemców z dużym opóźnieniem, składania wniosków przez najemców o obniżenie wysokości czynszów najmów lub czasowe zawieszenie płatności czynszów najmów, spadku wysokości czynszów przy nowo zawieranych umowach najmu, spadek zainteresowania podmiotów wynajmem nowych powierzchni magazynowych w związku z ograniczaniem aktywności gospodarczej w Polsce i Europie, a także ograniczeniem popytu podmiotów instytucjonalnych na inwestycje w segment magazynowy, co może wpłynąć na wyniki finansowe segmentu magazynowego Grupy;
- 3) Ryzyko obniżenia popytu na lokale w ramach prowadzonych przez Grupę inwestycji, w których znacząca część lokali jest przeznaczona do wynajmu krótkoterminowego (dotyczy to realizowanych przez Grupę projektów: Unique Tower w Warszawie, Dwie Motławy w Gdańsku oraz inwestycji Kołobrzegu), co może być efektem trudnej sytuacji w branży hotelowo - rekreacyjnej, a także wprowadzonych regulacji prawnych dotyczących ograniczenia przemieszczania się ludzi oraz możliwości wynajmowania mieszkań w ramach umów najmu krótkoterminowego.

Grupa informuje ponadto, że Zarząd Spółki monitoruje oraz analizuje wpływ koronawirusa na otoczenie gospodarcze Grupy zarówno pod kątem popytu na sprzedawane produkty, jak również pod kątem ewentualnych zmian w cenach lub dostępności gruntów, zmian cen wykonawstwa robót budowlanych czy też dostępności środków na potrzeby finansowania działalności, oraz podejmuje adekwatne do występującej sytuacji decyzje. Spółka podkreśla, iż z uwagi na dynamicznie zmieniające się okoliczności, Spółka obecnie nie jest w stanie w wiarygodny sposób oszacować rozmiaru wpływu epidemii na sytuację operacyjną i finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej, nie mniej - w najlepszej ocenie Zarządu - na podstawie przeprowadzanych analiz, sytuacja płynnościowa Grupy utrzymuje się na bezpiecznym poziomie oraz Grupa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. Jednocześnie Zarząd będzie na bieżąco analizował sytuację Spółki oraz Grupy Kapitałowej w związku z rozprzestrzenianiem się epidemii COVID-19. Nowe okoliczności i zdarzenia, które w ocenie Zarządu będą miały szczególnie istotny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy, będą przekazywane do publicznej wiadomości w trybie przewidzianym przez obowiązujące przepisy dotyczące realizacji obowiązków informacyjnych spółek publicznych.

## 12. Kluczowe czynniki ryzyka

Zarządzanie ryzykiem w ramach prowadzonych działań oparte jest na identyfikacji, ocenie, zarządzaniu i monitorowaniu wpływu ryzyka na realizację celów Spółki oraz Grupy. Za zarządzanie ryzykiem odpowiada Zarząd, we współpracy z Radą Nadzorczą oraz Komitetem Audytu.

RYZYKO	METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
<b>Ryzyka Biznesowe</b>	
Ryzyko związane z możliwością nabycia gruntów	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utworzony wewnątrz organizacji dział odpowiedzialny za zakupy gruntów</li> <li>▪ Współpraca z pośrednikami nieruchomości pozwalająca na zwiększenie możliwości akwizycji</li> <li>▪ Utrzymywanie banku ziemi pozwalającego na kontynuowanie działalności w okresie 3-5 lat</li> </ul>
Ryzyko koncentracji działalności na warszawskim rynku mieszkaniowym	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dywersyfikacja działalności Grupy poprzez rozpoczęcie realizacji inwestycji w ramach rynku trójmiejskiego</li> <li>▪ Dywersyfikacja działalności Grupy w ramach segmentu magazynowego</li> </ul>
Ryzyko zmian cen sprzedaży	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ciągła analiza rynku w ramach segmentów cenowych oraz lokalizacji nieruchomości wykonywana w ramach dedykowanej komórki wewnątrz organizacji</li> <li>▪ Stała analiza rynku i zmieniających się trendów przy współpracy z renomowanymi agencjami na rynku nieruchomości</li> <li>▪ Prowadzenie procesu sprzedaży zarówno w ramach firmowego działu sprzedaży oraz zewnętrznych pośredników</li> <li>▪ Rozwój dedykowanych narzędzi IT wspierających procesy ustalania i analizy cen</li> <li>▪ Etapowanie inwestycji</li> <li>▪ Ponad 20 letnie doświadczenie w branży</li> </ul>
Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realizacja inwestycji w ramach zamkniętych budżetów, gdzie koszty budowy są ustalone umownie z kontrahentami na niezmiennym poziomie</li> <li>▪ Współpraca z wyselekcjonowaną grupą kontrahentów branżowych</li> <li>▪ Dokładna analiza techniczna i finansowa wykonawców oraz dostawców usług przed zawarciem umów o realizację prac</li> <li>▪ Zabezpieczenie od strony prawnej w ramach umów zawieranych z wykonawcami prac i dostawcami usług</li> <li>▪ Wewnętrzny dział przygotowania i realizacji inwestycji weryfikujący realizację inwestycji od strony formalnej, architektonicznej oraz budowlanej</li> <li>▪ Wewnętrzna komórka odpowiedzialna za monitoring podaży, popytu oraz cen materiałów i usług a także odpowiedzialna za przygotowanie kosztorysów realizacji inwestycji</li> </ul>
<b>Ryzyka Finansowe</b>	
Ryzyko utraty płynności finansowej oraz zmiany stóp procentowych	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stała weryfikacja salda gotówki, poziomu zadłużenia, wpływu zmiany cen sprzedaży oraz kosztów prowadzenia działalności przez dedykowaną komórkę w ramach organizacji</li> <li>▪ Przygotowanie krótko-, średnio- oraz długoterminowych modeli pozwalających na analizę przyszłego zadłużenia, wyniku oraz salda dostępnych środków które są analizowane i weryfikowane przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą</li> </ul>

**RYZIKO****METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stałe monitorowanie wskaźników zadłużenia oraz płynności finansowej na potrzeby zarządzania ryzykiem płynności oraz publikacji zaświadczeń o zgodności wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji</li> <li>▪ Utrzymywanie wolnych limitów kredytowych w ramach rachunków bieżących</li> <li>▪ Otrzymywanie stałych wpływów ze sprzedaży mieszkań w ramach środków uwalnianych z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych</li> <li>▪ Finansowanie inwestycji w ramach dedykowanych kredytów celowych oraz otwartych linii kredytowych pozwalających na jednoczesne finansowanie wielu inwestycji</li> <li>▪ Dywersyfikacja biznesu w ramach segmentów deweloperskiego i magazynowego oraz miejsca prowadzenia działalności</li> </ul>
Ryzyko walutowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Naturalny hedging w ramach segmentu magazynowego, gdzie zarówno zobowiązania kredytowe przeznaczone na realizację inwestycji jak i wycena nieruchomości oraz czynszów najemców są denominowane w euro. Wzrost zadłużenia w euro w wyniku spadku kursu złotego jest naturalnie kompensowany przez złotowy wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych realizowanych w segmencie magazynowym</li> </ul>

**Ryzyka Prawne**

Ryzyko decyzji administracyjnych	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utworzony wewnątrz organizacji dział odpowiedzialny za monitorowanie zmian w prawie w zakresie planowania inwestycji oraz procedur administracyjnych</li> <li>▪ Przeprowadzanie szczegółowej weryfikacji prawnej oraz administracyjnej gruntów przed ich nabyciem wykonywane zarówno przez dedykowaną komórkę wewnętrzną jak i zewnętrznych dostawców usług w tym zakresie</li> <li>▪ Szczegółowe i kompletne przygotowanie do realizacji projektu przy udziale renomowanych i zweryfikowanych pracowni architektonicznych</li> </ul>
Ryzyko podatkowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stała analiza zmian w przepisach prawa przez dedykowaną komórkę wewnętrzną</li> <li>▪ Ciągły rozwój kompetencji w zakresie zmian w ramach dedykowanego zespołu</li> <li>▪ Współpraca z renomowanymi firmami zewnętrznymi w zakresie prawnym oraz podatkowym</li> </ul>
Ryzyko niekorzystnych regulacji prawnych	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stała analiza zmian w przepisach prawa przez dedykowaną komórkę wewnętrzną, w tym w zakresie toczących się prac legislacyjnych</li> <li>▪ Uczestnictwo w związkach branżowych, organizacjach branżowych oraz spotkaniach doradczych w celu zabierania głosu w dialogu społecznym wpływającym na kształtowanie prawa</li> </ul>

**Ryzyka Makroekonomiczne**

Ryzyko zmienności koniunktury na rynku nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sprzedaż wysokiego udziału mieszkań (około 80%-90%) w ramach realizowanych inwestycji przed zakończeniem budowy</li> <li>▪ Ciągłe utrzymywanie wysokiego poziomu dostępnych limitów w ramach linii kredytowych oraz adekwatnego do skali działalności poziomu gotówki</li> <li>▪ Zmiana harmonogramów realizacji oraz tempa sprzedaży projektów w celu dostosowania do warunków rynkowych</li> </ul>
--	---

**RYZIKO****METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM**

Ryzyko ekonomiczne  
i polityczne

- Możliwość realizacji inwestycji w etapach pozwalająca na lepsze dostosowanie projektu do zmiennej koniunktury
- Posiadanie atrakcyjnego banku ziemi, w tym zdolności do jego odtworzenia
- Ciągła analiza w ramach dedykowanej komórki w organizacji trendów gospodarczych w tym potrzeb i zachowania odbiorców w ramach segmentu deweloperskiego i magazynowego
- Oferowanie do sprzedaży inwestycji przystosowanych do rynku zbytu w ramach lokalizacji oraz możliwości finansowych nabywców
- Możliwość dostosowania podaży produktów poprzez zmianę terminów realizacji inwestycji w miarę potrzeb w podziale na segmenty deweloperski i magazynowy a także cenowy i geograficzny w ramach każdego z segmentów działalności

## 13. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

### Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

#### Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	2019 r.	2018 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>290 784</b>	<b>266 129</b>	<b>9%</b>
Koszt własny sprzedaży	-223 801	-204 077	10%
Zysk brutto na sprzedaży	66 983	62 052	8%
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>90 524</b>	<b>45 045</b>	<b>101%</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>69 887</b>	<b>47 309</b>	<b>48%</b>

tys. zł	31.12.2019	31.12.2018	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>262 443</b>	<b>228 281</b>	<b>15%</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	145 618	194 848	-25%
Nieruchomości inwestycyjne	51 060	13 935	266%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>949 092</b>	<b>724 580</b>	<b>31%</b>
Zapasy	724 242	547 228	32%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	175 956	153 360	15%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	48 737	43 732	11%



tys. zł	31.12.2019	31.12.2018	Zmiana
<b>Kapitał własny</b>	<b>483 225</b>	<b>413 338</b>	<b>17%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>326 325</b>	<b>282 041</b>	<b>16%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	148 857	56 530	163%
Zobowiązania z tytułu obligacji	127 920	209 302	-39%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>465 359</b>	<b>276 187</b>	<b>68%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	27 975	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	83 695	74 911	12%

### Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	2019 r.	2018 r.
<b>Rentowność</b>		
<b>Marża brutto na sprzedaży</b>	23,0%	23,3%
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Płynność</b>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b> aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	4,4	6,0
<b>Wskaźnik szybkiej płynności</b> aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,1	1,5
<b>Zadłużenie</b>		
<b>Dług netto (w mln zł)*</b> zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	231,3	188,1
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b> kapitał własny do aktywów ogółem	37,9%	42,5%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> zobowiązania ogółem do kapitału własnego	163,8%	135,1%
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	62,1%	57,5%

\* Dług netto Grupy na dzień 31.12.2019 r. wyniósłby 264,8 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

### Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W 2019 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 290,8 mln zł przychodów (266,1 mln zł w 2018 r.), wypracowując 90,5 mln zł zysku operacyjnego (45,0 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 69,9 mln zł zysku netto (47,3 mln zł w 2018 r.). O wyższym poziomie przychodów przesądziła większa liczba przekazanych nabywcom mieszkań i lokali usługowych oraz miks przekazanych lokali.

O wzroście zysku operacyjnego przesądził wyższy wynik segmentu magazynowego, związany m.in. sprzedażą projektów IC 72 (okolice Krakowa), IC 80 (OBI w Łodzi), IC 81 (Konotopa II) i IC 92 (Pruszków), wyceną projektów IC 63 (Górny Śląsk), IC 84 (Szczecin) i IC 94 (Warsaw South) w związku

z jego sprzedażą po zakończeniu okresu sprawozdawczego oraz wyceną projektów IC 82 (Warszawa I) i IC 59 (Warszawa II) w związku z przedwstępnymi umowami sprzedaży aktywów.

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. Zmniejszenie wskaźników bieżącej i szybkiej płynności ma związek m.in. z harmonogramem spłat zobowiązań odsetkowych.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na 31 grudnia 2019 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 231,3 mln zł (264,8 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.

## Sytuacja finansowa Spółki

### Wybrane jednostkowe dane finansowe

tys. zł	2019 r.	2018 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>23 298</b>	<b>23 501</b>	<b>-1%</b>
Koszt własny sprzedaży	-25 449	-23 009	11%
Zysk brutto na sprzedaży	-2 151	492	-
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>-6 257</b>	<b>-2 011</b>	<b>-</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>29 953</b>	<b>9 209</b>	<b>225%</b>

tys. zł	31.12.2019	31.12.2018	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>616 656</b>	<b>531 639</b>	<b>16%</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	580 121	525 817	10%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>53 503</b>	<b>72 931</b>	<b>-27%</b>
Zapasy	37 963	42 068	-10%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 066	20 509	-80%
<b>Kapitał własny</b>	<b>236 649</b>	<b>206 696</b>	<b>14%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>331 822</b>	<b>318 740</b>	<b>4%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	166 486	99 108	68%
Zobowiązania z tytułu obligacji	127 920	209 302	-39%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>101 688</b>	<b>79 134</b>	<b>29%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	1 450	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	83 695	74 911	12%

**Wybrane wskaźniki finansowe (Spółka)**

	2019 r.	2018 r.
<b>Rentowność</b>		
<b>Marża brutto na sprzedaży</b>	-9,2%	2,1%
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Płynność</b>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b> aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	0,5	0,9
<b>Wskaźnik szybkiej płynności</b> aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	0,2	0,4
<b>Zadłużenie</b>		
<b>Dług netto (w mln zł)</b> zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	405,5	363,4
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b> kapitał własny do aktywów ogółem	35,3%	34,2%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> zobowiązania ogółem do kapitału własnego	183,2%	192,5%
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	64,7%	65,8%

**Informacje uzupełniające****Kredyty, pożyczki, obligacje**

Informacje dotyczące zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów zaprezentowane są **Nocie 26** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019. Informacje dotyczące zaciągniętych przez Spółkę kredytów zaprezentowane są w Nocie 24 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2019. W 2019 r. nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

Informacje dotyczące wziętych przez Grupę Kapitałową pożyczek zaprezentowane są w **Nocie 26** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019. Informacje dotyczące zaciągniętych przez Spółkę pożyczek zaprezentowane są w Nocie 24 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2019. W 2019 r. nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczek.

Informacje dotyczące udzielonych przez Grupę Kapitałową pożyczek zaprezentowane są w **Notach 17** i **35** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019. Informacje dotyczące udzielonych przez Spółkę pożyczek zaprezentowane są w Notach 17 i 32 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2019.

Informacje dotyczące wyemitowanych, umorzonych i wykupionych przez Spółkę obligacjach zaprezentowane są w Nocie 25 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2019 oraz w **Nocie 27** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019. W 2019 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu spółki zależne Emitenta nie wyemitowały oraz nie miały wyemitowanych obligacji, obligatariuszami z których byłyby podmioty spoza Grupy Kapitałowej.

## Poręczenia i gwarancje

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

Poręczenia udzielone w 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 Developement 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 Developement 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 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 31 Jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 2019 r. oraz w **Nocie 34** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 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 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

Gwarancje otrzymane w 2019 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Karmar S.A.	bankowa	7 779,70
Meliorant T. Zając 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
Przedsiębiorstwo Budowlane Rybak "Arkadiusz Rybak"	ubezpieczeniowa	154,77
Przedsiębiorstwo Budowlane Rybak "Arkadiusz Rybak"	ubezpieczeniowa	77,39
F.B.I. Tasbud S.A.	ubezpieczeniowa	807,72
Przedsiębiorstwo Budowlane Rybak	ubezpieczeniowa	300,00

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

### Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W okresie 2019 r. Spółka przeprowadziła emisję obligacji serii Y o łącznej wartości nominalnej 60 mln zł. Środki pozyskane z emisji są 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.

### Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa racjonalnie zarządza zasobami finansowymi i na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania. Zarząd przygotowuje i systematycznie aktualizuje modele przepływów pieniężnych w horyzoncie nie mniejszym niż 4 lata, uwzględniające potrzeby finansowe związane z realizacją planów rozwojowych Grupy Kapitałowej. W oparciu o dokonane analizy Zarząd kształtuje strukturę finansowania, dążąc do zapewnienia Grupie Marvipol Development płynności przy konserwatywnym podejściu do ryzyka biznesowego.

### Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W ocenie Zarządu Spółki Grupa Kapitałowa posiada zasoby, w tym zasoby finansowe (oraz zdolność do ich dalszego pozyskiwania) niezbędne dla realizacji prowadzonych i planowanych projektów inwestycyjnych. Grupa Marvipol Development, realizując projekty deweloperskie, finansuje je przy wykorzystaniu środków własnych, zaliczek od klientów, jak również finansowania zewnętrznego - kredytów bankowych oraz emisji obligacji. W ocenie Zarządu Spółki sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej pozwala na realizację planów strategicznych, w tym rozwoju działalności w segmentach deweloperskim i magazynowym.

## 14. Pozostałe informacje

### Główni odbiorcy i dostawcy

Odbiorcami produktów i usług Grupy Kapitałowej jest zdywersyfikowana, zmienna grupa klientów, z których żaden nie jest, biorąc pod uwagę wartość sprzedaży, znaczącym kontrahentem Grupy Kapitałowej.

Głównymi kosztami działalności Grupy Marvipol Development są koszty generalnego wykonawstwa projektów deweloperskich oraz koszty zakupu nieruchomości pod projekty deweloperskie.

W analizowanym okresie znaczącymi kontrahentami (dostawcami) Grupy Kapitałowej, obroty z którymi stanowiły więcej niż 10% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej, były następujące podmioty:

- Karmar S.A.
- Aldesa Construcciones Polska Sp. z o.o.
- Linaria Sp. z o.o.
- Unibep S.A.

Wyżej wymienione podmioty nie są powiązane ze Spółką ani jej Grupą Kapitałową.

Spółka, ze względu na profil podstawowej działalności (działalność holdingowa), nie posiada istotnych dostawców lub odbiorców towarów i usług, obroty z którymi byłyby istotne z punktu widzenia oceny Spółki i jej kondycji finansowej.

### Znaczące umowy

Spółka oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w 2019 r. nie zawierały innych znaczących umów niż te wskazane w punkcie **Najważniejsze wydarzenia w 2019 roku oraz do dnia zatwierdzenia sprawozdania** Sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej, w tym znaczących umów ubezpieczenia, współpracy, kooperacji lub umów zawartych pomiędzy Akcjonariuszami Emitenta.

### Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w Nocie 32 Jednostkowego sprawozdania finansowego za 2019 r. oraz w **Nocie 35** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 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 31 Jednostkowego sprawozdania finansowego za 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 34** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 r.

### **Istotne pozycje pozabilansowe**

Poza poręczeniami i gwarancjami opisanymi w punkcie *Poręczenia i gwarancje* niniejszego sprawozdania Zarządu, Spółki z Grupy Kapitałowej nie posiadają istotnych pozycji pozabilansowych, poza pozycjami wynikającymi z zabezpieczeń udzielanych w ramach Grupy Kapitałowej.

### **Strategia rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej, jej realizacja i perspektywy**

Główne założenia strategii rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej zostały zaprezentowane w punkcie *Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy* niniejszego sprawozdania. Działania podjęte w ramach jej realizacji w okresie objętym raportem wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym zostały przedstawione w rozdziałach *Segment mieszkaniowy* i *Segment magazynowy* oraz w punkcie *Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów* niniejszego sprawozdania.

Ponadto, Zarząd Spółki jest w trakcie analiz dotyczących rynku condohoteli i aparthoteli w Polsce, w tym rozwiązań w zakresie działalności spółek operatorskich zarządzających lokalami. W przypadku podjęcia decyzji o rozszerzeniu działalności Grupy Kapitałowej i w jej efekcie pojawienia się nowej linii biznesowej, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy zostanie ujawniony, niezależny od segmentu mieszkaniowego i segmentu magazynowego, nowy segment działalności.

### **Kluczowe wskaźniki efektywności**

#### **Wskaźniki finansowe**

Kluczowe wskaźniki finansowe związane z działalnością jednostki zostały zaprezentowane i omówione w pkt. *Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej* niniejszego sprawozdania.

#### **Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego**

Średnie zatrudnienie w 2019 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 48 osób. Średnie zatrudnienie w 2019 r. w Grupie Kapitałowej Marvipol Development S.A. wynosiło 55 osób.

W związku z realizacją projektów deweloperskich poszczególne spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol są zobowiązane uwzględnić oraz egzekwować od wykonawców wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Tym samym wszystkie inwestycje deweloperskie realizowane na zlecenie Grupy Kapitałowej Marvipol wykonywane są zgodnie z niezbędnymi decyzjami środowiskowymi oraz przepisami prawa obowiązującymi dla obszaru środowiskowego.

Jednocześnie działalność operacyjna prowadzona przez Grupę Kapitałową Marvipol w ocenie Zarządu Emitenta nie generuje istotnego wpływu na środowisko naturalne, gdyż w przyjętym modelu biznesowym prace budowlane realizowane na potrzeby projektów deweloperskich wykonywane są wyłącznie za pośrednictwem zewnętrznych firm budowlanych.

Emitent informuje, iż w związku z prowadzoną działalnością w 2019 roku nie wystąpiły incydenty lub okoliczności, które skutkowały pojawieniem się po stronie Grupy Kapitałowej Marvipol zobowiązań lub odszkodowań dotyczących naruszenia przepisów związanych z ochroną środowiska naturalnego.

### **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.

### **Powiązania kapitałowe i organizacyjne, główne inwestycje Spółki i jej Grupy Kapitałowej**

Zarząd Spółki nie identyfikuje powiązań organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z podmiotami spoza jej Grupy Kapitałowej. Spółka w ramach prowadzonej działalności prowadzi projekty deweloperskie poprzez spółki zależne (w ramach segmentu mieszkaniowego), jak również spółki współkontrolowane (segment magazynowy). Inwestycje te są finansowane ze środków własnych, jak również środków o charakterze dłużnym (obligacje, kredyty, pożyczki).

### **Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2019 oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie prowadziły projektów badawczo-rozwojowych.

### **Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania**

W roku obrotowym 2019 oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i jej Grupą Kapitałową.

### **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 2019 r., w ocenie Zarządu Spółki, nie doszło do nietypowych zdarzeń mających wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

### **Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy i obligatariuszy**

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie posiadają żadnych informacji na temat umów w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy i obligatariuszy.

### **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:

<b>Osoba</b>	<b>Stanowisko</b>	<b>Stan posiadania</b>	<b>Wartość nominalna akcji (w zł)</b>
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.

### **Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

Informacje o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki zaprezentowane są w Nocie 32 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2019 oraz w *Nocie 35* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019.

### **Zobowiązania emerytalne i inne wobec byłych członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

Na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie posiadała i nie posiada zobowiązań emerytalnych lub innych wobec byłych członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

### **Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska**

Na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie istniały i nie istnieją umowy przewidujące rekompensaty w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.

### **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 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 2019 r. oraz w Nocie 2 Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2019 r.

### **Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**

Badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej za 2019 r. przeprowadziła firma CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Szczegółowe informacje nt. podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, umowie z nim zawartej i jego wynagrodzeniu zostały przekazane w Nocie 37 Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2019 oraz w *Nocie 40* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2019.

### **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 dzierżawę 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 stopy 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.

## 15. Ład Korporacyjny

### Stosowanie Ładu Korporacyjnego

#### **Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny**

W 2019 r. Spółka przestrzegała zasad ładu korporacyjnego zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” [dalej: DPSN], przyjętym przez Radę Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w drodze uchwały nr 26/1413/2015 podjętej w dniu 13 października 2015 r. Zbiór ten jest udostępniony na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki>.

#### **Zakres, w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zasad ładu korporacyjnego, którym podlega ze wskazaniem tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia**

Spółka nie stosowała rekomendacji nr III.R.1. DPSN – w strukturze spółki nie zostały wyodrębnione jednostki organizacyjne odpowiedzialne za system kontroli wewnętrznej, system zarządzania ryzykiem, compliance oraz audyt wewnętrzny, jednakże w ramach aktualnej struktury organizacyjnej powyższe zadania są realizowane przez inne działające w spółce jednostki organizacyjne.

Spółka nie stosowała zasady szczegółowej nr III.Z.2. DPSN - w ramach aktualnej struktury organizacyjnej Spółki nie zostały utworzone odrębne jednostki organizacyjne odpowiedzialne za system kontroli wewnętrznej, system zarządzania ryzykiem, compliance oraz audyt wewnętrzny, natomiast ww. zadania są realizowane przez jednostki organizacyjne odpowiedzialne również za wykonywanie innych działań, w związku z czym osoby odpowiedzialne w Spółce za powyższe zadania nie podlegają bezpośrednio pod Zarząd Spółki.

Spółka nie stosowała zasad szczegółowych nr III.Z.3. oraz III.Z.4. DPSN - w strukturze spółki nie została wyodrębniona jednostka organizacyjna odpowiedzialna za audyt wewnętrzny, wobec czego nie została wyznaczona osoba kierująca funkcją audytu wewnętrznego.

Spółka nie stosowała rekomendacji nr IV.R.2. DPSN – z uwagi na aktualną strukturę akcjonariatu, a także wobec nie zgłaszania przez akcjonariuszy określonych oczekiwań, Spółka nie umożliwia akcjonariuszom udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Spółka nie stosowała zasady szczegółowej nr IV.Z.2. DPSN – w ocenie Zarządu Spółki, ze względu na strukturę akcjonariatu Spółki, brak jest uzasadnienia dla przeprowadzania powszechnie dostępnej transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Spółka nie stosowała zasady szczegółowej nr VI.Z.4. DPSN – Spółka przyjęła i wdrożyła politykę wynagrodzeń, jednak Zarząd postanowił o zamieszczaniu w sprawozdaniu z działalności jedynie danych na temat wysokości wypłaconych członkom Zarządu wynagrodzeń.

## Statut Spółki

### Zasady zmiany statutu Emitenta

Zmiana Statutu Spółki, zgodnie z § 26.1.d) Statutu Spółki należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia, przy czym w głosowaniu niezbędny jest udział spółki Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

### Walne Zgromadzenie

#### **Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa**

Walne Zgromadzenie Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Walnego Zgromadzenia (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem: <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny/dokumenty-korporacyjne>) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych. Akcjonariusze realizują swoje prawa w sposób określony Statutem, Regulaminem Walnego Zgromadzenia oraz obowiązującymi przepisami.

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/2 kapitału zakładowego lub co najmniej 1/2 ogółu głosów w Spółce.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowana jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno odbyć się

w terminie wskazanym w żądaniu, a w razie istotnych co do tego przeszkód – w terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zostało zwołane na taki wniosek jest możliwe tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób jak zwołanie, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie co jego odwołanie.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki. Nie jest dopuszczalne uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej lub drogą korespondencyjną.

Walne Zgromadzenie uchwała i zmienia regulamin Walnego Zgromadzenia; zmiany obowiązują od następnego Walnego Zgromadzenia.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi wyraźnie w Statucie lub wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 – 4 Kodeksu spółek handlowych, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, należy:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki;
- podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat;
- udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;
- z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
- połączenie Spółki z inną spółką;
- przekształcenie Spółki;
- rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- umorzenie akcji;
- wyrażenie zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 §1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych;
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką;
- zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych;
- z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.

Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz

składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Emisja obligacji i innych papierów wartościowych, w tym w drodze oferty publicznej, a także podejmowanie wszelkich działań mających na celu dematerializację, rejestrację w Krajowym Depozycie (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) oraz dopuszczenie obligacji i innych papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, z zastrzeżeniem § 26 ust. 1 pkt k) Statutu i bezwzględnie obowiązujących przepisów Kodeksu spółek handlowych, nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki nie stanowią inaczej.

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym, przy czym każdej akcji przysługuje jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, a w razie braku wskazania jakiegokolwiek inny członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego. Uchwały formułowane są w taki sposób, by każdy uprawniony miał możliwość ich zaskarżenia; dotyczy to w szczególności zaniechania podjęcia uchwały w określonej sprawie ujętej w porządku obrad.

## Akcjonariusze

### Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Lista Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji Spółki jest zaprezentowana w rozdziale *Akcjonariat Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

### Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.

Zgodnie ze Statutem Spółki Akcjonariuszowi Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oprócz opisanych w niniejszej części Sprawozdania uprawnień w zakresie zasad zmian Statutu Spółki oraz zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających, przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie:

(1) w przypadku pięciosobowej Rady Nadzorczej - spółce Książek Holding Sp. z o.o. przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech członków Rady Nadzorczej, oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast (2) w przypadku sześćosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej - spółce Książek Holding Sp. z o.o. przysługuje uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Sp. z o.o. do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Sp. z o.o. trwają tak długo jak spółka Książek Holding Sp. z o.o. jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 33,34% kapitału zakładowego Spółki.

### **Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu**

Nie występują żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu z papierów wartościowych Marvipol Development S.A. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi dającymi prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

### **Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta**

Nie występują ograniczenia statutowe dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Marvipol Development S.A.

W Spółce nie występuje system kontroli akcji pracowniczych.

## **Rada Nadzorcza, Komitet Audytu Rady Nadzorczej, Zarząd Spółki**

### **Rada Nadzorcza – skład osobowy**

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki jest zaprezentowany w rozdziale *Władze Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i Grupy Kapitałowej.

### **Rada Nadzorcza – zmiany w składzie**

W 2019 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- 22 stycznia 2019 r. Pan Andrzej Malinowski złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki.
- 22 lutego 2019 r. akcjonariusz Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wykonując uprawnienia osobiste zawarte w § 17.3 Statutu Marvipol Development S.A., w związku z brzmieniem art. 354 Kodeksu Spółek Handlowych, powołał do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Andrzeja Jacaszek.
- 19 sierpnia 2019 r. akcjonariusz Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wykonując uprawnienia osobiste zawarte w § 17.3 Statutu Marvipol Development S.A., w związku z brzmieniem art. 354 Kodeksu Spółek Handlowych, powołał do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Aleksandra Chłopeckiego i powierzył mu stanowisko Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
- 19 sierpnia 2019 r. akcjonariusz Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wykonując uprawnienia osobiste zawarte w § 17.3 Statutu Marvipol Development S.A., w związku z brzmieniem art. 354 Kodeksu Spółek Handlowych, powołał do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Wiesława Łatałę i powierzył mu stanowisko Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.
- 19 sierpnia 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę, na mocy której do składu Rady Nadzorczej Spółki został powołany Pan Krzysztof Brejda, któremu

została powierzona funkcja Członka Rady Nadzorczej oraz Pan Wiesław Mariusz Różacki, któremu została powierzona funkcja Członka Rady Nadzorczej.

### **Rada Nadzorcza - zasady działania**

Rada Nadzorcza Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny/dokumenty-korporacyjne>) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni, posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w okresie 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego zastępuje go Wiceprzewodniczący. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba, że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, lub jest to konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą lub dotyczy oceny konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z zastrzeżeniem zdania następnego. W sprawach pilnych lub nagłych zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone osobiście członkowi Rady Nadzorczej lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 48 godzin przed terminem posiedzenia. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, za wyjątkiem uchwał Rady Nadzorczej w sprawie zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, dla podjęcia których konieczne jest oddanie głosów za uchwałą przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem przepisów prawa, dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w prawidłowy sposób.



## **Komitet Audytu Rady Nadzorczej – zasady działania**

Komitet Audytu pełni funkcje konsultacyjno-doradcze i audytu dla Rady Nadzorczej, w zakresie prawidłowego stosowania przez Spółkę zasad sprawozdawczości finansowej, wewnętrznej kontroli Spółki oraz współpracy z biegłymi rewidentami.

Komitet Audytu składa się z trzech członków. Większość członków Komitetu Audytu, w tym Przewodniczący, jest niezależna od Spółki zgodnie z art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Ustawa). Przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Ponadto członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, o których mowa w art. 129 ust. 5 zd. 1 Ustawy. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada taką wiedzę i umiejętności lub posiadają ją poszczególni członkowie w określonych zakresach.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- 1) monitorowanie:
  - a) procesu sprawozdawczości finansowej,
  - b) skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
  - c) wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej;
- 2) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie;
- 3) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu w procesie badania;
- 4) dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce;
- 5) opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania;
- 6) opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;
- 7) określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę;
- 8) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczącej powołania biegłych rewidentów lub firmy audytorskiej zgodnie z polityką wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania i polityką świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;
- 9) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.

## Komitet Audytu Rady Nadzorczej – skład osobowy

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Komitetu Audytu wchodzi:

Wiesław Różacki	Przewodniczący Komitetu Audytu
Aleksander Chłopecki	Członek Komitetu Audytu
Krzysztof Brejda	Członek Komitetu Audytu

W 2019 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie miały miejsca żadne zmiany w składzie Komitetu Audytu.

Na podstawie uchwały nr 4 oraz uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 sierpnia 2019 r., a także na podstawie oświadczenia uprawnionego wspólnika (Książek Holding sp. z o.o.) z dnia 19 sierpnia 2019 r. w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej, ustalony został skład Rady Nadzorczej Spółki nowej kadencji. Zgodnie z treścią §6 ust. 2 i 3 Regulaminu Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki, Rada Nadzorcza, na swoim pierwszym posiedzeniu, uchwałą nr 2 z dnia 4 listopada 2019 r. ustaliła skład Komitetu Audytu Rady Nadzorczej, do którego powołani zostali: Pan Wiesław Różacki, Pan Aleksander Chłopecki oraz Pan Krzysztof Brejda. Uchwałą nr 3 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 4 listopada 2019 r., postanowiono powierzyć pełnienie funkcji Przewodniczącego Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Panu Wiesławowi Różackiemu.

Wszyscy wymienieni powyżej Członkowie Komitetu Audytu spełniali w 2019 r. i spełniają na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania ustawowe kryteria niezależności.

Członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, są:

- Wiesław Różacki
- Aleksander Chłopecki
- Krzysztof Brejda

Kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych Pana Wiesława Mariusza Różackiego są związane z wieloletnim pełnieniem funkcji przez niego w zarządach spółek publicznych (m. in. Rafako S.A. oraz PBG S.A.). Kwalifikacje w tym zakresie Pana Krzysztofa Brejda są związane z wieloletnim pełnieniem przez niego funkcji w zarządach spółek, w tym również w zarządach banków (m. in. w latach 1996 - 1999: Wiceprezes Zarządu Banku Przemysłowo - Handlowego S.A., w latach 1999 - 2006: Wiceprezes Zarządu w ING Bank Śląski S.A., w latach 2011 - 2014: Wiceprezes Zarządu w Kompanii Węglowej S.A.). Kwalifikacje w tym zakresie Pana Aleksandra Chłopeckiego są związane m.in. z pełnieniem przez niego funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki oraz wcześniejsze, 10-letnie pełnienie funkcji w radzie nadzorczej British Automotive Holding S.A., w której do 30.11.2017 r. rozwijana była działalność deweloperska obecnie kontynuowana w Marvipol Development S.A.

Członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, są:

- Wiesław Różacki
- Aleksander Chłopecki.
- Krzysztof Brejda

Pan Aleksander Chłopecki posiada wiedzę w zakresie prawnych i finansowych aspektów działalności deweloperskiej, którą nabył m.in. w trakcie pełnienia przez niego funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki oraz wcześniejsze, 10-letnie pełnienie funkcji w radzie nadzorczej British Automotive Holding S.A., w której do 30.11.2017 r. rozwijana była działalność deweloperska obecnie kontynuowana w Marvipol Development S.A. Pan Krzysztof Brejda posiada wiedzę w zakresie finansowania działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie 7 lat pełnienia funkcji w zarządzie ING Bank Śląski S.A. Pan Wiesław Mariusz Różacki posiada wiedzę w zakresie technicznych i budowlanych aspektów działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie ponad 12 lat pełnienia funkcji w zarządach Energomontaż Północ S.A., Rafako S.A. oraz PBG S.A.

### **Działalność Komitetu Audytu w 2019 r.**

W 2019 r. Komitet Audytu odbył trzy posiedzenia: 11 marca 2019 r., 26 marca 2019 r. i 7 maja 2019 r.

Przedmiotem posiedzenia z dnia 11 marca 2019 r. było omówienie pisma otrzymanego przez Spółkę od Komisji Nadzoru Finansowego, omówienie poziomu zadłużenia Spółki oraz jej zdolności do regulowania zobowiązań w krótkim, średnim oraz długim terminie, omówienie wstępnych wyników działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki za IV kwartał 2018 roku, a także omówienie zasad wdrożenia nowej koncepcji biznesowej realizowanej przez Grupę Kapitałową Spółki polegającej na budowie i sprzedaży mieszkań na wynajem.

Przedmiotem obrad posiedzenia z dnia 26 marca 2019 r. było spotkanie z audytorem Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., omówienie zaprezentowanych przez Dyrektora Finansowego jednostkowych i skonsolidowanych wyników finansowych osiągniętych przez Spółkę oraz przez Grupę Kapitałową Marvipol Development S.A. w roku obrotowym 2018, a także dyskusja i przedstawienie przez Komitet Audytu opinii na temat sprawozdań finansowych, sprawozdań z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok obrotowy 2018 oraz na temat sprawozdania z badania sporządzonego przez audytora Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

Przedmiotem obrad posiedzenia z dnia 7 maja 2019 r. było omówienie podjętej przez Zarząd Spółki Uchwały Zarządu z dnia 6 maja 2019 r. w przedmiocie sporządzenia wniosku do Walnego Zgromadzenia w sprawie powzięcia uchwały o podziale zysku za rok obrotowy 2018 oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Komitetu Audytu w 2018 roku.

### **Główne założenia Polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego**

Zgodnie z polityką wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych w Marvipol Development S.A., wyboru firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu.

W toku przygotowywania przez Komitet Audytu rekomendacji, a następnie w procesie wyboru firmy audytorskiej dokonywanego przez Radę Nadzorczą Marvipol Development S.A., uwzględniane są następujące kryteria:

- a) jakość wykonywanych prac audytorskich;
- b) cena zaproponowana przez podmiot uprawniony do badania;
- c) możliwość zapewnienia pełnego zakresu usług określonych przez Marvipol Development S.A.;
- d) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek o podobnym profilu działalności;
- e) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego;

- f) kwalifikacje zawodowe i dotychczasowe doświadczenia osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie;
- g) możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Marvipol Development S.A.;
- h) reputacja podmiotu uprawnionego do badania na rynkach finansowych;
- i) potwierdzenie niezależności i bezstronności podmiotu uprawnionego do badania już na etapie procedury wyboru.

Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem wymaganej przepisami prawa zasady rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta.

**Główne założenia polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem**

Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzająca ustawowe badania sprawozdań Spółki i skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie mogą świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz badanej jednostki, jej jednostki dominującej ani jednostek przez nią kontrolowanych żadnych usług zabronionych w rozumieniu art. 5 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego oraz innych usług niebędących czynnościami rewizji finansowej, za wyjątkiem usług dozwolonych wskazanych w art. 136 ust. 2 o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 r.

Świadczenie usług, o których mowa powyżej, jest możliwe pod warunkiem, że świadczenie usług dodatkowych:

- a) nie ma lub ma nieistotny – łącznie lub osobno – bezpośredni wpływ na badane sprawozdania finansowe;
- b) oszacowanie wpływu na badane sprawozdania finansowe jest udokumentowane i wyjaśnione w dodatkowym sprawozdaniu Zarządu przekazanego do Komitetu Audytu;
- c) biegły rewident lub firma audytorska przestrzegają zasad niezależności zgodnie z przepisami prawa.

Zawarcie umowy na świadczenie usług dozwolonych (lub odpowiednio rozpoczęcie ich stosowania w oparciu o umowę ramową) następuje po uzyskaniu uprzedniej zgody Komitetu Audytu na świadczenie usług dodatkowych, wyrażonej w uchwale. Celem wyrażenia przez Komitet Audytu zgody na świadczenie usług dodatkowych Zarząd Marvipol Development S.A. zwraca się do Komitetu Audytu z odpowiednim wnioskiem, przekazując jednocześnie członkom Komitetu Audytu opracowanie w zakresie szacunkowego wpływu świadczenia usług dodatkowych na badanie sprawozdania finansowego i niezależność. Podjęcie przez Komitet Audytu uchwały w sprawie zgody na świadczenie usług dodatkowych następuje po przeprowadzeniu uprzedniej oceny zagrożeń dla badania sprawozdania finansowego i zabezpieczeń niezależności biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej. W razie potrzeby Komitet Audytu wydaje odpowiednie wskazania dotyczące wykonywania usług dozwolonych.

Szczegółowe informacje nt. usług świadczonych przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych w roku 2019 zostały przekazane w nocy 37 Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2019 oraz w **nocie 40** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2019.

## Zarząd – skład osobowy

Skład osobowy Zarządu Spółki jest zaprezentowany w rozdziale *Władze Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i Grupy Kapitałowej.

## Zarząd – zmiany w składzie

W roku 2019 nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki. W 2020 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki.

- 9 stycznia 2020 r. Pan Mariusz Poławski, pełniący obowiązki Wiceprezesa Spółki, złożył oświadczenie o rezygnacji z członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem na 31 marca 2020 r.
- 9 stycznia 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki:
  - Powołała, ze skutkiem na 1 kwietnia 2020 r. w skład Zarządu Spółki Pana Grzegorza Kaweckiego i powierzyła mu pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki,
  - powołała Pana Roberta Pydzika w skład Zarządu Spółki na kolejną dwuletnią kadencję trwającą do 15 stycznia 2022 r.

## Zarząd – zasady działania

Zarząd Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny/dokumenty-korporacyjne>) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Zarząd pod przewodnictwem Prezesa zarządza majątkiem i sprawami Spółki, a także reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd kierując się interesem Spółki określa strategię i główne cele działania Spółki i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o efektywność i przejrzystość systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały również w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy bieżące kierowanie i koordynowanie prac Zarządu, ogólny nadzór nad terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami Zarządu. Oprócz prowadzenia spraw wynikających z podziału obowiązków w Zarządzie, Prezes Zarządu ma prawo do każdorazowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wiceprezes Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu lub członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

## Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie ze Statutem Spółki, w skład Zarządu Spółki wchodzi od jednej do siedmiu osób. W przypadku Zarządu jednoosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu i/albo Członków Zarządu.

Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz, odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Zarządu lub powierzeniu funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu.

W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu Spółki oraz powierzania funkcji Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki powołuje i odwołuje wszystkich członków Zarządu Spółki, a także powierza funkcje Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu. Pozostałych członków Zarządu Spółki w liczbie od jednego do trzech Członków Zarządu może powołać i odwołać Rada Nadzorcza, przy czym powołanym przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu Rada Nadzorcza może powierzyć pełnienie funkcji Wiceprezesów Zarządu. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

Zarząd Spółki nie posiada uprawnień do podwyższania kapitału zakładowego Spółki ani do podejmowania decyzji o wykupie akcji.

### **Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących emitenta**

Spółka nie opracowała i nie przyjęła polityki różnorodności. Przy decyzjach kadrowych Zarząd Spółki kieruje się w szczególności bieżącymi potrzebami przedsiębiorstwa i długoterminowymi interesami Akcjonariuszy Spółki. Przy wyborze osób sprawujących funkcje kierownicze, zarządcze lub nadzorcze decydujące znaczenie mają wiedza, kompetencje i doświadczenie poszczególnych kandydatów.

## System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

### Główne cechy stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd Emitenta jest odpowiedzialny za wdrożenie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

System kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych funkcjonuje w Spółce w oparciu o:

- wewnętrzne procedury Spółki określające zasady raportowania i zakres odpowiedzialności w procesie sporządzania sprawozdań finansowych,
- badania półrocznych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki przez niezależnego biegłego rewidenta.

Podstawą sporządzania sprawozdań finansowych są księgi rachunkowe, które prowadzone są przy użyciu programu finansowo-księgowego Symfonia, zapewniającego zaspokojenie potrzeb informacyjnych dla rachunkowości finansowej i zarządczej. Spółka stosuje przy tym rozwiązania organizacyjne i informatyczne zapewniające prawidłowe użytkowanie oraz ochronę oprogramowania i danych finansowych, a także zabezpieczenie dostępu do sprzętu komputerowego i oprogramowania. Dostęp do zasobów systemu ewidencji finansowo-księgowej, a w konsekwencji do sprawozdawczości finansowej, ograniczony jest stosownymi uprawnieniami nadawanymi upoważnionym pracownikom wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Sprawozdania finansowe Spółki przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Działów: Księgowości, Kontrolingu i Finansowego. Ostatnim etapem procesu jest finalne autoryzowanie sprawozdań przez Zarząd Spółki. W przypadku sprawozdań rocznych i półrocznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje je odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach. Ostateczne zatwierdzenie tych sprawozdań przez Walne Zgromadzenie Spółki poprzedzone jest uzyskaniem opinii niezależnego biegłego rewidenta.

Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd Spółki i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu



---

## **Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Na dzień 31 grudnia i za okres  
dwunastu miesięcy 2019 roku



## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	5	290 784	266 129
Koszt własny sprzedaży	6	(223 801)	(204 077)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>66 983</b>	<b>62 052</b>
Koszty sprzedaży	7	(8 382)	(9 484)
Koszty ogólnego zarządu	7	(34 630)	(26 464)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	8	64 058	16 266
Pozostałe przychody operacyjne	9	10 318	6 831
Pozostałe koszty operacyjne	10	(7 823)	(4 156)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>90 524</b>	<b>45 045</b>
Przychody finansowe	11	5 634	12 756
Koszty finansowe	12	(6 506)	(1 894)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>89 652</b>	<b>55 907</b>
Podatek dochodowy	13	(19 765)	(8 598)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>69 887</b>	<b>47 309</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk netto	69 887	47 309
Inne całkowite dochody	-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>69 887</b>	<b>47 309</b>
<b>Całkowite dochody netto przypadające na:</b>		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	69 887	47 309
Udziały niekontrolujące	-	-

**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	
		31.12.2019	31.12.2018
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	14	821	760
Rzeczowe aktywa trwałe	15	31 933	5 310
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	28	18 213	-
Nieruchomości inwestycyjne	16	51 060	13 935
Długoterminowe aktywa finansowe	17	145 618	194 848
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	18	-	5 546
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	14 798	7 882
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>262 443</b>	<b>228 281</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	20	724 242	547 228
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	46 118	22 501
Należności z tytułu podatku dochodowego	21	2 776	1 491
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	22	175 956	153 360
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	22	48 737	43 732
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>949 092</b>	<b>724 580</b>
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	23	63 374	18 705
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 274 909</b>	<b>971 566</b>

**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	
		31.12.2019	31.12.2018
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>24</b>		
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922
Kapitał zapasowy		53 763	6 454
Zyski zatrzymane		-	-
Zysk (strata)		69 887	47 309
<b>Kapitały razem</b>		<b>483 225</b>	<b>413 338</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy</b>			
Rezerwy	25	-	1 809
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19	25 438	12 771
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	26	148 857	56 530
Zobowiązania z tytułu obligacji	27	127 920	209 302
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28	17 406	581
Pozostałe zobowiązania		6 704	1 048
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem</b>		<b>326 325</b>	<b>282 041</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Rezerwy	25	14 553	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	26	27 975	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	27	83 695	74 911
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28	1 368	161
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	28	33 521	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	29	1 136	172
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	29	51 485	46 076
Przychody przyszłych okresów	30	251 626	154 867
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>465 359</b>	<b>276 187</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>791 684</b>	<b>558 228</b>
<b>Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem</b>		<b>1 274 909</b>	<b>971 566</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE 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 31 grudnia 2019 r.</i>					
<b>Stan na początek okresu</b>	41 653	317 922	6 454	47 309	413 338
Podział wyniku z lat ubiegłych			47 309	(47 309)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	69 887	69 887
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>53 763</b>	<b>69 887</b>	<b>483 225</b>

	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>					
<b>Stan na początek okresu</b>	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
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>6 454</b>	<b>47 309</b>	<b>413 338</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>89 652</b>	<b>55 907</b>
Amortyzacja	7	3 146	1 255
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	35	2 169	(5 264)
Przychody odsetkowe	11	(1 010)	(879)
Koszty odsetkowe	12	566	559
Koszty emisji obligacji	27	1 258	1 157
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		912	-
Koszty z tytułu leasingu finansowego	28	902	-
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		-	(60)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	8	(64 058)	(16 266)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	11	(4 530)	(5 192)
Wartość firmy - jednostki zależne i współzależne		-	90
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		(1 672)	-
Pozostałe		149	171
<b>Korekty razem</b>		<b>(62 168)</b>	<b>(24 429)</b>
Zmiana stanu zapasów		(161 367)	(57 606)
Zmiana stanu należności		(19 912)	(9 233)
Zmiana stanu rezerw		(1 059)	-
Zmiana stanu kaucji		5 656	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		39 848	15 599
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		96 759	3 176
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>(40 075)</b>	<b>(48 064)</b>
Podatek dochodowy zwrócony		586	130
Podatek dochodowy zapłacony		(14 917)	(8 456)
<b>Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych</b>		<b>(14 331)</b>	<b>(8 326)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(26 922)</b>	<b>(24 912)</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Odsetki otrzymane		6 091	2 732
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		-	60
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		37 148	10 319
Splata udzielonych pożyczek	35	115 925	49 324
<b>Wpływy</b>		<b>159 164</b>	<b>62 435</b>
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych		-	(25)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(769)	(130)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(90 051)	(13 373)
Nabycie udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności		-	(74)
Na pożyczki do jednostek ujmowanych metodą praw własności	35	(23 367)	(104 755)
<b>Wydatki</b>		<b>(114 187)</b>	<b>(118 357)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>44 977</b>	<b>(55 922)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		250 230	95 301
Wpływy netto z emisji obligacji	27	58 565	39 348
<b>Wpływy</b>		<b>308 795</b>	<b>134 649</b>
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(150 134)	(105 869)
Wykup obligacji	27	(130 030)	(4 000)
Odsetki zapłacone		(20 628)	(17 574)
Prowizje od kredytów		(1 114)	(900)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(2 348)	(488)
<b>Wydatki</b>		<b>(304 254)</b>	<b>(128 831)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>4 541</b>	<b>5 818</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>22 596</b>	<b>(75 016)</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>		<b>22 596</b>	<b>(75 016)</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>		<b>153 360</b>	<b>228 376</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>		<b>175 956</b>	<b>153 360</b>

**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 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	290 784	266 129	-	-
Koszt własny sprzedaży	(223 801)	(204 077)	-	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>66 983</b>	<b>62 052</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Koszty sprzedaży	(8 350)	(9 474)	(32)	(10)
Koszty ogólnego zarządu	(24 294)	(21 971)	(10 336)	(4 493)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	64 058	16 266
Pozostałe przychody operacyjne	10 215	6 741	103	90
Pozostałe koszty operacyjne	(7 804)	(4 156)	(19)	-
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>36 750</b>	<b>33 192</b>	<b>53 774</b>	<b>11 853</b>
Przychody finansowe	1 231	2 302	4 403	10 454
Koszty finansowe	(3 746)	(1 747)	(2 760)	(147)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>34 235</b>	<b>33 747</b>	<b>55 417</b>	<b>22 160</b>
Podatek dochodowy	(10 016)	(6 459)	(9 749)	(2 139)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>24 219</b>	<b>27 288</b>	<b>45 668</b>	<b>20 021</b>



	Segment deweloperski		Segment magazynowy	
	Okres zakończony		Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	69 324	17 424	193 119	210 857
w tym nieruchomości inwestycyjne	2 582	492	48 478	13 443
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	5 546
w tym pożyczki udzielone	2 158	2 299	142 744	191 836
Aktywa obrotowe	905 118	717 467	43 974	7 113
w tym zapasy	724 242	547 228	-	-
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	146 429	149 051	29 527	4 309
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	63 374	18 705
<b>Aktywa razem</b>	<b>974 442</b>	<b>734 891</b>	<b>300 467</b>	<b>236 675</b>
Zobowiązania długoterminowe	290 768	280 885	35 557	1 156
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	267 268	266 413	26 915	-
Zobowiązania krótkoterminowe	450 646	275 255	14 713	932
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	146 559	75 072	-	-
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>741 414</b>	<b>556 140</b>	<b>50 270</b>	<b>2 088</b>

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

Informacja na temat innych, potencjalnych i/lub przyszłych obszarów działalności zawarta jest w sprawozdaniu Zarządu z działalności.

## INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

#### 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2019 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

### 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 pełnej formie, zgodnie z MSR 1.

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 28. 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 zastosuje 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.
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	5 310	-765	4 545
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	-	20 005	20 005
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	547 228	29 354	576 582
<b>Aktywa razem</b>	<b>552 538</b>	<b>48 594</b>	<b>601 132</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	581	18 153	18 734
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	-	-	-

	Sprawozdanie finansowe 31 grudnia 2018 r.	Wdrożenie MSSF 16	1 stycznia 2019 r.
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	161	1 087	1 248
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	-	29 354	29 354
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>742</b>	<b>48 594</b>	<b>49 336</b>

Wpływ MSSF 16 na niniejsze sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz za okres dwunastu miesięcy 2019 r. został przedstawiony w nocie 28.

Na 31 grudnia 2019 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 31 grudnia 2019 r. podpisano 202 umowy 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 31 grudnia 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 31 grudnia 2019 roku, w wysokości 61.395 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 65.051 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 31 grudnia 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. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

### Podstawa wyceny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem wartości firmy, nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

### Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej.

### Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

W szczególności istotne obszary niepewności odnośnie dokonanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących notach:

- Nota 15 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 16 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 18 - udziały we wspólnych przedsięwzięciach,
- Nota 19 - odroczony podatek dochodowy,
- Nota 20 - zapasy,
- Nota 21 i 22 - należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe oraz środki pieniężne,
- Nota 25 - rezerwy,
- Nota 33 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

### Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Grupy.

#### a) Zasady konsolidacji

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę konsolidacji pełnej dla jednostek zależnych. Jednostki współzależne są ujmowane metodą praw własności.

### **i) Jednostki zależne**

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola ma miejsce wtedy, gdy Jednostka Dominująca posiada zdolność kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej jednostki, w celu uzyskiwania korzyści płynących z jej działalności. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

#### **Jednostki stowarzyszone oraz wspólne przedsięwzięcia**

Jednostki stowarzyszone są to jednostki, na które jednostka dominująca bezpośrednio lub poprzez spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są ani jej jednostkami zależnymi, ani wspólnymi przedsięwzięciami.

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Wspólne przedsięwzięcie jest wspólnym ustaleniem umownym, w którym strony sprawujące współkontrolę nad ustaleniem mają prawa do aktywów netto wynikających z ustalenia umownego.

Inwestycje Grupy w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się początkowo według ceny nabycia, a następnie uwzględnia się udział Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli udział Grupy w stratach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia przekracza wartość jej udziałów w tym podmiocie, Grupa zaprzestaje ujmowania swojego udziału w dalszych stratach. Dodatkowe straty ujmuje się wyłącznie w zakresie odpowiadającym prawnym lub zwyczajowym zobowiązaniom przyjętym przez Grupę lub płatnościom wykonanym w imieniu jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

### **ii) Korekty konsolidacyjne**

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## **b) Waluty obce**

### **i) Transakcje w walucie obcej**

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.



## c) Instrumenty finansowe

### i) Aktywa finansowe

#### Klasyfikacja aktywów finansowych

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”). Grupa dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami.

#### Wycena na moment początkowego ujęcia

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.”

#### Zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji gdy:

- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Spółka dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

#### Wycena po początkowym ujęciu

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

#### Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz

- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje:

- należności handlowe,
- pożyczki spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w rachunku zysków i strat w pozycji „Przychody finansowe”.

W sytuacji, gdy Grupa:

- posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie

składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto.

## **ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę**

Instrumenty dłużne i kapitałowe klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub jako kapitał własny, w zależności od treści ustaleń umownych.

### **Instrumenty kapitałowe**

Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży mogą być prezentowane jako kapitał własny wtedy i tylko wtedy, gdy spełniają wszystkie poniższe warunki:

- a) ich posiadacz ma prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji;
- b) dany instrument należy do klasy instrumentów najbardziej podporządkowanych i wszystkie instrumenty w tej klasie mają identyczne cechy;
- c) instrument nie posiada innych cech, które odpowiadałyby definicji zobowiązania finansowego; oraz
- d) suma przewidywanych przepływów pieniężnych przypadających na ten instrument w okresie jego spłaty opiera się przede wszystkim o wynik finansowy, zmianę w ujętych aktywach netto lub zmianę wartości godziwej ujętych i nieujętych aktywów netto jednostki (z wyłączeniem oddziaływania samego instrumentu). Wynik finansowy lub zmianę ujętych aktywów netto wycenia się w tym celu zgodnie z odpowiednimi MSSF. Podmiot nie może posiadać innych instrumentów, które znacząco zawężyłyby lub wyznaczały stałą kwotę zwrotu dla posiadacza instrumentu finansowego z opcją sprzedaży.

Kryteria klasyfikacji jako kapitału własnego instrumentów zobowiązujących do przekazania ich posiadaczowi proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku likwidacji oparte są na tych samych zasadach co przedstawione powyżej, z wyjątkiem punktów (c) i (d), które nie mają zastosowania. Jeżeli spółka zaleźna wyemituje tego rodzaju instrumenty, które znajdują się w posiadaniu jednostek nie sprawujących nad nią kontroli i zostały przedstawione jako kapitał własny w sprawozdaniu finansowym tej spółki, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujmowane są jako zobowiązanie, ponieważ nie będą one najbardziej podporządkowanym instrumentem w Grupie.

### **Złożone instrumenty finansowe**

Składniki złożonych instrumentów wyemitowanych przez Grupę klasyfikuje się oddzielnie jako zobowiązania finansowe i kapitał własny, zgodnie z treścią zawartej umowy. Wartość godziwą składników stanowiących zobowiązania na dzień emisji szacuje się przy użyciu dominującej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych, niezamiennych instrumentów. Kwotę tę ujmuje się jako zobowiązanie po zamortyzowanym koszcie przy użyciu efektywnej stopy procentowej do momentu wygaśnięcia tej kwoty związanego z zamianą lub do dnia wymagalności instrumentu. Komponent kapitałowy określa się odejmując wartość zobowiązania od ogólnej wartości godziwej złożonego instrumentu kapitałowego. Wartość tę ujmuje się w kapitale własnym.

### **Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej**

Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowej wycenia się początkowo w wartości godziwej, a następnie według wyższej z dwóch następujących wartości kwoty zobowiązania umownego określonej zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” oraz początkowo ujętej wartości pomniejszonej w odpowiednich przypadkach o umorzenie ujęte zgodnie z zasadami ujmowania przychodów.

### **Zobowiązania finansowe**

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy albo jako pozostałe zobowiązania finansowe.

### **Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Do tej kategorii zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia lub zdefiniowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do zbycia, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Grupa zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązanie finansowe inne niż przeznaczone do zbycia może zostać sklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy w chwili początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej

zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnątrz; lub

- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

#### **Pozostałe zobowiązania finansowe**

Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym kredyty bankowe i pożyczki, wycenia się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji. Następnie wycenia się je po zamortyzowanym koszcie historycznym metodą efektywnej stopy procentowej, a koszty odsetkowe ujmuje się metodą efektywnego dochodu. Metoda efektywnej stopy procentowej służy do obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania i do alokowania kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa faktycznie dyskontująca przyszłe płatności pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania danego zobowiązania lub, w razie potrzeby, w okresie krótszym.

#### **Wyksięgowanie zobowiązań finansowych**

Grupa wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Grupy zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

### **iii) Kapitały własne**

#### **Kapitał zakładowy**

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wartości nominalnej zarejestrowanych akcji, wynikającej ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### **Kapitał zapasowy z wydzielenia**

Kapitał zapasowy z wydzielenia wykazywany jest w wartości nominalnej aktywów netto wydzielonych w ramach wyodrębnienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. Oddział w Warszawie ustalonej na dzień 1 października 2015 r., skorygowanej o przesunięcia środków pieniężnych z Marvipol S.A. (Centrala) do Marvipol S.A. Oddział w Warszawie.

#### **Kapitał zapasowy**

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Jednostka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji.

O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy w Jednostce tworzony jest:

- z odpisów z zysku,

- z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane,
- z nadwyżki ceny sprzedaży akcji własnych nad kosztem ich nabycia.

### **Kapitał rezerwowy**

Pozostałe kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie ze statutem. O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie. Spółka do kapitałów rezerwowych zalicza między innymi kapitał utworzony decyzją Walnego Zgromadzenia na nabycie akcji własnych.

W kapitale rezerwowym Jednostka ujmuje także kapitał uzyskany z emisji akcji, po pomniejszeniu o koszty emisji do momentu dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd Rejestrowy. Po dokonaniu rejestracji wartość nominalna zarejestrowanych akcji odnoszona jest na kapitał zakładowy, natomiast nadwyżka osiągnięta przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostała po pokryciu kosztów emisji, odnoszona jest na kapitał zapasowy.

### **Nabyte akcje własne**

Nabyte akcje własne wyceniane są według ceny nabycia i ujmowane w kapitale własnym jako wielkość ujemna.

### **Całkowite dochody**

Całkowite dochody ogółem to zmiana w kapitale własnym, która nastąpiła w ciągu okresu sprawozdawczego na skutek transakcji innych niż transakcje zawierane z właścicielami występującymi w charakterze udziałowców. Obejmują wszystkie składniki zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

Inne całkowite dochody obejmują pozycje przychodów i kosztów (w tym korekty wynikające z przeklasyfikowania), które nie zostały ujęte jako zyski lub straty zgodnie z tym, jak tego wymagają lub na co zezwalają inne MSSF.

## **d) Rzeczowe aktywa trwałe**

### **i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

### **ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu kiedy możliwa będzie ich rzetelna wycena. Wtedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

### **iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym**

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty.

### **iv) Amortyzacja**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Grupa zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Budynki 10 - 40 lat,
- Maszyny i urządzenia 3 - 10 lat,
- Środki transportu 5 lat,
- Meble i wyposażenie 5 - 7 lat.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Grupę corocznie weryfikowana.

## **e) Wartości niematerialne i wartość firmy**

### **Wartość firmy**

Wartość firmy powstająca w konsolidacji to nadwyżka kosztu nabycia jednostki nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania składników aktywów i pasywów jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia na dzień nabycia.

Wartość firmy jest wykazywana jako składnik aktywów i przynajmniej raz w roku poddawana jest testowi na utratę wartości. Skutki utraty wartości odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat i nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach.

### **i) Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

## ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie poniesienia.

## iii) Amortyzacja

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania nie są amortyzowane, podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

## f) Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Jednostkę staje się nieruchomością inwestycyjną, Jednostka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt tej nieruchomości, który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia zgodnie z MSR 16 lub MSR 2 jest równy wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Ujęcie przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych traktuje się analogicznie do sprzedaży zapasów.

Gdy Jednostka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjną przeznacza do sprzedaży, różnicę

między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

### **g) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu**

Przy podpisaniu umowy Grupa ocenia, czy umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli na jej mocy przekazuje się prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres, w zamian za wynagrodzenie.

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. W dacie rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do spłaty w tej dacie, zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu lub krańcowej stopy procentowej Grupa, jeśli stopa procentowa leasingu nie jest dostępna. Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu, wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia leasingu lub przed tą datą pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe, początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę oraz szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę z związku z demontażem i usunięciem bazowego składnika aktywów.

Grupa wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania stosując model kosztu, tj. w pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne oraz ewentualne straty z tytułu utraty wartości, ale także po odpowiednim skorygowaniu o dokonywane przeliczenia zobowiązania z tytułu leasingu. Amortyzacja prawa do użytkowania w Grupie dokonywana jest metodą liniową przez okres umowy leasingu.

Opłaty leasingowe zwarte w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu obejmują stałe płatności leasingowe pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, ceny wykonania opcji kupna (jeżeli można z wystarczającą pewnością stwierdzić, że Grupa z tej opcji skorzysta) oraz kary pieniężne za wypowiedzenie umowy (jeżeli jest wystarczająca pewność, że Grupa skorzysta z tej opcji).

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu pomniejszane jest o dokonane spłaty i korygowane o naliczone odsetki.

Grupa stosuje zwolnienie, które przywołuje pkt. MSSF16.5, dotyczące ujmowania leasingów o niskiej wartości oraz leasingów krótkoterminowych (nie przekraczających 12 miesięcy). Płatności leasingowe w przypadku obu wymienionych wyjątków rozpoznawane są w kosztach okresu, którego dotyczą.

### **h) Zapasy**

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają wydatki związane z realizowanymi projektami deweloperskimi.

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budowanymi lokalami mieszkalnymi,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.



Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

## **i) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów**

### **i) Aktywa finansowe**

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 180 dni.

Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika (ang. default) następuje w przypadku gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 270 dni.

### **ii) Aktywa niefinansowe**

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości

pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

## **j) Świadczenia pracownicze**

### **i) Program określonych składek**

Grupa zobowiązana jest na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie Grupy za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

### **ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych są wyceniane bez uwzględniania dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

## **k) Rezerwy**

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

### **i) Umowy rodzące obciążenia**

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Grupę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Wysokość rezerwy jest ustalana na podstawie niższej z wartości kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub kosztów jej realizacji. Przed ujęciem w księgach rezerwy, Grupa rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

## **l) Przychody**

### **i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów**

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane zgodnie z MSSF 15 tj., w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Za moment ten Spółka uznaje przeniesienie na klienta kontroli nad sprzedawanym lokalem, miejscem postojowym, schowkiem garażowym, komórką lokatorską lub innym elementem budynku lub jego części wspólnej, czyli na moment wydania.

Stosownie do treści art. 548 § 1 k.c., niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z chwilą wydania rzeczy, niezależnie od tego kiedy kupujący stanie się właścicielem rzeczy. Przez wydanie rzeczy rozumieć należy przede wszystkim wydanie w rozumieniu art. 348 k.c. Przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem rzeczy.

Koszty wytworzenia niesprzedanych lokali mieszkalnych są wykazywane w pozycji zapasy, jako produkty w toku lub jako wyroby gotowe w zależności od stopnia zaawansowania budowy.

Koszty wytworzenia sprzedanych lokali mieszkalnych są ujmowane w rachunku wyników w pozycji "Koszt własny sprzedaży".

## **ii) Sprzedaż towarów**

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w wysokości odpowiadającej wartości godziwej otrzymanej zapłaty, pomniejszonej o wartość zwrotów, opustów i rabatów.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Grupa pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

## **iii) Świadczenie usług**

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po wykonaniu usługi.

## **iv) Przychody z tytułu najmu**

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy.

## **m) Przychody i koszty finansowe**

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Grupę środków pieniężnych oraz należne dywidendy. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Grupa nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

## **n) Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych. Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody

zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych.

Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

Począwszy od 1 stycznia 2018 r. Grupa ustala różnice kursowe na potrzeby kalkulacji podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie przepisów o rachunkowości.

#### **o) Zysk na akcję**

Grupa prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom oraz obligacje zamienne na akcje.

#### **p) Raportowanie segmentów działalności**

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią działalności Grupy, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega ryzykom i czerpie korzyści odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Grupy bazuje na segmentach branżowych.

#### **q) Wspólne przedsięwzięcia**

Wspólnik wspólnego przedsięwzięcia ujmuje swój udział we wspólnym przedsięwzięciu jako inwestycję i rozlicza tę inwestycję przy użyciu metody praw własności zgodnie z MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólne przedsięwzięcia, chyba że jednostka jest zwolniona ze stosowania metody praw własności zgodnie z tym standardem. Strona, która uczestniczy we wspólnym przedsięwzięciu, lecz nie sprawuje nad nim współkontroli, rozlicza swój udział w ustaleniu z MSSF 9 Instrumenty finansowe, chyba, że wywiera znaczący wpływ na wspólne przedsięwzięcie i wówczas rozlicza się zgodnie z MSR 28.

### **4. Ustalenie wartości godziwej**

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Grupy i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Poniżej

zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

#### **i) Nieruchomości inwestycyjne**

Grupa Kapitałowa zalicza do nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości wraz z gruntami zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości. Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane początkowo według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane przez Grupę Kapitałową według jednolitych zasad, niezależnie od segmentu działalności Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa zalicza do nieruchomości inwestycyjnych w budowie, nieruchomości zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości, które są w okresie przygotowania oraz realizacji procesu budowlanego. Nieruchomości inwestycyjne w budowie zostają zaliczone do nieruchomości inwestycyjnych w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Nieruchomości inwestycyjne w budowie są ujmowane początkowo według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Po początkowym ujęciu, na każdy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie są wyceniane według wartości godziwej skorygowanej przez Grupę Kapitałową o wpływ ryzyka związanego z zakończeniem budowy, zmianami kosztów realizacji inwestycji, zmianami oceny Grupy Kapitałowej odnośnie możliwego do osiągnięcia czynszu w powierzchniach niewynajętych oraz zmianami rynkowej stopy kapitalizacji (yield). Wycena wartości godziwej jest weryfikowana i aktualizowana na zakończenie każdego kwartalnego okresu sprawozdawczego. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały. Wartości wyrażone w walutach obcych są przeliczane w każdym okresie sprawozdawczym według obowiązujących kursów publikowanych przez Narodowy Bank Polski.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe przychody operacyjne” w przypadku nieruchomości realizowanych przez spółki konsolidowane metodą pełną oraz w pozycji „udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć” jako element rozpoznania wyników w spółkach konsolidowanych metodą praw własności. Wszystkie koszty z tytułu napraw i utrzymania nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są jako koszt w rachunku zysków i strat w okresie, którego dotyczą.

W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, gdzie znaczna część ryzyka związanego z realizacją procesu budowlanego została wyeliminowana oraz w odniesieniu do których istnieje możliwość wiarygodnej wyceny, nieruchomości wyceniane są według wartości godziwej opisanej powyżej.

Grupa Kapitałowa określiła warunki, których spełnienie rozpoczyna proces weryfikacji, czy zostały wyeliminowane istotne ryzyka dotyczące procesu budowlanego oraz wiarygodności wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie według powyżej opisanej metody. Do tych warunków należą:

- uzyskanie pozwolenia na budowę;
- zaawansowanie wykonania robót budowlanych;
- zaawansowanie wynajmu powierzchni w realizowanym projekcie.

Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny, biorąc pod uwagę aktualną sytuację gospodarczą, dostępne dane dla konkurencyjnych nieruchomości oraz oczekiwania względem zmienności danych stanowiących podstawę wyceny. Po spełnieniu wyżej wymienionych warunków oraz w przypadku, gdy według szacunków Grupy Kapitałowej istotne ryzyka dotyczące procesu realizacji procesu budowy oraz komercjalizacji zostały wyeliminowane, dana nieruchomość wyceniana jest według wartości godziwej skorygowanej o powyżej opisane czynniki. W pozostałych przypadkach, ze względu na brak możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny, nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Dla nieruchomości, które nie uzyskały jeszcze prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, Grupa stosuje zasadę, gdzie dla poziomu wynajmu poniżej 75% powierzchni wynajmu, wartość godziwa jest równa kosztowi wytworzenia. Ze względu na istotne ryzyka związane z niezakończonym procesem budowy, dla nieruchomości gdzie budowa nie została jeszcze zakończona, wynajętych w przedziale 75% - 90% powierzchni wynajmu, Grupa przyjmuje wartość godziwą na poziomie 25% wartości nieruchomości wybudowanej. Dla nieruchomości niezakończonych, wynajętych w przedziale 90%-100% powierzchni wynajmu, Grupa przyjmuje wartość godziwą na poziomie 50% wartości nieruchomości gotowej. Dla nieruchomości, których budowa nie została zakończona, gdzie Grupa podpisała list intencyjny lub umowę przedwstępną sprzedaży, Grupa przyjmuje wartość godziwą na poziomie 75% wartości nieruchomości gotowej.

Dla nieruchomości, które uzyskały prawomocne pozwolenie na użytkowanie, Grupa stosuje zasadę, gdzie wartość godziwa nieruchomości odzwierciedla poziom obciążenia powierzchni wynajmu oraz powyżej opisane czynniki ryzyka transakcyjnego oraz gospodarczego. Ze względu na istotne ryzyka związane z procesem komercjalizacji oraz sprzedaży, dla nieruchomości wynajętych w przedziale 0%-25% powierzchni wynajmu, Grupa określa wartość godziwą jako 25% wartości nieruchomości. Dla nieruchomości wynajętych w przedziale 50%-90% powierzchni wynajmu, Grupa przyjmuje wartość godziwą na poziomie 90% wartości nieruchomości. Dla nieruchomości, gdzie Grupa podpisała list intencyjny lub umowę przedwstępną sprzedaży, Grupa przyjmuje wartość godziwą na poziomie 90% wartości nieruchomości. Pozostała część wyceny, do 100% wartości nieruchomości jest rozpoznawana przez Grupę po ostatecznym rozliczeniu ceny transakcyjnej, po sfinalizowaniu transakcji sprzedaży obiektu.

Podczas wyceny według kosztu wytworzenia uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na projektowanie i realizację obiektów budowlanych, koszty finansowe oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji, bezpośrednio związane z inwestycją.

## **ii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi**

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

## 5. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Wyroby gotowe	286 677	260 321
Usługi	4 107	5 808
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>290 784</b>	<b>266 129</b>

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

## 6. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Wyroby gotowe	(221 020)	(199 548)
Usługi	(2 781)	(4 529)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(223 801)</b>	<b>(204 077)</b>

## 7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

<b>Koszty sprzedaży</b>	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(3 364)	(2 871)
Koszty marketingu	(5 018)	(6 613)
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>(8 382)</b>	<b>(9 484)</b>

<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Koszty planowanych inwestycji	(323)	(1 096)
Koszt zakończonych inwestycji	(1 574)	(2 329)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(5 995)	(4 790)
Wynagrodzenia	(15 158)	(10 565)
Usługi doradcze	(8 519)	(6 338)
Inne	(3 061)	(1 346)
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(34 630)</b>	<b>(26 464)</b>

<b>Koszty według rodzaju</b>	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Amortyzacja	(3 146)	(1 255)
Zużycie materiałów i energii	(1 251)	(930)
Usługi obce	(19 395)	(20 061)
Podatki i opłaty	(2 719)	(1 939)
Wynagrodzenia	(14 977)	(10 599)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(834)	(697)
Pozostałe koszty rodzajowe	(690)	(467)
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>(43 012)</b>	<b>(35 948)</b>

## 8. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
<b>Wartość na początek okresu</b>		<b>5 546</b>	<b>34 164</b>
Nabycie oraz rozpoczęcie nowych wspólnych przedsięwzięć		-	63
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	18	66 998	13 286
Zakończenie wspólnych przedsięwzięć		-	(15 509)
Reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży		(63 374)	(18 705)
Sprzedaż oraz zakończenie wspólnych przedsięwzięć		(9 170)	(7 753)
<b>Wartość na koniec okresu</b>		<b>-</b>	<b>5 546</b>
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:			
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>		66 998	13 286
<i>rezerwy na rozliczenie ceny</i>		(13 803)	-
<i>zakończenie wspólnych przedsięwzięć</i>		-	(15 509)
<i>dywidendy</i>		-	15 879
<i>sprzedaż udziałów</i>		10 863	2 610
<b>Wynik przypadający Grupie Marvipol Development</b>		<b>64 058</b>	<b>16 266</b>

## 9. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody z najmu	1 184	1 746
Przychody z refaktur	3 461	2 869
Sprzedaż usług	1 035	505
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	60
Rozwiązanie rezerw i odpisów	1 814	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	886	181
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	-	513
Pozostałe przychody	1 938	957
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>10 318</b>	<b>6 831</b>

## 10. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Koszty najmu	-	(702)
Koszty refaktur	(3 689)	(2 939)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości zapasów	(1 679)	-
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(28)	(292)
Utworzone rezerwy	(866)	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(1 181)	(56)
Koszty darowizn	(40)	(10)
Pozostałe koszty	(340)	(157)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(7 823)</b>	<b>(4 156)</b>

## 11. Przychody finansowe

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	907	776
Odsetki od pożyczek	103	103



	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	4 530	5 192
Różnice kursowe	-	6 648
Pozostałe	94	37
<b>Przychody finansowe</b>	<b>5 634</b>	<b>12 756</b>

## 12. Koszty finansowe

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Odsetki od kredytów i obligacji	(566)	(559)
Różnice kursowe	(2 755)	-
Koszty z tytułu leasingu finansowego	(902)	-
Pozostałe	(2 283)	(1 335)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(6 506)</b>	<b>(1 894)</b>

## 13. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	(975)
Świadczenie pracownicze	644	183
Rezerwy na koszty okresu	1 612	(526)
Odsetki od obligacji i kredytów	(484)	(11)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	4 436	1 715
Odpisy na zapasy	303	(74)
Odpisy na należności	209	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	196	-
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	<b>6 916</b>	<b>312</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	(14)	18
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	761	4 501
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	464	244
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	3 972	(3 609)
Odsetki od pożyczki	(95)	646
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	7 579	-
<b>Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>12 667</b>	<b>1 800</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego</b>	<b>5 751</b>	<b>1 488</b>
<b>Podatek bieżący</b>	<b>14 014</b>	<b>7 110</b>
<b>Zmiana stanu podatku dochodowego</b>	<b>19 765</b>	<b>8 598</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>01.01.2019 - 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018 - 31.12.2018</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>89 652</b>	<b>55 907</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	17 034	10 622
Różnice:		
odwrócenie rezerw (różnica trwała)	-	(10)
efekt podatkowy różnic trwałych	1 866	1 076
wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	-	-
efekt podatkowy rozwiązania uprzednio niezawiązanych rezerw	3 205	-

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
efekt podatkowy niewykorzystania rezerw na koszty Generalnych Wykonawców	619	
efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji i usług niematerialnych	(670)	-
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(2 289)	(3 091)
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>19 765</b>	<b>8 598</b>

## 14. Wartości niematerialne i prawne

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>738</b>	<b>733</b>	<b>1 471</b>
Nabycie	-	207	207
Zbycie	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>738</b>	<b>940</b>	<b>1 678</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>(62)</b>	<b>(649)</b>	<b>(711)</b>
Amortyzacja za okres	-	(146)	(146)
Zbycie	-	-	-
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>(62)</b>	<b>(795)</b>	<b>(857)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>676</b>	<b>145</b>	<b>821</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>738</b>	<b>618</b>	<b>1 356</b>
Nabycie	-	115	115
Zbycie	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>738</b>	<b>733</b>	<b>1 471</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>-</b>	<b>(374)</b>	<b>(374)</b>
Amortyzacja za okres	-	(275)	(275)
Pozostałe	(62)	-	(62)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>(62)</b>	<b>(649)</b>	<b>(711)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>676</b>	<b>84</b>	<b>760</b>

### 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 31 grudnia 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.

## 15. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	-	-	447	2 057	8 125	15	10 644
Nabycie	3 780	23 935	-	-	175	465	28 355
Likwidacja	-	-	-	(40)	-	-	(40)
Przeniesienia	-	-	-	-	31	(31)	-
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	(995)	-	-	(995)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 935</b>	<b>447</b>	<b>1 022</b>	<b>8 331</b>	<b>449</b>	<b>37 964</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	-	-	(343)	(1 068)	(3 923)	-	(5 334)
Amortyzacja za okres	-	(180)	(29)	(131)	(627)	-	(967)
Likwidacja	-	-	-	40	-	-	40
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	230	-	-	230
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	-	(180)	(372)	(929)	(4 550)	-	(6 031)
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 755</b>	<b>75</b>	<b>93</b>	<b>3 781</b>	<b>449</b>	<b>31 933</b>
	<b>Grunty</b>	<b>Budynki i budowle</b>	<b>Maszyny i urządzenia</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Pozostałe środki trwałe</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>Razem</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	-	-	447	1 807	7 995	130	10 379
Nabycie	-	-	-	449	-	15	464
Zbycie	-	-	-	(199)	-	-	(199)
Przeniesienia	-	-	-	-	130	(130)	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	-	-	447	2 057	8 125	15	10 644
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	-	-	(308)	(970)	(3 270)	-	(4 548)
Amortyzacja za okres	-	-	(35)	(293)	(653)	-	(981)
Zbycie	-	-	-	195	-	-	195
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	-	-	(343)	(1 068)	(3 923)	-	(5 334)
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	-	-	104	989	4 202	15	5 310

Warszawa, 26 marca 2020 r.

**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 sprawozdania finansowego.

**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 31 grudnia 2019 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

**Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych**

Na dzień 31 grudnia 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.

## 16. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>13 935</b>	<b>562</b>
Poniesione nakłady	90 051	13 373
Przeniesienie z wyrobów gotowych	2 024	-
Zmiana prezentacji w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	(54 950)	-
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>51 060</b>	<b>13 935</b>

Nieruchomości inwestycyjne na 31 grudnia 2019 r. obejmowały:

- nieruchomość inwestycyjną w Warszawie przy ul. Annapol; 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 nieruchomości inwestycyjna wynika z faktu oddania lokali w leasing długoterminowy.

Nieruchomość inwestycyjna w budowie, tj. grunt w Warszawie-Annapol został wyceniony według ceny nabycia zbliżonej do wartości godziwej.

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.

## 17. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	716	713
Pożyczki udzielone	144 902	194 135
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>145 618</b>	<b>194 848</b>
Pożyczki do jednostek współkontrolowanych*	142 744	191 968
Pożyczki do pozostałych podmiotów	2 158	2 167
<b>Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)</b>	<b>144 902</b>	<b>194 135</b>

\*Szczegółowy wykaz pożyczek udzielonych do jednostek współkontrolowanych znajduje się w nocie 35 niniejszego raportu.

## 18. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

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
- PDC Industrial Center 63: Projekt na Górnym Śląsku
- PDC Industrial Center 84: Projekt w okolicy Szczecina
- PDC Industrial Center 94: Projekt Warsaw South

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. m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> 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).

Dnia 16 stycznia 2020 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółkach PDC Industrial Center 63 sp. z o.o., PDC Industrial Center 84 sp. z o.o. oraz PDC Industrial Center 94 sp. z o.o. które realizowały odpowiednio projekt na Górnym Śląsku, projekt w okolicy Szczecina oraz projekt Warsaw South. Projekty stanowiły hale magazynowe o powierzchniach wynajmu: ok. 35 tys. m<sup>2</sup>, ok. 72 tys. m<sup>2</sup> oraz ok. 38 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie dla PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej), dla PDC Industrial Center 84 sp. z o.o. Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej) oraz dla PDC Industrial Center 94 sp. z o.o. Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej). Dalsze informacje na temat transakcji zostały zaprezentowane w raportach bieżących Emitenta nr 03/2020, 04/2020 oraz 05/2020.

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- PDC Industrial Center 82: Projekt Warszawa I
- PDC Industrial Center 59: Projekt Warszawa II
- PDC Industrial Center 108: Projekt Warszawa-Konotopa III
- PDC Industrial Center 130: Projekt Warszawa-Konotopa IV
- PDC Industrial Center 135: Projekt Annopol

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. m<sup>2</sup>. 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). Dnia 19 lutego 2020 Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości realizowanej przez spółkę. Dalsze informacje zostały zaprezentowane w raportach bieżących nr 06/2018, 32/2018 oraz 09/2020.

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. m<sup>2</sup>. 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). Dnia 19 lutego 2020 Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości realizowanej przez spółkę. Dalsze informacje zostały zaprezentowane w raportach bieżących nr 29/2018, 41/2018 oraz 08/2020.

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. m<sup>2</sup>. 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. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 41% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32,0% udziałów spółki celowej) oraz Investar Financial Corporation (posiadający 27,% udziałów spółki celowej).

Projekt Annopol jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 135 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 8,2 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 38 tys. m<sup>2</sup>. Według stanu na dzień sporządzenia raportu partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 50% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej) oraz Hermes Platinum sp. z o.o. (posiadający 18% udziałów spółki celowej).

**Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 31.12.2019 r.**

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	607 787	651 058
w tym nieruchomości inwestycyjne	602 477	649 786
Aktywa obrotowe	25 490	60 411
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 108	25 382
<b>Aktywa razem</b>	<b>633 277</b>	<b>711 469</b>
Zobowiązania długoterminowe	503 154	560 981
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	499 614	560 660
Zobowiązania krótkoterminowe	36 767	112 907
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	2 379	-
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>539 921</b>	<b>673 888</b>
<b>Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development</b>	<b>63 374</b>	<b>24 251</b>
w tym przeznaczone do sprzedaży	63 374	18 705
	<b>01.01.2019</b>	<b>01.01.2018</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Przychody ze sprzedaży	35 845	19 009
Koszty operacyjne	(29 399)	(20 347)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej	133 365	36 906
Przychody finansowe	2 254	36
Koszty finansowe	(14 755)	(15 142)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>127 310</b>	<b>20 462</b>
Podatek dochodowy	1 218	(348)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>128 528</b>	<b>20 114</b>
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:		
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć - wycena MPW</i>	66 998	13 286
<i>rezerwy na rozliczenie ceny</i>	(13 803)	-
<i>zakończenie wspólnych przedsięwzięć</i>	-	(15 509)
<i>dywidendy</i>	-	15 879
<i>sprzedaż udziałów</i>	10 863	2 610
<b>Wynik przypadający Grupie Marvipol</b>	<b>64 058</b>	<b>16 266</b>

## 19. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Nieruchomości inwestycyjne	18	18
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-
Świadczenie pracownicze	827	183
Rezerwy na koszty okresu	1 956	344
Odsetki od obligacji i kredytów	317	801
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	9 711	5 275
Odpisy na zapasy	1 564	1 261
Odpisy na należności	209	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	196	-
Pozostałe	-	-
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>14 798</b>	<b>7 882</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	29	43
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	6 795	6 034
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	708	244
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	9 262	5 290
Odsetki od pożyczek	1 065	1 160
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	7 579	-
Pozostałe	-	-
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>25 438</b>	<b>12 771</b>

## 20. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Produkcja niezakończona	652 933	483 742
Wyroby gotowe	71 298	63 475
Towary	11	11
<b>Zapasy, razem</b>	<b>724 242</b>	<b>547 228</b>
<i>w tym: koszty finansowania zewnętrznego</i>	<i>34 614</i>	<i>27 774</i>

### Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r.

	31.12.2019		31.12.2018	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	-	-	2 187
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	3 589	-	2 544	-
Inwestycja Zielona Italia	-	1 591	-	1 525
Inwestycja Central Park Ursynów	89 405	24 653	124 424	16 360
Inwestycja Riviera Park	62 443	21 194	46 618	43 218
Inwestycja Bemowo Residence	-	175	-	185
Inwestycja Cascade Residence	-	23 685	19 504	-
Inwestycja Topiel No 18	42 691	-	21 005	-
Inwestycja Unique Tower	150 281	-	86 907	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	17 194	-	7 729	-
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	18 072	-	13 315	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna	16 808	-	15 193	-
Inwestycja W Apartments	68 311	-	41 651	-
Inwestycja Powiśle II	23 930	-	23 360	-

	31.12.2019		31.12.2018	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Kołobrzeg	27 604	-	26 300	-
Inwestycja Praga-Północ	14 674	-	11 416	-
Inwestycja Bokserska	64 230	-	-	-
Inwestycja Sopot	5 139	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	19 627	-	14 841	-
<b>Zapasy, razem</b>	<b>652 933</b>	<b>71 298</b>	<b>483 742</b>	<b>63 475</b>

#### Odpisy aktualizujące zapasy

<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>6 638</b>
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	1 595
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(85)
Zawiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	1 680
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>8 233</b>
<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>7 031</b>
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	(393)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Hill Park I etap	(393)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>6 638</b>

Stan odpisów aktualizujących	31.12.2019		31.12.2018	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	-	1 955	-	360
	<b>6 278</b>	<b>1 955</b>	<b>6 278</b>	<b>360</b>

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. 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 - kredyt spłacony 28 stycznia 2020r.; 21 lutego 2020r. zabezpieczenia hipoteczne z tytułu obydwu kredytów zostały zwolnione;
- Inwestycja Riviera Park - kredyt odnawialny Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w mBank S.A. z limitem 13.000 tys. zł - kredyt spłacony 24 stycznia 2020r. 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; 13 lutego 2020r. wysokość hipoteki została zmniejszona do 27.000 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 - kredyt VAT spłacony 16 stycznia 2020 r.

## 21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:</b>		
do 12 miesięcy	3 065	2 206
powyżej 12 miesięcy	-	-
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>3 065</b>	<b>2 206</b>
Pozostałe należności	1 363	1 631
Rozliczenia międzyokresowe	3 820	1 886
<b>Pozostałe należności razem</b>	<b>5 183</b>	<b>3 517</b>
Należności z tytułu podatku VAT	37 870	16 778
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 776	1 491
<b>Należności podatkowe</b>	<b>40 646</b>	<b>18 269</b>
Należności krótkoterminowe netto	48 894	23 992
odpisy aktualizujące wartość należności	691	708
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>49 585</b>	<b>24 700</b>

## 22. Środki pieniężne

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne w kasie	12	14
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	175 944	153 346
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>175 956</b>	<b>153 360</b>
<i>W tym:</i>		
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	48 737	43 732
<b>Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>48 737</b>	<b>43 732</b>

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

## 23. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Udziały PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	-	7 286
Udziały PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	-	5 862
Udziały PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o.	-	5 557

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Udziały PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	27 465	-
Udziały PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	19 040	-
Udziały PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	2 502	-
Udziały PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	8 066	-
Udziały PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	6 301	-
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>63 374</b>	<b>18 705</b>

### Metoda wyceny

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

## 24. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</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)
		<b>41 652 852</b>		<b>41 652 852</b>	

### Akcjonariat na 31 grudnia 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%
	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* podmiot zależny od Mariusza Książek

### Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie*	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	<b>69 887</b>	<b>47 309</b>
Podstawowy zysk na jedną akcję	<b>1,68</b>	<b>1,14</b>

#### Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

#### Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	483 225	413 338
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	<b>11,60</b>	<b>9,92</b>

## 25. Rezerwy

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	-	1 809
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	750	-
Rezerwy na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	13 803	-
<b>Rezerwy razem</b>	<b>14 533</b>	<b>1 809</b>
<i>w tym:</i>		
<i>część krótkoterminowa</i>	14 533	-
<i>część długoterminowa</i>	-	1 809

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień obejmuje szacowaną kwotę jaką Grupa może przekazać rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „Apartamenty Mokotów Park”. Dalsze szczegóły zostały opisane w notce 34 dotyczącej zobowiązań warunkowych.

Kwota rezerw na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi obejmuje rezerwy na ostateczne rozliczenie transakcji sprzedaży projektów magazynowych Grupy. Poniżej szczegóły odnośnie rezerw dotyczących poszczególnych projektów:

- PDC Industrial Center 92: Projekt Pruszków, 3.650 tys. zł
- PDC Industrial Center 63: Projekt na Górnym Śląsku, 4.388 tys. zł
- PDC Industrial Center 84: Projekt w okolicy Szczecina, 2.985 tys. zł
- PDC Industrial Center 94: Projekt Warsaw South, 460 tys. zł
- PDC Industrial Center 82: Projekt Warszawa I, 1.000 tys. zł
- PDC Industrial Center 59: Projekt Warszawa II, 1.320 tys. zł.

## 26. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

### Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Kredyty	149 920	56 530
Pożyczki	26 912	-
w tym:		
część krótkoterminowa	27 975	-
część długoterminowa	148 857	56 530

### Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
do 12 miesięcy	27 975	-
powyżej 1 roku do 3 lat	107 715	56 530
powyżej 3 do 5 lat	14 230	-
powyżej 5 lat	26 912	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>176 832</b>	<b>56 530</b>

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
w walucie polskiej	149 920	56 530
w walutach obcych	26 912	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>176 832</b>	<b>56 530</b>

### Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
dla kredytów w PLN	3,43% - 5,46%	3,44-5,47%
dla kredytów denominowanych w EUR	3,00%	-

### 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	-	31.12.2020	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	407	29.06.2020	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
Bank Ochrony Środowiska S.A.	17.06.2011	58 305	1 043	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	33 599	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

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
					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	5 656	31.07.2021	hipoteka na nieruchomości 75 000 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., w przypadku naruszenia cesja wierzyt. pienięż. z umowy GW i gwarancji GW, cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rach. bieżącym i zastrzeżonym
mBank S.A.	05.11.2018	75 000	37 625	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	30 835	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	12 474	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	14 051	28.08.2020	hipoteka na nieruchomości 46 500 tys. zł, niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
Bank Millennium S.A.	17.05.2019	18 300	14 230	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
<b>149 920</b>					

## 27. Zobowiązania z tytułu obligacji

### Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	284 213	247 741
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	60 000	40 000



	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Koszty emisji	(1 435)	(652)
<b>Wpływy z emisji obligacji netto</b>	<b>58 565</b>	<b>39 348</b>
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	1 258	1 157
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(2 391)	(33)
Wykup obligacji	(130 030)	(4 000)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>211 615</b>	<b>284 213</b>
<i>w tym:</i>		
<i>część krótkoterminowa</i>	<i>83 695</i>	<i>74 911</i>
<i>część długoterminowa</i>	<i>127 920</i>	<i>209 302</i>

**Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty**

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
do 12 miesięcy	83 695	74 911
powyżej 1 roku do 3 lat	127 920	193 615
powyżej 3 do 5 lat	-	15 687
powyżej 5 lat	-	-
<b>Obligacje razem</b>	<b>211 615</b>	<b>284 213</b>

**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.

## 28. 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
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>20 005</b>	<b>29 354</b>
Nabycie	397	4 172
Amortyzacja	(2 034)	(413)
Różnice kursowe	(155)	-
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>18 213</b>	<b>33 113</b>

### 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	397	4 172
Koszty finansowe	902	2 141
Płatności	(2 348)	(2 146)
Różnice kursowe	(159)	-
<b>Stan na 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>18 774</b>	<b>33 521</b>

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

	Okres zakończony 31.12.2019
do 12 miesięcy	1 368
powyżej 1 roku do 3 lat	2 962
powyżej 3 do 5 lat	2 251
powyżej 5 lat	12 193
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</b>	<b>18 774</b>

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

	Okres zakończony 31.12.2019
do 12 miesięcy	14
powyżej 1 roku do 3 lat	31
powyżej 3 do 5 lat	36
powyżej 5 lat	33 440
<b>Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste</b>	<b>33 521</b>

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

	01.01.2019 - 31.12.2019
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(2 034)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(902)
Wydatki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste rozpoznane w koszcie wytworzenia	(360)
Różnice kursowe	4
<b>Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(3 292)</b>

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

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	47 277	41 372
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	6 704	1 047
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	396	233
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	3 812	4 472
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>58 189</b>	<b>47 124</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	6 704	1 047
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>51 485</b>	<b>46 077</b>
<b>Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>1 136</b>	<b>172</b>

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.

## 30. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Inwestycja Central Park Ursynów	109 194	87 045
Inwestycja Riviera Park	27 608	50 232
Inwestycja Unique Tower	49 765	11 587
Inwestycja Topiel No 18	14 731	4 410
Inwestycja Cascade Residence	8 094	889
Inwestycja Dom Przy Okrzei	12 232	687
Inwestycja W Apartments	25 814	-
Inwestycja Dwie Motławy	4 006	-
Inwestycja Moko Botanika	170	-
Pozostałe	12	17
<b>Przychody przyszłych okresów razem</b>	<b>251 626</b>	<b>154 867</b>

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

## 31. Analiza wrażliwości

Grupa zarządza wszystkimi elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Zaciągnięte przez Grupę długoterminowe kredyty bankowe oraz wyemitowane obligacje o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej.

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 3 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania."

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

### Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

Zmiana stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałaby zmianę zysku przed opodatkowaniem o kwoty przedstawione poniżej. Poniższa analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne, w szczególności kursy walut obcych pozostaną niezmienione.

	Okres zakończony 31.12.2019		Okres zakończony 31.12.2018	
	Wzrost 1%	Spadek 1%	Wzrost 1%	Spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(3 630)	3 630	(3 395)	3 395

### Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

	31.12.2019		
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	2 305	-	2 305
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	634	-	634
180-360 dni	298	172	126
powyżej 360 dni	519	519	-
	<b>3 756</b>	<b>691</b>	<b>3 065</b>
	31.12.2018		
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	1 230	-	1 230
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	969	-	969
180-360 dni	32	25	7
powyżej 360 dni	683	683	-
	<b>2 914</b>	<b>708</b>	<b>2 206</b>

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2019 i 2018 przedstawiono poniżej:

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu	708	838
Zmiana odpisu aktualizującego	(17)	(130)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>691</b>	<b>708</b>

### Ryzyko kursowe

Większość transakcji zawierana jest w złotych polskich. Grupa posiada należności z tytułu pożyczek denominowanych w walutach obcych. Grupa posiada środki pieniężne w walutach obcych.

Grupa nie posiada należności handlowych w walutach obcych.

W przypadku przeliczenia należności z tytułu pożyczek udzielonych denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2019 i 2018 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałyby następującą zmianę zysku przez opodatkowaniem:

	Okres zakończony 31.12.2019		Okres zakończony 31.12.2018	
	Wzrost 5%	Spadek 5%	Wzrost 5%	Spadek 5%
Należności i zobowiązanie denominowane w EUR	7 135	(7 135)	9 592	(9 592)

### Ryzyko płynności

Płynność finansowa jest monitorowana w Grupie na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat.

Zarząd Marvipol Development S.A. dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zdaniem Zarządu nie ma istotnego zagrożenia działalności Grupy w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakończonych prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

### Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

### Zarządzanie kapitałem

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem.

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2019 roku 37,90% (31 grudnia 2018 r.: 42,54%). Grupa zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Ponadto Grupa zarządza kapitałem własnym w taki sposób, aby utrzymywać bezpieczny poziom relacji kapitału własnego do długu. Grupa do końca 2019 r. nie wypłacała dywidendy dla akcjonariuszy.

## 32. Instrumenty finansowe

### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Pożyczki	142 744	191 968
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane</b>	<b>142 744</b>	<b>191 968</b>
Pożyczki	2 159	2 167
Należności z tytułu dostaw i usług	3 065	2 206
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe</b>	<b>5 224</b>	<b>4 373</b>
<b>Środki pieniężne</b>	<b>175 956</b>	<b>153 360</b>
<b>Razem</b>	<b>323 924</b>	<b>349 701</b>

### b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Kredyty bankowe i pożyczki	176 832	56 530
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	47 277	41 372
Zobowiązania z tytułu obligacji	211 615	284 213
Kaucje	7 100	1 280
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	18 774	742
<b>Zobowiązania wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</b>	<b>461 598</b>	<b>384 137</b>

## 33. 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 31 grudnia 2019 r. wynosi: 183.861 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła: 310.946 tys. zł

### 34. 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.

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 z opinii biegłego. Biegły sporządza aktualnie opinię, a po jego zabezpieczeniu, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” może, w zależności od jego wyniku, wystąpić przeciwko Jednostce Dominującej z pozwem o zapłatę. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej, wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” i ewentualny przyszły pozew sądowy są niezasadne.

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. Kolejno na wniosek stron postępowania sprawa została skierowana do mediacji. Dotąd odbyły się dwa spotkania mediacyjne. 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. Wspólnota Mieszkaniowa „Apartamenty Mokotów Park” aktualnie poddała pod głosowanie projekt uchwały zezwalającej na zawarcie ugody i nabycie prawa własności lokalu fitness. Sprawa jest na etapie mediacji sądowej, możliwe jest zawarcie przez strony ugody, jej warunki nie zostały jeszcze uzgodnione.

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. Nie został wyznaczony termin rozpoznania przez NSA skargi kasacyjnej.

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 zawieszono 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.

## 35. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

### 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 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	7 697	5 161
Mariusz Poławski - Wiceprezes Zarządu	2 131	1 493
Robert Pydzik - Członek Zarządu	120	120
	<b>9 948</b>	<b>6 774</b>

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

	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	-	-
Mariusz Poławski - Wiceprezes Zarządu	-	-
Robert Pydzik - Członek Zarządu	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>



**Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)**

	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Aleksander Chłopecki	40	40
Wiesław Łatała	40	40
Krzysztof Brejda	28	28
Wiesław Różacki	28	28
Andrzej Jacaszek	24	-
	<b>160</b>	<b>136</b>

**Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаными 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 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	77	72	8	65
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	2 989	986	138	168
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>3 066</b>	<b>1 058</b>	<b>146</b>	<b>233</b>

W ramach transakcji sprzedaży do jednostek powiązanych z członkami Zarządu, Grupa dokonała sprzedaży trzech lokali usługowych w inwestycji Central Park Ursynów za łączną kwotę 1.680 tys. zł Panu Mariuszowi Poławskemu, Wiceprezesowi Zarządu. Transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych. Pozostała kwota transakcji obejmuje przede wszystkim podnajem powierzchni biurowej oraz handlowej podmiotom z Grupy Kapitałowej British Automotive Holding S.A. oraz kwoty związane ze wsparciem w zarządzaniu realizacją budów salonów sprzedaży Grupy Kapitałowej British Automotive Holding S.A.

**Zakup produktów i usług (w tys. zł)**

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	545	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	5 774	6 825	74	31
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>6 319</b>	<b>6 825</b>	<b>74</b>	<b>31</b>

W ramach transakcji zakupu od jednostek powiązanych z członkami Zarządu, Grupa dokonała zakupów od Grupy British Automotive Holding S.A. na kwotę 4.787 tys. zł, w tym opłaciła zaliczkę na poczet zakupu nieruchomości przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku za kwotę 4.700 tys. zł., zakupów usług na kwotę 702 tys. zł od podmiotu powiązanego z Robertem Pydzik, Członkiem Zarządu od oraz od spółki BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k. na kwotę 285 tys. zł.

## 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 31.12.2019
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	19 384	-	-	10 422	317	1 397	(90)	7 792
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	315	-	(135)	12 135
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	38 848	-	-	-	1 141	-	(386)	39 603
PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o.	12 259	-	916	13 045	210	308	(32)	-
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	26 907	-	4 880	-	843	-	(324)	32 306
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	12 339	-	285	285	364	-	(123)	12 580
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	-	15 385	1 037	-	479	-	(156)	16 745
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	-	44 871	500	23 112	275	-	(951)	21 583
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	132	(14 209)	13 950	-	127	-	-	-
	<b>191 967</b>	<b>46 047</b>	<b>23 367</b>	<b>115 925</b>	<b>4 529</b>	<b>5 072</b>	<b>(2 169)</b>	<b>142 744</b>

## Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	31.12.2019	31.12.2018
Do 1 roku	-	-
Od 1 roku do 3 lat	7 792	41 034
Od 3 do 5 lat	134 952	150 933
Powyżej 5 lat	-	-
	<b>142 744</b>	<b>191 967</b>

## 36. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

### Jednostki zależne

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. <sup>2)</sup>	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%
Joki Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	92%
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	n/d
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	n/d
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	n/d
Solex Sp. z o.o.	100%	n/d
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	100%	n/d
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	100%	n/d

Warszawa, 26 marca 2020 r.

<sup>1)</sup>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.)

<sup>2)</sup>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.)

<sup>3)</sup>PDC Industrial Center 135 sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Marvipol Logistics S.A. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)

#### Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	68%	68%
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	68%	68%
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	-	68%
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	-	58%
PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o.	-	68%
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	68%	68%
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	68%	68%
PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o.	-	52%
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	68%	68%
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	68%	68%
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	68%	100%
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	68%	-

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 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

6) 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

7) 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

8) 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

#### **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.

### **37. Średnioroczne zatrudnienie w Grupie Marvipol Development S.A.**

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. w Grupie Kapitałowej wynosiło 55 osób.

### **38. Zarządzanie ryzykiem**

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

### **39. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 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.

### **40. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

W dniu 25 lipca 2018 roku Rada Nadzorcza Marvipol Development S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych w latach 2018 – 2019 została wybrana spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-336), przy ul. Kopernika 34, wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o dokonanie badania została zawarta w dniu 26 lipca 2018 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. oraz innych usług za 2019 i 2018 rok prezentuje poniższa tabela:

	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	72	92
Inne usługi atestacyjne, w tym:	147	118
przeгляд jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	36	36
badania rocznych sprawozdań finansowych jednostek podporządkowanych	111	82
Pozostałe usługi	-	5
<b>Razem</b>	<b>219</b>	<b>215</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych



---

# Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta z Badania

Raport roczny 2019

**Grupa Kapitałowa  
Marvipol Development S.A.**

Sprawozdanie Niezależnego Biegłego  
Rewidenta z Badania Roczego  
Skonsolidowanego Sprawozdania  
Finansowego  
Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2019 r.



## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

### **Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

#### *Opinia*

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. („Grupa Kapitałowa”), w której Jednostką Dominującą jest Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32 („Jednostka Dominująca”), na które składają się: skonsolidowane roczne sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 r., skonsolidowane roczne sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane roczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i skonsolidowane roczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. i informacje dodatkowe oraz noty objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2019 r., oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r., zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki Dominującej.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 26 marca 2020 r.

### *Podstawa opinii*

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym (Dz. U. z 2019 roku poz. 1421 z późniejszymi zmianami) („ustawa o biegłych rewidentach”) i rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27 maja 2014 r.) („Rozporządzenie 537/2014”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”), przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu 537/2014.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

### *Kluczowe sprawy badania*

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

<b>Kluczowa sprawa badania</b>	<b>Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy</b>
<p><i>Rozpoznawanie przychodów</i></p> <p>Prawidłowość rozpoznawania przychodów jest nieodłącznym ryzykiem branżowym.</p> <p>Wynika to z zasad i metod rozliczania zawartych przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej umów, przy czym każdy z segmentów działalności charakteryzuje się pewną specyfiką w zakresie generowanych przychodów. Ponadto, zastosowanie standardów rachunkowości dotyczących rozpoznawania przychodów jest skomplikowane i wiąże się z wieloma kluczowymi osądami i szacunkami.</p> <p>Grupa Kapitałowa zawarła ujawnienie dotyczące przychodów w nocie 5. „Przychody ze sprzedaży”. Zasady ujmowania przychodów ze sprzedaży zostały przedstawione w nocie 4. „Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości”.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zrozumienie polityk rachunkowości i środowiska kontroli wewnętrznej w zakresie ujmowania przychodów ze sprzedaży oraz ocenę ich zgodności z przyjętymi przez Jednostkę Dominującą standardami rachunkowości,</li> <li>• zrozumienie procesu rozpoznawania przychodów,</li> <li>• ocenę zgodności z obowiązującymi standardami rachunkowości, zwłaszcza z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”,</li> <li>• przegląd analityczny,</li> <li>• ocenę, w oparciu o próbkę transakcji sprzedaży mających miejsce przed końcem roku obrotowego oraz próbkę transakcji na początku następnego roku obrotowego czy przychody ze sprzedaży i związane z nimi koszty zostały ujęte w odpowiednim okresie (zgodnie z umownymi warunkami); procedura ta jest wykonywana zarówno w odniesieniu do wydania mieszkań (przekazanie ryzyk i korzyści) jak i podpisanych aktów notarialnych,</li> <li>• analizę należności pod kątem utraty wartości.</li> </ul>

### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe*

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy Kapitałowej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki Dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki Dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki Dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy Kapitałowej, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”) Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki Dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy Kapitałowej;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki Dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki Dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy Kapitałowej do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa Kapitałowa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie informacji finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy Kapitałowej i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki Dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. („sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, o którym mowa w art. 49 ust. 2a ustawy o rachunkowości, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania oraz raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. („raport roczny”) (razem „inne informacje”).

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej*

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje innych informacji. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Grupa Kapitałowa w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r., poz. 757) („rozporządzenie o informacjach bieżących”);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotnych zniekształceń.

### *Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego*

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Grupa Kapitałowa zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz i tego rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

#### *Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych*

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Grupy Kapitałowej są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust. 1 Rozporządzenia UE oraz art. 136 ustawy o biegłych rewidentach. Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Grupy Kapitałowej w badanym okresie zostały wymienione w nocie 40 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

### *Wybór firmy audytorskiej*

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej uchwałą nr 1 Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej z dnia 25 lipca 2018 r. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2017 r., to jest przez trzy kolejne lata obrotowe, przy czym Jednostka Dominująca jest jednostką zainteresowania publicznego w rozumieniu ustawy o biegłych rewidentach od grudnia 2017 r.

.....  
Biegły rewident nr 10077  
Krzysztof Wasilewski  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie w imieniu

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot wpisany na listę firm  
audytorskich prowadzoną przez  
KRBR pod nr ewidencyjnym 3767

Warszawa, 26 marca 2020 roku



## Oświadczenia Zarządu

### Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za 2019 rok

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy Sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

## **Informacja Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za 2019 rok**

Na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej Spółki o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku zgodnie z przepisami w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej oraz na podstawie oświadczenia otrzymanego od CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Zarząd Spółki informuje, że:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej;
- są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji;
- Marvipol Development S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na jej rzecz przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

**MARVIPOL**<sup>®</sup>  
development

**Marvipol Development S.A.**

Warszawa, ul. Prosta 32

22 536 50 00

[marvipol@marvipol.pl](mailto:marvipol@marvipol.pl)