

MARVIPOL
development



Raport Marvipol Development S.A. za I kwartał 2020 r.

Warszawa, 27 maja 2020 r.

Spis treści

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W I KWARTALE 2020 R.	5
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	6
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	6
Władze Spółki	8
Akcjonariat Spółki	9
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	10
Grupa Kapitałowa w liczbach	13
Najważniejsze wydarzenia 2020 roku	14
Segment deweloperski	16
› Portfel projektów deweloperskich	17
› Kontraktacja lokali	19
› Oferta lokali	19
› Przekazania lokali	20
› Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty	20
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	21
Segment magazynowy	22
› Portfel projektów magazynowych	23
› Zaangażowanie kapitałowe	25
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	28
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	29
Pozostałe informacje	32

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	36
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	37
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	39
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	41
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	43
Sprawozdawczość segmentów działalności	44
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	46
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	79
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	80
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	81
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	83
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	84
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	86

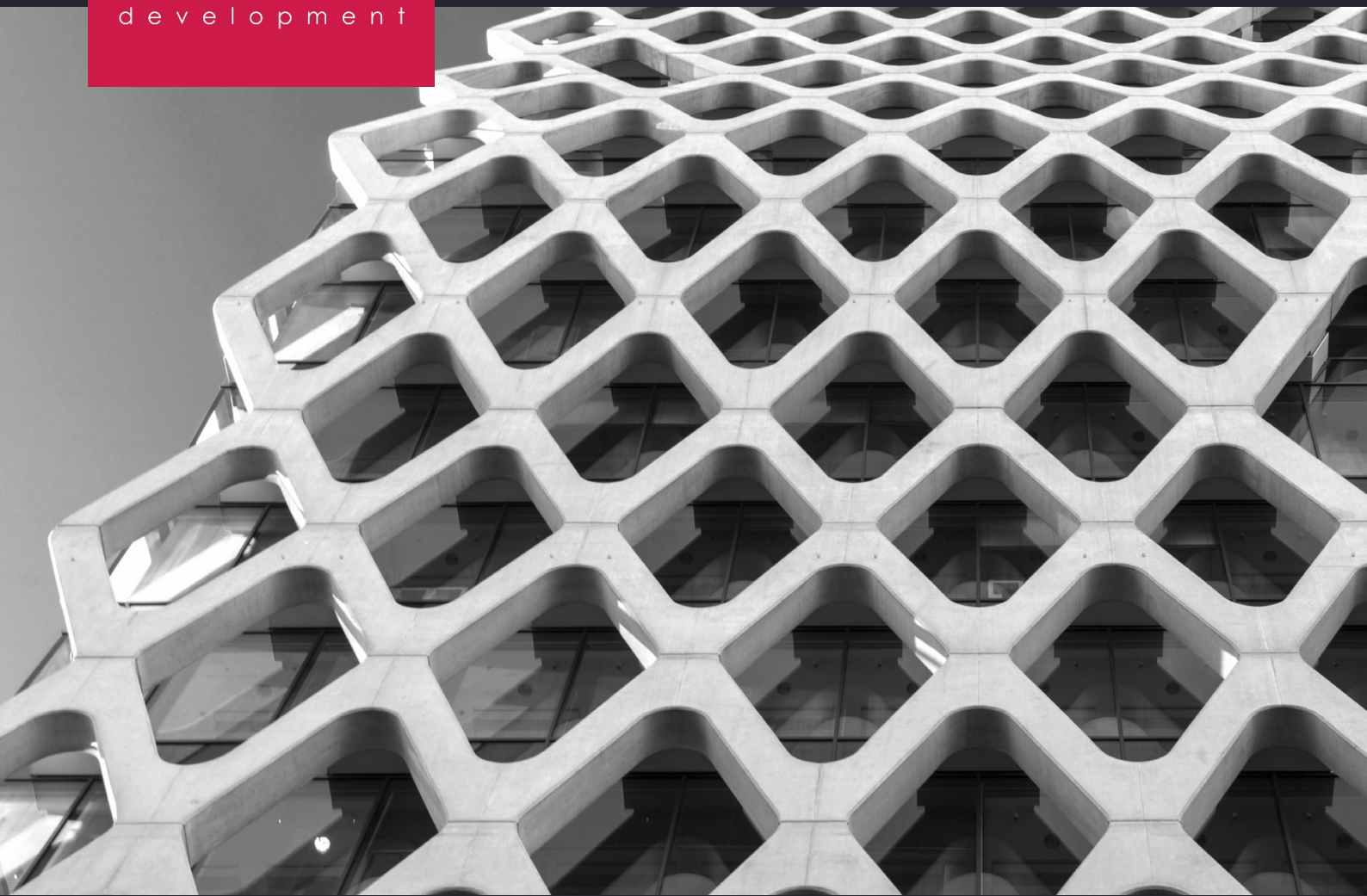
Wybrane skonsolidowane dane finansowe

W tys.	31.03.2020		31.12.2019		31.03.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	1 331 555	292 502	1 274 909	299 380	1 044 518	242 838
Aktywa trwałe	178 175	39 140	262 443	61 628	192 357	44 721
Aktywa obrotowe	1 139 012	250 206	949 092	222 870	846 135	196 716
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14 368	3 156	63 374	14 882	6 026	1 401
Pasywa	1 331 555	292 502	1 274 909	299 380	1 044 518	242 838
Kapitał własny	495 008	108 738	483 225	113 473	421 125	97 906
Zobowiązania długoterminowe	283 639	62 307	326 325	76 629	281 198	65 375
Zobowiązania krótkoterminowe	552 908	121 457	465 359	109 278	342 195	79 556

W tys.	01.01.2020 - 31.03.2020		01.01.2019 - 31.03.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	40 143	9 131	53 549	12 460
Koszt własny sprzedaży	(28 007)	(6 371)	(38 296)	(8 911)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 136	2 761	15 253	3 549
Koszty sprzedaży	(1 731)	(394)	(1 676)	(390)
Koszty ogólnego zarządu	(11 261)	(2 561)	(6 763)	(1 574)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	4 018	914	4 685	1 090
Pozostałe przychody operacyjne	2 556	581	1 972	459
Pozostałe koszty operacyjne	(1 287)	(293)	(1 358)	(316)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	4 431	1 008	12 113	2 818
Przychody finansowe	10 668	2 427	1 594	371
Koszty finansowe	(2 201)	(501)	(1 044)	(243)
Podatek dochodowy	(1 115)	(254)	(4 876)	(1 135)
Zysk netto za rok obrotowy	11 783	2 680	7 787	1 812

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 marca 2020 r.: 4,5523 PLN/EUR (na 31 grudnia 2019r.: 4,2585 PLN/EUR, na 31 marca 2019: 4,3013 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 2020 r.: 4,3963 PLN/EUR; (w 2019 r.: 4,2978 PLN/EUR).



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w I kwartale 2020 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 24 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 **10** Sprawozdania.



3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU

28 lat doświadczenia
w rozwijaniu biznesu



**GRZEGORZ
KAWECKI**

WICEPREZES ZARZĄDU

20 lat doświadczenia
na stanowiskach
zarządczych



**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

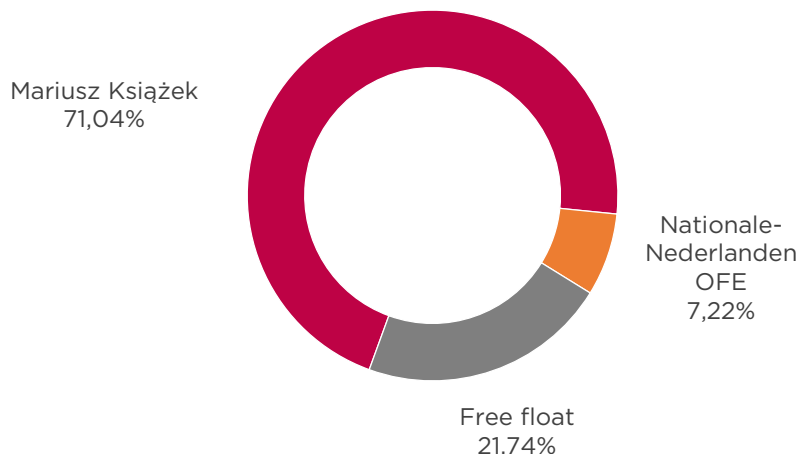
**WIESŁAW
MARIUSZ RÓŻACKI**

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%
Razem	41 652 852	100%

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 27.05.2020 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,
- 39 spółek zależnych i 6 spółek wspólnie kontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki konsolidowane metodą pełną</i>		
1	Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%
2	Ertan Sp. z o.o.	100%
3	Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%
4	Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. ¹⁾	100%
6	Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%
7	Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
11	Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%
18	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
19	Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%
20	Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%
21	Marvipol TM Sp. z o.o.	100%
22	Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%
23	Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%
24	MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%
25	Projekt 012 Sp. z o.o.	100%
26	Property-ad Sp. z o.o.	100%
27	Prosta 32 Sp. z o.o.	100%
28	Prosta Tower Sp. z o.o. ²⁾	100%
29	Riviera Park Sp. z o.o.	100%
30	Solex Sp. z o.o.	100%
31	Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	100%
32	Unique Apartments 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%
39	PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. ³⁾	100%
<i>Jednostki konsolidowane metodą praw własności</i>		
1	Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji ⁴⁾	68%
2	PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. ⁵⁾	68%
3	PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. ⁶⁾	68%
4	PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. ⁷⁾	68%
5	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. ⁸⁾	40,8%
6	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. ⁹⁾	50%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 27.05.2020 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) PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. - 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Docelowo Zgodnie z przedwstępną umową wspólników spółka stanowić wspólne przedsięwzięcie Grupy Marvipol i Panattoni
- 4) 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
- 5) 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
- 6) PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 7) PDC Industrial Center 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. - 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

- 9) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Na dzień 31 marca 2020 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

40,1 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
ZA I KW. 2020 R.

4,4 mln zł

ZYSK
OPERACYJNY
ZA I KW. 2020 R.

11,8 mln zł

ZYSK
NETTO
ZA I KW. 2020 R.

1 331,6 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 31.03.2020 R.

495,0 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 31.03.2020 R.

39,6 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 31.03.2020 R.*

112

LOKALI
SPRZEDANYCH
W I KW. 2020 R.

72

LOKALE PRZEKAZANE
NABYWCOM
W I KW. 2020 R.

210 tys. m²

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

7,2 mln zł

ZYSK SEGMENTU
MAGAZYNOWEGO
ZA I KW. 2020 R.

172 tys. m²

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

113,6 mln zł

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

* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2020 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 71,7 mln zł.

7. Najważniejsze wydarzenia I kwartału 2020 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

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)
- 30 marca – zmiana terminu zawarcia umowy zakupu nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Bielany w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 16/2020)

Kwiecień 2020 r.

- 2 kwietnia – zawarcie umowy zakupu nieruchomości w Gdańsku
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 17/2020)
- 6 kwietnia – zawarcie przez PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego we Wrocławiu
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 19/2020)
- 24 kwietnia – zawarcie między PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytowej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 20/2020)
- 29 kwietnia – zawarcie umowy zakupu nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Bielany w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 21/2020)
- 30 kwietnia – wygaśnięcie listu intencyjnego w sprawie generalnego wykonawstwa inwestycji Moko Botanika w Warszawie
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 16/2020, 22/2020)

Maj 2020 r.

- 19 maja – rezygnacja Członka Zarządu Spółki
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 23/2020)



Segment deweloperski

Raport
za I kwartał 2020 r.

8. Segment deweloperski

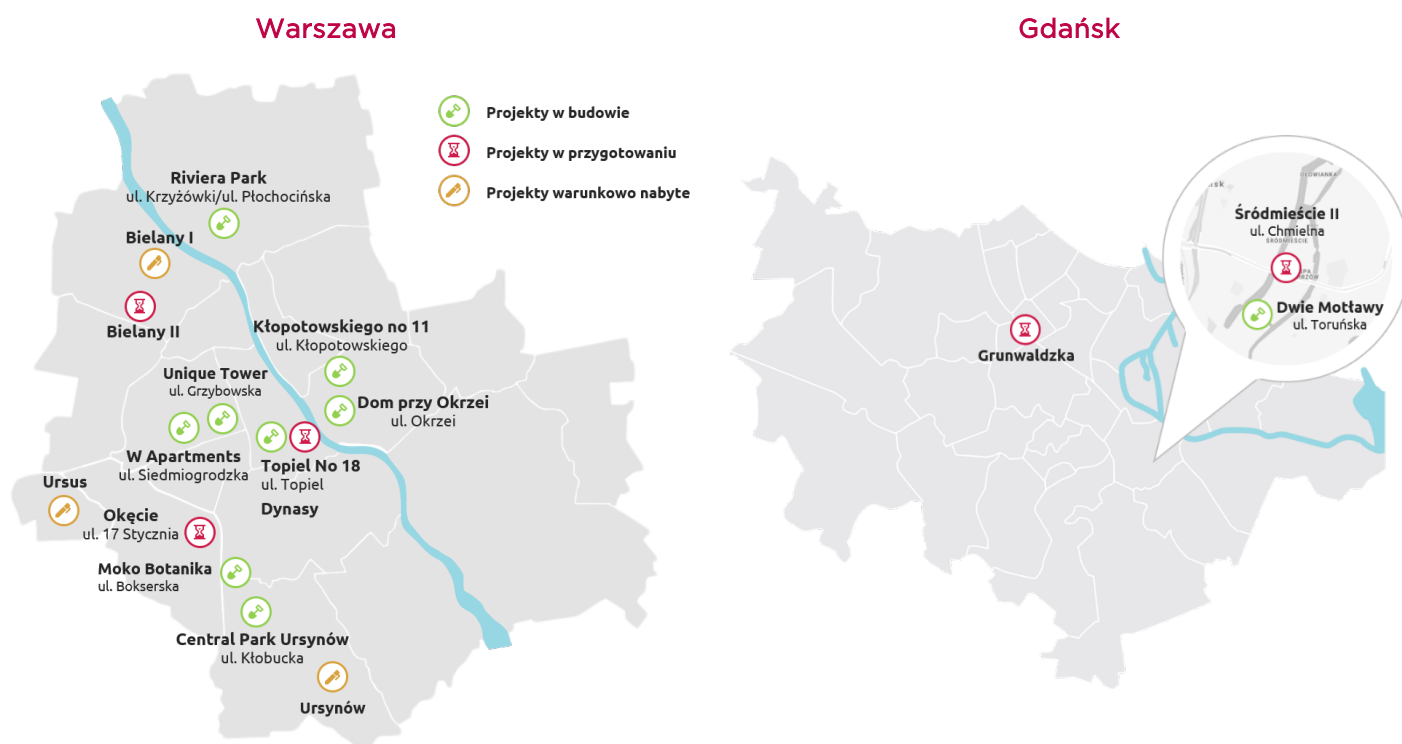
Wprowadzenie

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. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

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

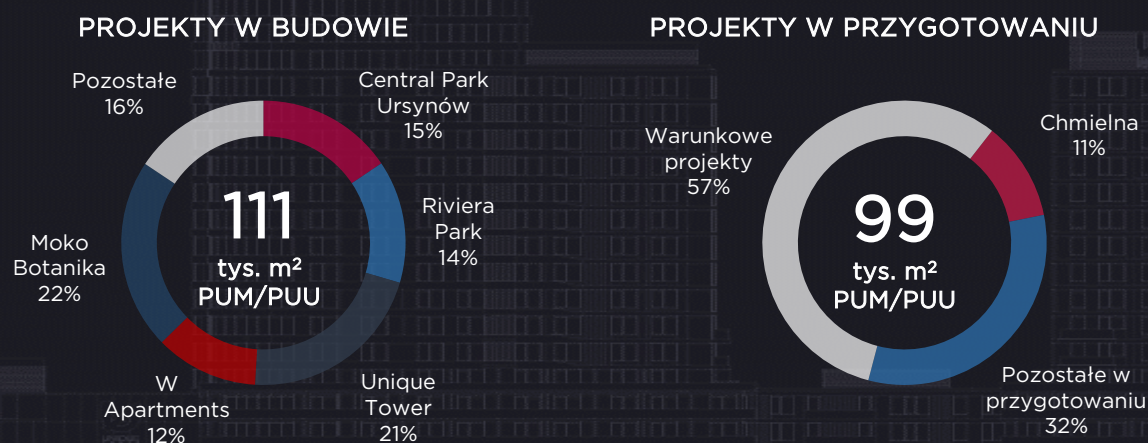
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. W 2017 r., dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych oraz optymalnego wykorzystania kapitału firmy, w tym kapitału ludzkiego i know-how, Emitent podjął strategiczną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

Portfel projektów deweloperskich



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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzy 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 210 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 53 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



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

W 2020 r. Grupa Marvipol Development sfinalizowała zakup nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Grunwaldzkiej w Gdańsku oraz w dzielnicy Bielany w Warszawie.

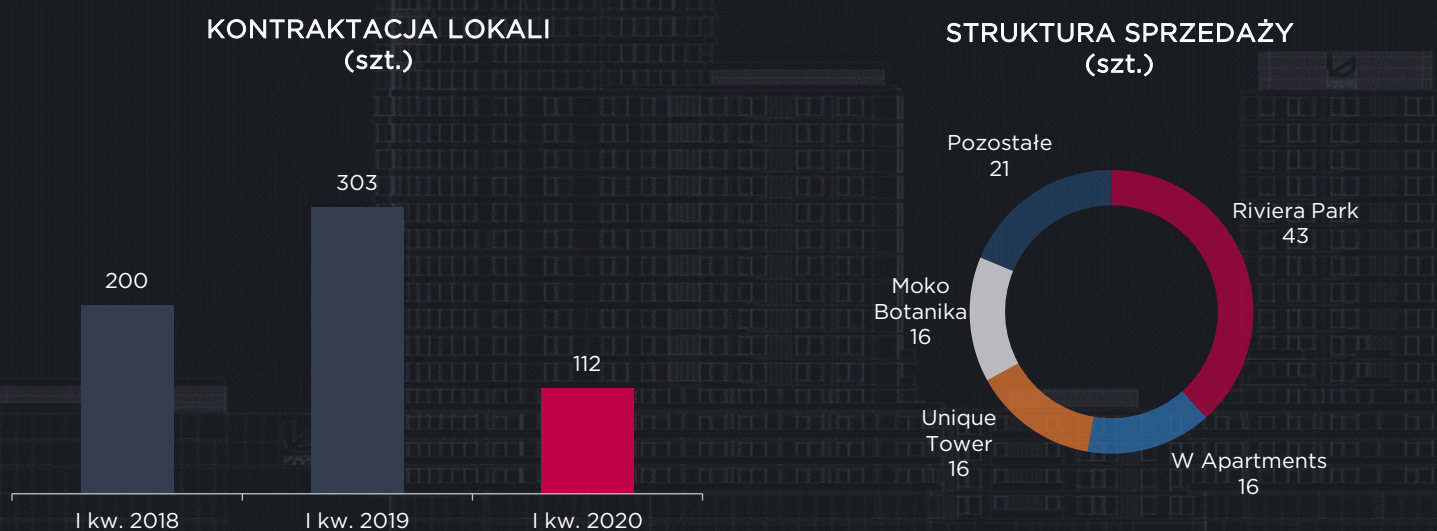
W 2020 r. Grupa Marvipol Development kontynuuje realizację sześciu inwestycji w Warszawie rozpoczętych we wcześniejszych latach – ostatniego etapu Central Park Ursynów, ostatniego etapu projektu Riviera Park, projektu Topiel No 18 (Powiśle), projektu Dom przy Okrzei (Praga-Północ), projektu W Apartments (Wola), inwestycji Unique Tower (Wola), jak również inwestycji Dwie Motławy w Gdańsku. W bieżącym roku Grupa rozpoczęła realizację inwestycji Moko Botanika na Mokotowie (Warszawa) oraz inwestycji Kłopotowskiego No 11 na Pradze-Północ (Warszawa).

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2020 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Central Park Ursynów 4	405	21,0	395	IV kw. 2017 r.	Ukończony
Cascade Residence	44	3,4	36	I kw. 2018 r.	Ukończony
Riviera Park 3	239	12,4	226	II kw. 2018 r.	Ukończony
Topiel No 18	54	4,8	30	II kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Central Park Ursynów 5, 6	322	17,3	307	IV kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Riviera Park 4	314	15,5	227	IV kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	87	4,4	68	I kw. 2019 r.	IV kw. 2020 r.
W Apartments	218	13,0	168	II kw. 2019 r.	II kw. 2021 r.
Dwie Motławy (Gdańsk)	105	3,9	31	I kw. 2019 r.	I kw. 2021 r.
Unique Tower	508	23,8	228	IV kw. 2017 r.	IV kw. 2021 r.
Moko Botanika	483	24,1	35	I kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
Kłopotowskiego No 11	75	4,2	1	II kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2020 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Chmielna (Gdańsk)	399	11,2	-	I kw. 2021 r.	I kw. 2023 r.
Okęcie	94	3,6	-	IV kw. 2020 r.	III kw. 2022 r.
Koło Brzeg	237	9,7	-	IV kw. 2020 r.	IV kw. 2022 r.
Powiśle II	25	3,6	-	III kw. 2020 r.	III kw. 2022 r.
Grunwaldzka	346	9,9	-	II kw. 2021 r.	II kw. 2023 r.
Bielany II	98	4,8	-	IV kw. 2021 r.	III kw. 2023 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 I kw. 2020 r. Grupa Marvipol Development zawarła 112 umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, o 63% mniej niż w analogicznym okresie 2019 r. O spadku wolumenu sprzedaży przesądziły: struktura oferty w pierwszej części kwartału (mniejsza podaż lokali z projektów wolumenowych, strategia sprzedażowa dla projektu Moko Botanika), efekt wysokiej bazy I kwartału 2019 r., zbudowanej dzięki nadzwyczajnie wysokiej sprzedaży lokali w projekcie W Apartments oraz obostrzenia związane z pandemią COVID-19, wpływające negatywnie na aktywność klientów i możliwość finalizowania decyzji zakupowych.

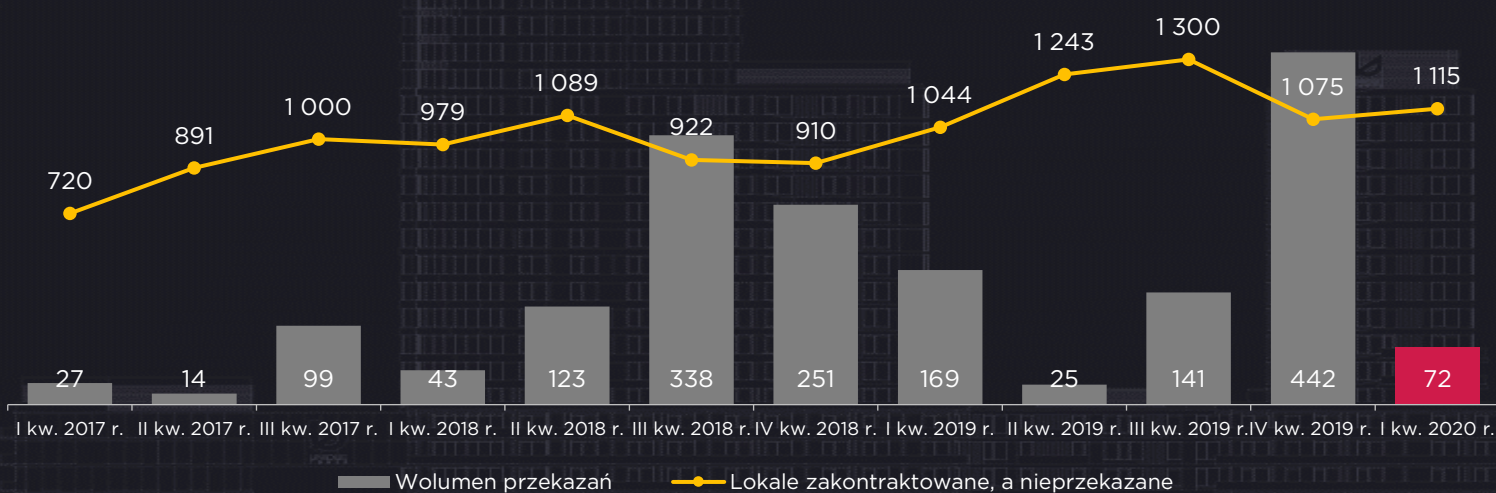
Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	
Central Park Ursynów 1, 2, 3, 4	21	2,4	2 222	116,6	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 5,6	15	1,3	322	17,3	III kw. 2020 r.
Riviera Park 1,2	0	0,0	403	19,6	Budowa zakończona

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	
Riviera Park 3	13	0,9	239	12,4	Budowa zakończona
Riviera Park 4	87	4,9	314	15,5	III kw. 2020 r.
Cascade Residence	8	1,0	44	3,4	Budowa zakończona
Unique Tower	280	15,9	508	23,8	IV kw. 2021 r.
Topiel No 18	24	2,3	54	4,8	III kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	19	1,2	87	4,4	IV kw. 2020 r.
W Apartments	50	3,7	218	13,0	II kw. 2021 r.
Moko Botanika	448	22,6	483	24,1	II kw. 2022 r.
Dwie Motławy	74	2,9	105	3,9	I kw. 2021 r.
Kłopotowskiego No 11	74	4,2	75	4,2	II kw. 2022 r.
Inne gotowe lokale	4	0,7	-	-	-
Razem	1 117	64,0	-	-	-

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 31.03.2020 r.

Przekazania lokali



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

W I kw. 2020 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 72 lokale mieszkalne i użytkowe, wobec 169 w I kw. 2019 r. Ponad połowę z przekazanych w analizowanym okresie lokali stanowią lokale z trzeciego etapu inwestycji Riviera Park (Warszawa).

Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty

Projekt	Liczba	Lokale przekazane klientom		
		Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Central Park Ursynów 4	18	9 631,51	-6 712,45	30,3%
Riviera Park 3	37	13 437,16	-9 955,73	25,9%
Cascade Residence	15	13 336,85	-9 229,21	30,8%
Pozostałe gotowe lokale	2	1 974,94	-1 090,57	44,8%
Razem	72	38 380,47	-26 987,97	29,7%

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

W I kw. 2020 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 38,4 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła blisko 30%.

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Central Park Ursynów 1, 2, 3,4	4	187	1 920	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 5, 6	307	15 963	139 339	III kw. 2020 r.
Riviera Park 1, 2	1	69	871	Budowa zakończona
Riviera Park 3	11	759	5 503	Budowa zakończona
Riviera Park 4	227	10 604	75 833	III kw. 2020 r.
Unique Tower	228	7 895	151 439	IV kw. 2021 r.
Cascade Residence	4	326	4 460	Budowa zakończona
Topiel No 18	30	2 513	62 717	III kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	68	3 193	42 209	IV kw. 2020 r.
W Apartments	168	9 343	127 794	II kw. 2021 r.
Moko Botanika	35	1 565	18 076	II kw. 2022 r.
Dwie Motławy	31	1 033	15 896	I kw. 2021 r.
Kłopotowskiego 11	1	46	581	II kw. 2022 r.
Razem	1 115	53 497	646 639	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 31.03.2020 r.

Na dzień 31 marca 2020 r. Grupa Kapitałowa posiadała 1 115 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca marca 2020 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 646,6 mln zł, z czego 332,9 mln zł to wartość umów sprzedaży lokali, które mogą zostać sfinalizowane w 2020 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres. Zarząd dostrzega ponadnormatywne zainteresowanie klientów rezygnacjami z umów rezerwacyjnych (w stosunku do wcześniejszych okresów), które jednak (do dnia publikacji raportu) nie zmaterializowało się w istotnym rozmiarze.



Segment magazynowy

Raport
za I kwartał 2020 r.

9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

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

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

Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 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
IC 141 Wrocław	23	W budowie
Razem	172	-
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
Razem	413	-

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 6 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania, w tym dwa przedwstępnie sprzedane) z 172 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie oraz jej rejonie oraz we Wrocławiu.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

Grupa Kapitałowa w 2020 r. rozwija działalność w ramach segmentu magazynowego. W styczniu br. Grupa sfinalizowała sprzedaż:

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

W lutym 2020 r. spółka PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. (realizująca projekt magazynowy Warszawa I, z 11 tys. m² 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. m² 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.

Grupa Kapitałowa w 2020 r. kontynuuje realizację i komercjalizację projektów:

- Konotopa IV (IC 130), 60 tys. m² GLA; w budowie jest I etap o powierzchni 34 tys. m² GLA, z czego 42% powierzchni wynajętej, planowane zakończenie budowy I etapu w I kw. 2021 r.
- Warszawa III (IC 135), z 41 tys. m² GLA, komercjalizacja rozpoczęta, planowane zakończenie budowy w III kw. 2021 r.

Ponadto Grupa kontynuuje komercjalizację projektu Konotopa III, z 23 tys. m² GLA, realizowanego przez spółkę PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania powierzchnia obiektu była wynajęta w 34%.

W 2020 r. Grupa rozpoczęła również realizację projektu we Wrocławiu (IC 141) z 23 tys. m² GLA, zakończenie budowy którego planowane jest na bieżący rok. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania obiekt jest w 100% wynajęty.

Zaangażowanie kapitałowe

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



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

W 2020 r. Grupa Kapitałowa zmniejszyła zaangażowanie w projekty magazynowe ze 171,0 mln zł na dzień 31.12.2019 r. do 101,7 mln zł na dzień 31.03.2020 r., co było następstwem rozliczenia sprzedaży projektów IC 92 oraz finalizacji sprzedaży projektów IC 63, IC 84 i IC 94. Zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe na dzień sporządzenia sprawozdania wzrosło do 113,6 mln zł w związku z inwestycją w projekt we Wrocławiu.

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

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

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

Perspektywy krótkoterminowe

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

- Oddanie do użytkowania inwestycji mieszkaniowych w Warszawie: 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 marca 2020 r. wartość netto zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane do 31 marca 2021 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, wyniosła 348,7 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, jak również wpływem pandemii COVID-19 na sytuację gospodarczą (w tym na warunki prowadzenia działalności gospodarczej) w kraju. Na dzień 31 marca 2020 r. w ofercie Grupy Marvipol Development znajdowało się 219 niesprzedanych lokali w inwestycjach przewidzianych do ukończenia do 31 marca 2021 r. oraz 46 niesprzedanych lokali w gotowych inwestycjach (4% oferty);
- Dalsze dostosowywanie oferty Grupy Kapitałowej do oczekiwań i możliwości finansowych Klientów;
- Zwiększenie efektywności i skali oraz zakresu działań wspierających sprzedaż lokali;
- Wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- Wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą zawiązać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- Wyniki na planowanej sprzedaży aktywów przez spółki PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. i PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.;
- Wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży kolejnych (jednego lub kilku) projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- Wpływ pandemii COVID-19 na krajową i globalną gospodarkę, w tym m.in. na popyt na powierzchnie magazynowe, kondycję finansową najemców powierzchni magazynowych w projektach będących w portfolio Grupy oraz na aktywność inwestorów na rynku nieruchomości komercyjnych,
- Różnice kursowe związane z dużą zmiennością na rynku walutowym.

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 i wpływ czynników zewnętrznych (ogólna sytuacja gospodarcza, polityka banków w zakresie kredytowania zakupów mieszkań oraz realizacji projektów deweloperskich, nastroje konsumenckie) na realizację celów strategicznych,
- 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. Grupa z uwagą obserwuje rynek nieruchomości i planuje wykorzystać pojawiające się okazje zakupowe;
- 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;
- Optymalizacja modelu prowadzenia inwestycji w celu zwiększenia ich ekonomiki,
- 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 wzmocnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z klientami i kontrahentami Spółki oraz podmiotów z Grupy Kapitałowej.

11. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	I kw. 2020 r.	I kw. 2019 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	40 143	53 549	-25%
Koszt własny sprzedaży	-28 007	-38 296	-27%
Zysk brutto na sprzedaży	12 136	15 253	-20%
Zysk na działalności operacyjnej	4 431	12 113	-63%
Zysk netto	11 783	7 787	51%

tys. zł	31.03.2020	31.12.2019	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	178 175	262 443	-32%
Długoterminowe aktywa finansowe	107 720	145 618	-26%
Nieruchomości inwestycyjne	2 649	51 060	-95%

tys. zł	31.03.2020	31.12.2019	Zmiana
Aktywa obrotowe, w tym:	1 139 012	949 092	20%
Zapasy	761 692	724 242	5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	353 724	175 956	101%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	54 260	48 737	11%
Kapitał własny	495 008	483 225	2%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	283 639	326 325	-13%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	93 321	148 857	-37%
Zobowiązania z tytułu obligacji	148 367	127 920	16%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	552 908	465 359	19%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	30 839	27 975	10%
Zobowiązania z tytułu obligacji	101 355	83 695	21%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I kw. 2020 r.	I kw. 2019 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	30,2%	28,5%
	31.03.2020	31.12.2019
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	5,1	4,4
Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,7	1,1
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł)* zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	39,6	231,3
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny do aktywów ogółem	37,2%	37,9%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem do kapitału własnego	169%	163,8%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	62,8%	62,1%

* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2020 oraz na dzień 31.12.2019 r. wyniósłby odpowiednio 71,7 mln zł oraz 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 I kw. 2020 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 40,1 mln zł przychodów (53,5 mln zł w I kw. 2019 r.), wypracowując 4,4 mln zł zysku operacyjnego (12,1 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 11,8 mln zł

zysku netto (7,8 mln zł w I kw. 2019 r.). O niższym poziomie przychodów przesądziła niższa liczba przekazanych nabywcom mieszkań i lokali usługowych, częściowo skompensowana miksem przekazanych lokali (większy, w I kw. 2020 r., udział lokali z projektów z wyższego przedziału cenowego w ogólnej liczbie przekazanych w okresie lokali). Rentowność brutto na sprzedaży wzrosła rdr. o 1,7 pkt. Proc. O spadku zysku operacyjnego, obok niższego zysku brutto na sprzedaży, przesądziły wyższe koszty ogólnego zarządu, związane m.in. z kosztami sfinalizowanych w okresie transakcji sprzedaży projektów magazynowych. Zysk netto Grupy wzrósł w analizowanym okresie dzięki przychodom finansowym, głównie z tytułu zrealizowanych oraz niezrealizowanych różnic kursowych.

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej utrzymuje się na bezpiecznym poziomie. Istotny wpływ na jakość wskaźników Grupy na koniec analizowanego okresu, tj. istotny wzrost wskaźników bieżącej i szybkiej płynności miało m.in. rozliczenie transakcji sprzedaży projektów magazynowych, przekładające się na wzrost wartości środków pieniężnych w posiadaniu Grupy.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Jednakże widać w nastawieniu Zarządu do potencjalnych zakupów działek przeznaczonych na działalność deweloperską i logistyczną, zdecydowanie większy konserwatyzm i ostrożność z powodu istotnej niepewności co do dalszej koniunktury i sytuacji gospodarczej w kraju. Na 31 marca 2020 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 39,6 mln zł (71,7 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing), wobec 231,3 mln zł długu netto na koniec 2019 r. Istotny wpływ na spadek długu netto miały dodatnie przepływy z działalności segmentu magazynowego, związane z rozliczeniem sfinalizowanych w okresie transakcji sprzedaży projektów magazynowych oraz emisji obligacji.

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzieliły żadnych poręczeń.

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 28** Jednostkowego sprawozdania finansowego za I kwartał 2020 r. oraz w **Nocie 32** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2020 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 I kw. 2020 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Karmar S.A.	bankowa	2 406,33
Aldesa Construcciones S.A. i Aldesa Construcciones Polska Sp. z o.o.	bankowa	2 500,00

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w I kw. 2020 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W I kw. 2020 r. Spółka przeprowadziła emisje obligacji serii Z, AA i AB o łącznej wartości nominalnej 37 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.

12. Pozostałe informacje

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w I kw. 2020 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w *Nocie 29* Jednostkowego sprawozdania finansowego za I kwartał 2020 r. oraz w *Nocie 33* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2020 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 28* Jednostkowego sprawozdania finansowego za I kwartał 2020 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w *Nocie 32* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2020 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.

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 2020.

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

Typowe czynniki i zdarzenia, mające wpływ na wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej, zostały omówione we wcześniejszych punktach niniejszego raportu.

Wpływ pandemii COVID-19 na bieżącą działalność Spółki i Grupy

Kluczowym zdarzeniem, mającym wpływ na bieżącą działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz bieżące i przyszłe wyniki finansowe Spółki i Grupy, jest pandemia COVID-19 oraz będące jej konsekwencją ograniczenia życia społecznego i gospodarczego. O wpływie pandemii na działalność Grupy Kapitałowej Spółka informowała raportem bieżącym nr 14/2020 z 26.03.2020 r.

Mając na celu zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu klientów, kontrahentów oraz pracowników Grupy i równoczesne kontynuowanie działalności, jak również, po wprowadzeniu administracyjnych

obostrzeń, dostosowanie się do nowych regulacji, Grupa w marcu br. dokonała zmian w organizacji pracy, w tym m.in. polegających na:

- przestawieniu organizacji na pracę zdalną,
- wdrożeniu w siedzibie Spółki oraz w biurach sprzedaży i na prowadzonych budowach zaleceń WHO i GIS dotyczących przeciwdziałaniu rozprzestrzenianiu się COVID-19,
- wzmocnieniu zdalnych kanałów komunikacji z klientami w działach sprzedaży oraz obsługi klientów,
- wprowadzeniu, jako pierwsza firma deweloperska w Polsce, możliwości dokonywania rezerwacji lokali poprzez podpis elektroniczny przy wykorzystaniu systemu Autenti.

W ramach Grupy wzmocniono struktury nadzorcze i kontrolne, jak również dostosowano do bieżących wyzwań funkcjonujące w ramach Grupy procedury w celu prowadzenia bieżącego monitoringu wpływu pandemii na działalność operacyjną Grupy, w tym m.in. na realizację projektów deweloperskich.

Mając na celu zwiększenie poziomu bezpieczeństwa finansowego Grupy Kapitałowej na wypadek przedłużenia się stanu pandemii i jej negatywnego wpływu na życie gospodarcze i koniunkturę gospodarczą, w ramach Grupy - do dnia sporządzenia niniejszego raportu - przygotowano i wdrożono szereg działań skutkujących ograniczeniem kosztów stałych funkcjonowania Grupy Kapitałowej. Także skumulowano środki pieniężne na rachunkach bankowych spółek z Grupy, m.in. zabezpieczając finansowanie dla dalszej realizacji projektów deweloperskich, na wypadek istotnego ograniczenia dostępności finansowania zewnętrznego.

Dzięki sprawnemu wdrożeniu zmian w organizacji pracy Grupy pandemia nie wpłynęła w zauważalny sposób na wyniki finansowe z działalności operacyjnej Grupy w analizowanym okresie. Równocześnie pandemia i będące jej konsekwencją obostrzenia wpłynęły negatywnie na aktywność klientów segmentu deweloperskiego, ich gotowość oraz zdolność do finalizacji procesów zakupowych (m.in. w związku z utrudnieniami w dostępie do finansowania bankowego), co przełożyło się na niższą sprzedaż deweloperską w I kw. 2020 r. Negatywny wpływ pandemii na sprzedaż deweloperską był również odczuwany w okresie do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie odnotowała istotnego wpływu pandemii na inne kluczowe obszary działalności segmentu deweloperskiego Grupy, w tym na tempo realizacji inwestycji deweloperskich.

W segmencie magazynowym pandemia nie miała, w okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, istotnego wpływu na działalność operacyjną. Równocześnie pandemia pośrednio, poprzez wpływ na sytuację na rynkach walutowych i umocnienie się euro wobec złotego, wpłynęła pozytywnie na przychody finansowe segmentu magazynowego (dodatni wynik z tytułu różnic kursowych). W ocenie Zarządu pandemia będzie mieć negatywny wpływ na rentowność nowych projektów (IC 135 oraz IC 141) z uwagi na zaostrzenie polityki kredytowej banków i wynikające z tego wyższe wkłady własne w kredytach.

Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

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

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały uprawnień do akcji Spółki, tak na dzień publikacji niniejszego raportu, jak również na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego. Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji/udziałów podmiotów z Grupy Kapitałowej Marvipol.

Informacja o konsolidacji

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

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale *Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za I kwartał 2020 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 I kwartał 2020 r. oraz w *Nocie 2* Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I kwartał 2020 r.

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

Grupa Kapitałowa w analizowanym okresie – poprzez spółkę celową prowadzącą działalność deweloperską, Marvipol Development Unique Tower – kontynuuje sprzedaż lokali mieszkalnych w inwestycji przy ul. Grzybowskiej w Warszawie, oferując Klientom nabycie lokali mieszkalnych, a także ich 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 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.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Na dzień 31 marca i za okres
pierwszych trzech miesięcy
2020 roku

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

	Nota	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Przychody ze sprzedaży	4	40 143	53 549
Koszt własny sprzedaży	5	(28 007)	(38 296)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		12 136	15 253
Koszty sprzedaży	6	(1 731)	(1 676)
Koszty ogólnego zarządu	6	(11 261)	(6 763)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	4 018	4 685
Pozostałe przychody operacyjne	8	2 556	1 972
Pozostałe koszty operacyjne	9	(1 287)	(1 358)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		4 431	12 113
Przychody finansowe	10	10 668	1 594
Koszty finansowe	11	(2 201)	(1 044)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		12 898	12 663
Podatek dochodowy	12	(1 115)	(4 876)
Zysk (strata) netto		11 783	7 787

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Zysk netto	11 783	7 787
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody netto	11 783	7 787
Całkowite dochody netto przypadające na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	11 783	7 787
Udziały niekontrolujące	-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 27 maja 2020 r.

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	783	821	725
Rzeczowe aktywa trwałe	14	31 840	31 933	4 417
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	27	17 791	18 213	19 342
Nieruchomości inwestycyjne	15	2 649	51 060	562
Długoterminowe aktywa finansowe	16	107 720	145 618	151 663
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	-	-	6 607
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	17 392	14 798	9 041
Aktywa trwałe razem		178 175	262 443	192 357
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	761 692	724 242	590 631
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	22 094	46 118	19 847
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	1 502	2 776	711
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	353 724	175 956	234 946
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	54 260	48 737	37 257
Aktywa obrotowe razem		1 139 012	949 092	846 135
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	22	14 368	63 374	6 026
Aktywa razem		1 331 555	1 274 909	1 044 518

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	23			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		53 763	53 763	6 454
Zyski zatrzymane		69 887	-	47 309
Zysk (strata)		11 783	69 887	7 787
Kapitały razem		495 008	483 225	421 125
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	24	-	-	3 626
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	16 061	25 438	12 289
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	93 321	148 857	60 541
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	148 367	127 920	185 458
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	18 084	17 406	18 235
Pozostałe zobowiązania	28	7 806	6 704	1 049
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		283 639	326 325	281 198
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	24	10 775	14 553	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	30 839	27 975	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	101 355	83 695	86 358
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	1 410	1 368	1 253
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	32 048	33 521	28 471
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	28	2 442	1 136	833
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	46 210	51 485	54 658
Przychody przyszłych okresów	29	327 849	251 626	170 622
Zobowiązania krótkoterminowe razem		552 908	465 359	342 195
Zobowiązania razem		836 547	791 684	623 393
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 331 555	1 274 909	1 044 518

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku</i>					
Stan na początek okresu	41 653	317 922	53 763	69 887	483 225
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	11 783	11 783
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	53 763	81 670	495 008
	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 roku</i>					
Stan na początek okresu	41 653	317 922	6 454	47 309	413 338
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	69 887	69 887
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	47 309	(47 309)	-
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	53 763	69 887	483 225
	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 marca 2019 roku</i>					
Stan na początek okresu	41 653	317 922	6 454	47 309	413 338
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	7 787	7 787
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	6 454	55 096	421 125

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		12 898	12 663
Amortyzacja	6	666	663
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(5 071)	(139)
Przychody odsetkowe	10	(355)	(217)
Koszty odsetkowe	11	138	80
Koszty emisji obligacji	26	328	317
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		206	77
Koszty z tytułu leasingu finansowego	27	250	260
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		(60)	-
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(4 018)	(4 685)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(831)	(1 351)
Wartość firmy - jednostki zależne i współzależne		-	-
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		(1 585)	(1 607)
Pozostałe		4	-
Korekty razem		(10 328)	(6 602)
Zmiana stanu zapasów		(32 954)	(38 687)
Zmiana stanu należności		12 872	1 553
Zmiana stanu rezerw		-	-
Zmiana stanu kaucji		1 102	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(6 358)	37 817
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		76 223	15 755
Zmiana kapitału obrotowego		50 885	16 438
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		(10 505)	(5 076)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(10 505)	(5 076)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		42 950	17 423

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		3 859	3 651
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		85	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		49 165	18 054
Spłata udzielonych pożyczek	33	76 053	57 593
Wpływy		129 162	79 298
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych		-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	13, 14	(138)	(24)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Nabycie udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności		-	-
Na pożyczki do jednostek ujmowanych metodą praw własności	33	(717)	(966)
Wydatki		(855)	(990)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		128 307	78 308
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		45 113	36 363
Wpływy netto z emisji obligacji		35 848	-
Wpływy		80 961	36 363
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(71 060)	(32 542)
Wykup obligacji	26	-	(12 000)
Odsetki zapłacone		(2 718)	(4 819)
Prowizje od kredytów		(23)	(580)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	27	(649)	(567)
Wydatki		(74 450)	(50 508)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		6 511	(14 145)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		177 768	81 586
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		177 768	81 586
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		175 956	153 360
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		353 724	234 946

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
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	
	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Przychody ze sprzedaży	40 143	53 549	-	-
Koszt własny sprzedaży	(28 007)	(38 296)	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 136	15 253	-	-
Koszty sprzedaży	(1 731)	(1 676)	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(5 322)	(5 221)	(5 939)	(1 542)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	4 018	4 685
Pozostałe przychody operacyjne	2 539	1 948	17	24
Pozostałe koszty operacyjne	(1 287)	(1 358)	-	-
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	6 335	8 946	(1 904)	3 166
Przychody finansowe	657	246	10 011	1 348
Koszty finansowe	(2 201)	(1 021)	-	(23)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 791	8 171	8 107	4 491
Podatek dochodowy	(252)	(1 578)	(863)	(3 298)
Zysk (strata) netto	4 539	6 593	7 244	1 193

	Segment deweloperski			Segment magazynowy		
	Okres zakończony			Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Aktywa trwałe	70 042	69 324	37 144	108 133	193 119	155 213
w tym nieruchomości inwestycyjne	2 649	2 582	562	-	48 478	-
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	-	-	6 607
w tym pożyczki udzielone	2 158	2 158	2 344	104 846	142 744	148 606
Aktywa obrotowe	1 084 861	905 118	775 305	54 151	43 974	70 830
w tym zapasy	761 692	724 242	590 631	-	-	-
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	311 201	146 429	165 292	42 523	29 527	69 654
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	14 368	63 374	6 026
Aktywa razem	1 154 903	974 442	812 449	176 652	300 467	232 069
Zobowiązania długoterminowe	283 039	290 768	278 441	600	35 557	2 757
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	259 772	267 268	264 234	-	26 915	-
Zobowiązania krótkoterminowe	542 851	450 646	340 666	10 057	14 713	1 529
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	165 632	146 559	116 082	-	-	-
Zobowiązania razem	825 890	741 414	619 107	10 657	50 270	4 286

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.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 marca 2020 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 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 skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczone w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

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 2020 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 2019 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2020 r.:

- 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).

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 rozpocząć 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),

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.

4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Wyroby gotowe	38 380	52 230
Usługi	1 763	1 319
Przychody ze sprzedaży	40 143	53 549

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

5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Wyroby gotowe	(26 988)	(37 329)
Usługi	(1 019)	(967)
Koszt własny sprzedaży	(28 007)	(38 296)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Koszty sprzedaży		
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(730)	(682)
Koszty marketingu	(1 001)	(994)
Koszty sprzedaży	(1 731)	(1 676)

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Koszty ogólnego zarządu		
Koszty planowanych inwestycji	(54)	(53)
Koszt zakończonych inwestycji	(399)	(324)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 803)	(1 291)
Wynagrodzenia	(3 932)	(2 966)
Usługi doradcze	(4 394)	(1 787)
Inne	(679)	(342)
Koszty ogólnego zarządu	(11 261)	(6 763)

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Koszty według rodzaju		
Amortyzacja	(666)	(663)
Zużycie materiałów i energii	(523)	(355)
Usługi obce	(6 253)	(3 888)
Podatki i opłaty	(531)	(366)
Wynagrodzenia	(3 840)	(2 896)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(275)	(228)
Pozostałe koszty rodzajowe	(904)	(43)
Koszty według rodzaju	(12 992)	(8 439)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Wartość na początek okresu		-	5 546
Nabycie oraz rozpoczęcie nowych wspólnych przedsięwzięć		-	-
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17	-	1 061
Wartość na koniec okresu		-	6 607
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:			
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		-	1 061
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		-	470
rezerwy na rozliczenie ceny		3 778	-
zakończenie wspólnych przedsięwzięć		-	3 084
sprzedaż udziałów		240	70
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		4 018	4 685

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Przychody z najmu	247	300
Przychody z refaktur	1 003	1 131
Sprzedaż usług	250	287
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	61	-
Rozwiązanie rezerw i odpisów	-	3
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	69	41
Przychody z opłat eksploatacyjnych	805	-
Inne	121	210
Pozostałe przychody operacyjne	2 556	1 972

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Koszty najmu		
Koszty refaktur	(1 080)	(1 201)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości zapasów	-	-
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	(28)
Utworzone rezerwy	-	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(183)	(116)
Koszty darowizn	-	-
Pozostałe koszty	(24)	(13)
Pozostałe koszty operacyjne	(1 287)	(1 358)

10. Przychody finansowe

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	329	192
Odsetki od pożyczek	26	25
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	831	1 351
Różnice kursowe	9 180	-

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Pozostałe	302	26
Przychody finansowe	10 668	1 594

11. Koszty finansowe

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Odsetki od kredytów i obligacji	(138)	(80)
Różnice kursowe	(1 119)	(24)
Koszty z tytułu leasingu finansowego	(250)	(260)
Pozostałe	(694)	(680)
Koszty finansowe	(2 201)	(1 044)

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Świadczenie pracownicze	(575)	(29)
Rezerwy na koszty okresu	(350)	-
Odsetki od obligacji i kredytów	363	(144)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 616	1 348
Odpisy na zapasy	-	(16)
Odpisy na należności	(209)	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	(75)	-
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	1 824	-
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 594	1 159
Rzeczowe aktywa trwałe	(1)	(6)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	488	555
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	39	29
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(1 861)	(1 079)
Odsetki od pożyczki	(463)	(218)
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	(7 579)	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	-	237
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(9 377)	(482)
Zmiana podatku odroczonego	(11 971)	(1 641)
Podatek bieżący	13 086	6 517
Zmiana stanu podatku dochodowego	1 115	4 876
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Zysk brutto	12 898	12 663
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	2 451	2 406
Różnice:	(1 336)	2 470
korekta podatku za rok 2019	(1 112)	-
efekt podatkowy różnic trwałych	162	517
wykorzystanie nierozpoznanych strat podatkowych	-	345
efekt podatkowy rozwiązania uprzednio niezawiązanych rezerw	-	2 498
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(386)	(890)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	1 115	4 876

13. Wartości niematerialne i prawne

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	738	940	1 678
Nabycie	-	-	-
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2020 r.	738	940	1 678
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(62)	(795)	(857)
Amortyzacja za okres	-	(38)	(38)
Zbycie	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2020 r.	(62)	(833)	(895)
Wartość netto na dzień 31 marca 2020 r.	676	107	783
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	738	733	1 471
Nabycie	-	207	207
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.	738	940	1 678
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(62)	(649)	(711)
Amortyzacja za okres	-	(146)	(146)
Zbycie	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.	(62)	(795)	(857)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 r.	676	145	821
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	738	733	1 471
Nabycie	-	-	-
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2019 r.	738	733	1 471
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(62)	(649)	(711)
Amortyzacja za okres	-	(35)	(35)
Zbycie	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2019 r.	(62)	(684)	(746)
Wartość netto na dzień 31 marca 2019 r.	676	49	725

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji. 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 marca 2020 r., stwierdził, że nie ma przesłanek stanowiących o konieczności utworzenia odpisu wartości firmy Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.

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

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

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	3 780	23 935	447	1 022	8 331	449	37 964
Nabycie	-	-	20	67	-	51	138
Wykup z leasingu	-	-	-	179	-	-	179
Zbycie	-	-	-	(149)	-	-	(149)
Przeniesienia	-	-	-	-	119	(119)	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2020 r.	3 780	23 935	467	1 119	8 450	381	38 132
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	-	(180)	(372)	(929)	(4 550)	-	(6 031)
Amortyzacja za okres	-	(90)	(7)	(32)	(158)	-	(287)
Wykup z leasingu	-	-	-	(98)	-	-	(98)
Zbycie	-	-	-	124	-	-	124
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2020 r.	-	(270)	(379)	(935)	(4 708)	-	(6 292)
Wartość netto na dzień 31 marca 2020 r.	3 780	23 665	88	184	3 742	381	31 840
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	-	-	447	2 057	8 125	15	10 644
Nabycie	3 780	23 935	-	-	175	465	28 355
Zbycie	-	-	-	(40)	-	-	(40)
Przeniesienia	-	-	-	-	31	(31)	-
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	(995)	-	-	(995)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.	3 780	23 935	447	1 022	8 331	449	37 964
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	-	-	(343)	(1 068)	(3 923)	-	(5 334)
Amortyzacja za okres	-	(180)	(29)	(131)	(627)	-	(967)
Zbycie	-	-	-	40	-	-	40
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	230	-	-	230
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.	-	(180)	(372)	(929)	(4 550)	-	(6 031)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 r.	3 780	23 755	75	93	3 781	449	31 933

Warszawa, 27 maja 2020 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	-	-	447	2 057	8 125	15	10 644
Nabycie	-	-	-	-	24	-	24
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	(995)	-	-	(995)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2019 r.	-	-	447	1 062	8 149	15	9 673
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	-	-	(343)	(1 068)	(3 923)	-	(5 334)
Amortyzacja za okres	-	-	(8)	(33)	(111)	-	(152)
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	230	-	-	230
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2019 r.	-	-	(351)	(871)	(4 034)	-	(5 256)
Wartość netto na dzień 31 marca 2019 r.	-	-	96	191	4 115	15	4 417

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu. Wartość środków trwałych w leasingu została zaprezentowana w linii prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy. Informacja na temat praw do użytkowania aktywów z tytułu leasingu została przedstawiona w nocie 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 marca 2020 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2020 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła trwała utrata wartości.

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Wartość netto na początek okresu	51 060	13 935	13 935
Poniesione nakłady	-	90 051	-
Przeniesienie z wyrobów gotowych	-	2 024	-
Zmiana prezentacji w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	(48 411)	(54 950)	(13 373)
Sprzedaż	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	2 649	51 060	562

Nieruchomości inwestycyjne na 31 marca 2020 r. obejmowały:

- 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.

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

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

16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	716	716	713
Pożyczki udzielone	107 004	144 902	150 950
Długoterminowe aktywa finansowe razem	107 720	145 618	151 663
Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych*	104 846	142 744	148 791
Pożyczki do pozostałych podmiotów	2 158	2 158	2 159
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	107 004	144 902	150 950

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

17. 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. m² i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 16,2 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 58% udziałów spółki celowej) oraz PG Europe S.à r.l. (posiadający 42% udziałów spółki celowej).

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

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

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

Dnia 25 października 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 92 sp. z o.o., która zrealizowała projekt Pruszków. Inwestycja stanowiła kompleks o łącznej

powierzchni wynajmu 25 tys. m² i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,3 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 46% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej), Hermes Platinum Sp. z o.o. (posiadający 16% udziałów spółki celowej) oraz Hermes Logistics Sp. z o.o. (posiadający 6% 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. m², ok. 72 tys. m² oraz ok. 38 tys. m². 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
- PDC Industrial Center 141: Projekt Wrocław

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

Projekt Warszawa-Konotopa IV jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 130 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 14,1 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 60 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 40,8% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32,0% udziałów spółki celowej) oraz Investar Financial Corporation (posiadający 27,2% udziałów spółki celowej).

Projekt Annapol 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. m². 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).

Projekt Wrocław jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 141 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 6,5 ha. Projekt jest realizowany we Wrocławiu w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 23 tys. m². Według stanu na dzień sporządzenia raportu 100% udziałów spółki celowej należy do Marvipol Logistics S.A., a docelowo partnerami realizującymi przedsięwzięcie będą Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 31.03.2020 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Aktywa trwałe	285 790	607 787	551 584
w tym nieruchomości inwestycyjne	284 731	602 477	548 874
Aktywa obrotowe	18 664	25 490	54 973
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 266	9 108	27 632
Aktywa razem	304 454	633 277	606 557
Zobowiązania długoterminowe	274 013	503 154	517 050
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	273 270	499 614	516 043
Zobowiązania krótkoterminowe	9 162	36 767	70 562
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	0	2 379	-
Zobowiązania razem	283 175	539 921	587 612
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	14 368	63 374	12 633
w tym przeznaczone do sprzedaży	14 368	63 374	6 026
		01.01.2020	01.01.2019
		- 31.03.2020	- 31.03.2019
Przychody ze sprzedaży		3 682	5 845
Koszty operacyjne		(4 116)	(5 058)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		5 766	4 673
Przychody finansowe		1 026	3
Koszty finansowe		(13 520)	(1 853)
Zysk (strata) brutto		(7 161)	3 610
Podatek dochodowy		657	(47)
Zysk (strata) netto		(6 504)	3 563

kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:

udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć - wycena MPW	-	1 061
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży	-	470

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
rezerwy na rozliczenie ceny	3 778	-
zakończenie wspólnych przedsięwzięć	-	3084
sprzedaż udziałów	240	70
Wynik przypadający Grupie Marvipol	4 018	4 685

18. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Nieruchomości inwestycyjne	18	18	18
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-	-
Świadczenia pracownicze	252	827	154
Rezerwy na koszty okresu	1 606	1 956	344
Odsetki od obligacji i kredytów	680	317	657
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	11 327	9 711	6 623
Odpisy na zapasy	1 564	1 564	1 245
Odpisy na należności	-	209	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	121	196	-
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	1 824	-	-
Pozostałe	-	-	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	17 392	14 798	9 041
Rzeczowe aktywa trwałe	28	29	37
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	7 283	6 795	6 589
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-	-
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	747	708	273
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	7 401	9 262	4 211
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	602	1 065	942
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	7 579	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	-	-	237
Pozostałe	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16 061	25 438	12 289

19. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Produkcja niezakończona	719 949	652 933	564 313
Wyroby gotowe	41 732	71 298	26 307
Towary	11	11	11
Zapasy, razem	761 692	724 242	590 631

Podział zapasów na dzień 31 marca 2020 r., 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień 31 marca 2019 r.

	31.03.2020		31.12.2019		31.03.2019	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	-	-	-	-	1 680
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	-	18 842	-

	31.03.2020		31.12.2019		31.03.2019	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	3 982	-	3 589	-	2 784	-
Inwestycja Zielona Italia	-	1 591	-	1 591	-	1 564
Inwestycja Central Park Ursynów	101 349	16 972	89 405	24 653	152 964	13 665
Inwestycja Riviera Park	72 119	9 722	62 443	21 194	62 086	9 213
Inwestycja Bemowo Residence	-	135	-	175	-	185
Inwestycja Cascade Residence	-	13 312	-	23 685	24 590	-
Inwestycja Topiel No 18	49 678	-	42 691	-	23 750	-
Inwestycja Unique Tower	170 489	-	150 281	-	104 000	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	21 609	-	17 194	-	8 017	-
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	20 012	-	18 072	-	14 010	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna	17 605	-	16 808	-	15 500	-
Inwestycja W Apartments	76 163	-	68 311	-	48 486	-
Inwestycja Powiśle II	24 177	-	23 930	-	23 472	-
Inwestycja Kołobrzeg	28 144	-	27 604	-	26 609	-
Inwestycja Praga-Północ	15 059	-	14 674	-	13 677	-
Inwestycja Bokserska	65 727	-	64 230	-	-	-
Inwestycja Sopot	5 140	-	5 139	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	19 761	-	19 627	-	15 433	-
Zapasy, razem	719 949	41 732	652 933	71 298	564 313	26 307

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2020 r.	8 233
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	-
Wartość na dzień 31 marca 2020 r.	8 233
Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 638
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	1 595
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(85)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	1 680
Wartość na dzień 31 grudnia 2019 r.	8 233
Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 638
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	(85)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(85)
Wartość na dzień 31 marca 2019 r.	6 553

Stan odpisów aktualizujących	31.03.2020		31.12.2019		31.03.2019	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	-	1 955	-	1 955	-	275
	6 278	1 955	6 278	1 955	6 278	275

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 Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o. w BOŚ S.A. w kwocie 35.570 tys. zł; hipoteka do kwoty 53.655 tys. zł; kredyt VAT Marvipol Moko Botanika 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.

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	3 137	3 065	2 115
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	3 137	3 065	2 115
Pozostałe należności	1 036	1 363	2 448
Rozliczenia międzyokresowe	4 334	3 820	2 044
Pozostałe należności razem	5 370	5 183	4 492
Należności z tytułu podatku VAT	13 587	37 870	13 240
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 502	2 776	711
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
Należności podatkowe	15 089	40 646	13 951
Należności krótkoterminowe netto	23 596	48 894	20 558

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
odpisy aktualizujące wartość należności	736	691	736
Należności krótkoterminowe brutto	24 332	49 585	21 294

21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Środki pieniężne w kasie	7	12	21
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	353 717	175 944	234 921
Inne środki pieniężne	-	-	4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	353 724	175 956	234 946
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	54 260	48 737	37 257
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	54 260	48 737	37 257

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

22. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Udziały PDC 81 Industrial Center Sp. z o.o.	-	-	6 026
Udziały PDC 63 Industrial Center Sp. z o.o.	-	27 465	-
Udziały PDC 84 Industrial Center Sp. z o.o.	-	19 040	-
Udziały PDC 94 Industrial Center Sp. z o.o.	-	2 502	-
Udziały PDC 59 Industrial Center Sp. z o.o.	8 066	8 066	-
Udziały PDC 82 Industrial Center Sp. z o.o.	6 302	6 301	-
	14 368	63 374	6 026

Metoda wyceny

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

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego

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

Akcjonariat na 31 marca 2020 r.

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

* podmiot zależny od Mariusza Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 551 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie*	41 652 852	41 652 852	41 560 430
Podstawowy zysk	11 783	69 887	7 787
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,28	1,68	0,19

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 marca 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku i na 31 marca 2019 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcję.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	495 008	483 225	421 125
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	11,88	11,60	10,11

24. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	-	-	1 809
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	750	750	-
Rezerwy na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	10 025	13 803	1 817
Rezerwy razem	10 775	14 553	3 626
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	10 775	14 553	-
<i>część długoterminowa</i>	-	-	3 626

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 notcie 32 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, 2.390 tys. zł
- PDC Industrial Center 84: Projekt w okolicy Szczecina, 1.495 tys. zł
- PDC Industrial Center 94: Projekt Warsaw South, 170 tys. zł
- PDC Industrial Center 82: Projekt Warszawa I, 1.000 tys. zł
- PDC Industrial Center 59: Projekt Warszawa II, 1.320 tys. zł.

25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Kredyty	124 160	149 920	60 541
Pożyczki	-	26 912	-
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	30 839	27 975	-
<i>część długoterminowa</i>	93 321	148 857	60 541

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
do 12 miesięcy	30 839	27 975	-
powyżej 1 roku do 3 lat	79 091	107 715	60 541
powyżej 3 do 5 lat	14 230	14 230	-
powyżej 5 lat	-	26 912	-
Kredyty i pożyczki razem	124 160	176 832	60 541

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
w walucie polskiej	124 160	149 920	60 541
w walutach obcych	-	26 912	-
Kredyty i pożyczki razem	124 160	176 832	60 541

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
dla kredytów w PLN	2,94% - 5,46%	3,43% - 5,46%	3,44% - 5,47%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	-	3,00%	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	0	31.12.2020	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	0	29.06.2020	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
Bank Ochrony Środowiska S.A.	17.06.2011	58 305	0	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	29 601	31.07.2021	hipoteka na nieruchomości 70 225 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach, blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z um. pożyczki
mBank S.A.	18.07.2018	13 000	0	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	888	31.07.2021	hipoteka na nieruchomości 75 000 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., w przypadku naruszenia cesja wierzyt. piędz. 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	48 602	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	30 839	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

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
					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	0	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
124 160					

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	211 615	284 213	284 213
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	37 008	60 000	-
Koszty emisji	(1 160)	(1 435)	-
Wpływy z emisji obligacji netto	35 848	58 565	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	328	1 258	317
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	1 911	(2 391)	(714)
Wykup obligacji	-	(130 030)	(12 000)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	249 702	211 615	271 816
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	101 335	83 695	86 358
<i>część długoterminowa</i>	148 367	127 920	185 458

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
do 12 miesięcy	101 335	83 695	86 358
powyżej 1 roku do 3 lat	148 367	127 920	169 458
powyżej 3 do 5 lat	-	-	16 000
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	249 702	211 615	271 816

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii T*	12 010	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2020
Obligacje zwykłe serii T*	12 010	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2021

Obligacje zwykłe serii T*	22 830	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2021
Obligacje zwykłe serii U	65 200	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	13.11.2020
Obligacje zwykłe serii W**	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2020
Obligacje zwykłe serii W**	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2021
Obligacje zwykłe serii W**	16 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2022
Obligacje zwykłe serii Y***	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.06.2021
Obligacje zwykłe serii Y***	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.06.2022
Obligacje zwykłe serii Y***	24 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.12.2022
Obligacje zwykłe serii Z****	8 100	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2022
Obligacje zwykłe serii Z****	18 900	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2023
Obligacje zwykłe serii AA*****	2 192	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2022
Obligacje zwykłe serii AA*****	5 116	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2023
Obligacje zwykłe serii AB*****	810	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2022
Obligacje zwykłe serii AB*****	1 890	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2023

* 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.

**** Łączna wartość nominalna obligacji serii Z to 27 000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

***** Łączna wartość nominalna obligacji serii AA to 7 308 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

***** Łączna wartość nominalna obligacji serii AB to 2 700 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2020 r.	18 213	33 113
Amortyzacja	(341)	(109)
Wykup z leasingu	(81)	
Zbycie	-	(2 131)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2020 r.	17 791	30 873

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r.	20 005	29 354
Nabycie	397	4 172
Amortyzacja	(2 034)	(413)
Różnice kursowe	(155)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2019 r.	18 213	33 113

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r.	20 005	29 984
Amortyzacja	(663)	(97)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2019 r.	19 342	29 887

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 2020 r.	18 774	33 521
Koszty finansowe	250	579
Płatności	(649)	-
Różnice kursowe	1 119	-
Zbycie	-	(2 052)
Stan na 31 marca 2020 r.	19 494	32 048

	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)	-
Stan na 31 grudnia 2019 r.	18 774	33 521

	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2019 r.	19 982	29 984
Koszty finansowe	260	518
Płatności	(754)	(2 031)
Stan na 31 marca 2019 r.	19 488	28 471

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

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
do 12 miesięcy	1 410	1 368	1 253
powyżej 1 roku do 3 lat	2 996	2 962	2 957
powyżej 3 do 5 lat	2 446	2 251	2 121
powyżej 5 lat	12 642	12 193	13 157
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19 494	18 774	19 488

Warszawa, 27 maja 2020 r.

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

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
do 12 miesięcy	2 285	14	12
powyżej 1 roku do 3 lat	31	31	27
powyżej 3 do 5 lat	35	36	31
powyżej 5 lat	29 697	33 440	28 401
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	32 048	33 521	28 471

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2020	01.01.2019	01.01.2019
	- 31.03.2020	- 31.12.2019	- 31.03.2019
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(341)	(2 034)	(633)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(250)	(902)	(260)
Wydatki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste rozpoznane w koszcie wytworzenia	(94)	(360)	-
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	-	-
Różnice kursowe	(1 119)	4	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(1 804)	(3 292)	(893)

Na 31 marca 2020 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 31 marca 2020 r. podpisano 221 umów najmu oraz dzierżawy). Umowy najmu powiązane są z umowami sprzedaży i dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. Obecnie mieszkania są na etapie realizacji inwestycji deweloperskiej przez Grupę (mieszkania są w fazie budowy i nie zostały jeszcze ukończone). Planowany termin zakończenia budowy i przekazania lokali nabywcom to 2022 rok. W momencie przekazania lokali nabywcom (a zatem rozpoczęcia okresu najmu oraz dzierżawy mieszkań przez Grupę) transakcja zostanie ujęta jako sprzedaż i leasing zwrotny. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań wystąpi obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Transakcje te nie mają wpływu na wartości zaprezentowane na dzień 31 marca 2020 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 marca 2020 roku, w wysokości 67.291 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 67.572 tys. zł.

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

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	41 208	47 277	48 161
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	7 806	6 704	1 049
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	396	396	205
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	4 247	-	4 274
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	359	3 812	2 018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	54 016	58 189	55 707
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	7 806	6 704	1 049
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	46 210	51 485	54 658
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 442	1 136	833

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

29. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Inwestycja Central Park Ursynów	119 545	109 194	127 471
Inwestycja Riviera Park	52 605	27 608	20 319
Inwestycja Unique Tower	68 907	49 765	15 446
Inwestycja Topiel No 18	20 026	14 731	5 923
Inwestycja Cascade Residence	1 686	8 094	889
Inwestycja Dom Przy Okrzei	18 446	12 232	44
Inwestycja W Apartments	38 947	25 814	271
Inwestycja Dwie Motławy	7 026	4 006	259
Inwestycja Moko Botanika	597	170	-
Inwestycja Kłopotowskiego	30	-	-
Pozostałe	34	12	-
Przychody przyszłych okresów razem	327 849	251 626	170 622

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

30. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Pożyczki	104 846	142 744	148 791
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	104 846	142 744	148 791
Pożyczki	2 158	2 159	2 159
Należności z tytułu dostaw i usług	3 137	3 065	2 115
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	5 295	5 224	4 274
Środki pieniężne	353 724	175 956	234 946
Razem	463 865	323 924	388 011

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Kredyty bankowe i pożyczki	124 160	176 832	60 541
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	41 208	47 277	48 161
Zobowiązania z tytułu obligacji	249 702	211 615	271 816
Kaucje	8 202	7 100	1 254
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19 494	18 774	19 488
Kredyty bankowe i pożyczki	442 766	461 598	401 260

31. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 marca 2020 r. wynosi: 137.943 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła: 183.861 tys. zł, na dzień 31 marca 2019 r. wynosiła: 387.461 tys. zł.

32. Zobowiązania warunkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać

poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Grupa stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

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 sporządził opinię na podstawie szczegółowych oględzin ok. 80% wszystkich balkonów. Sąd zarządził doręczenie opinii stronom, natomiast Jednostka Dominująca jej jeszcze nie otrzymała. Stronom przysługuje uprawnienie do wniesienia zarzutów do opinii biegłego, w ich wyniku Sąd może zarządzić sporządzenie opinii uzupełniającej. Po zakończeniu postępowania, opierając się na sporządzonej w trybie zabezpieczenia dowodu opinii biegłego, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” może, w zależności od jego wyniku, wystąpić przeciwko Jednostce Dominującej z pozwem o zapłatę. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej, z uwagi na istniejące wady balkonów, które zostały potwierdzone w trakcie oględzin, wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” i ewentualny przyszły pozew sądowy mogą okazać się częściowo zasadne.

Spółka Strabag Sp. z o.o. złożyła pozew przeciwko Jednostce Dominującej o zapłatę kwoty 4 300 tys. zł stanowiącej równowartość kwoty, którą Jednostka Dominująca uzyskała od STRABAG SE z tytułu gwarancji koncernowej wystawionej jako zabezpieczenie zobowiązań gwarancyjnych i którą to kwotę Strabag Sp. z o.o. został obciążony przez Strabag SE. Jednostka Dominująca w dniu 14.10.2019 r. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego przez Sąd w dniu 23.08.2019 r. Na skutek prawidłowo złożonego sprzeciwu nakaz zapłaty w całości utracił moc i sprawa została skierowana do postępowania rozpoznawczego. Kolejny wniosek stron postępowania sprawa została skierowana do mediacji. Aktualnie toczy się postępowanie mediacyjne, strony uzgadniają sposób i koszt naprawy. 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 Jednostce Dominującej 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. 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 skargi kasacyjnej przez Naczelną Sąd Administracyjny.

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.

33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2020 31.03.2020	01.01.2019 31.03.2019
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	3 717	1 716

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

	01.01.2020 31.03.2020	01.01.2019 31.03.2019
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	-	-

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2020 31.03.2020	01.01.2019 31.03.2019
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	41	37

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

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

Sprzedż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 31.03.2020	01.01.2019 31.03.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
	Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	5	55	2	8
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorcą Marvipol Development S.A.	318	311	172	138	91
Sprzedż produktów i usług	323	366	174	146	159

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 31.03.2020	01.01.2019 31.03.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
	Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorcą Marvipol Development S.A.	465	406	53	74
Zakup produktów i usług	465	406	53	74	1

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2020	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2020
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	7 792	-	-	7 697	10	49	(56)	-
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	12 135	-	-	-	89	-	840	13 064
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	39 603	-	-	37 364	49	2 003	(285)	-
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	32 306	-	-	30 661	40	1 452	(233)	-
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	12 580	-	-	-	92	-	872	13 544
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	16 745	-	410	-	126	-	1 183	18 464
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	21 583	-	307	331	164	-	1 519	23 242
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	-	33 920	-	-	261	-	2 350	36 531
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	142 744	33 920	717	76 053	831	3 504	6 190	104 845

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Do 1 roku	-	-	24 741
Od 1 roku do 3 lat	104 845	7 792	-
Od 3 do 5 lat	-	134 952	12 197
Powyżej 5 lat	-	-	111 853
	104 845	142 744	148 791

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o. (dawn. Joki Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	92%
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Solex Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	n/d

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

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

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	-	68%	68%
PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o.	-	-	68%
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	68%	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%	68%
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	41%	68%	n/d
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	50%	100%	n/d

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

2) PDC Industrial Center 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

3) 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

4) 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

5) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. - 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

5) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

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

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. w Grupie Kapitałowej wynosiło 55 osób.

36. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 marca 2020 r.

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych



Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Na dzień 31 marca i za okres
pierwszych trzech miesięcy
2020 roku

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

	Nota	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Przychody ze sprzedaży	4	11 787	6 598
Koszt własny sprzedaży	5	(6 133)	(4 456)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		5 654	2 142
Koszty sprzedaży	6	-	(14)
Koszty ogólnego zarządu	6	(1 102)	(1 503)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	8	444	405
Pozostałe koszty operacyjne	9	(107)	(27)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		4 889	1 002
Przychody finansowe	10	6 487	21 643
Koszty finansowe	11	(7 911)	(6 087)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		3 465	16 558
Podatek dochodowy	12	(376)	(224)
Zysk (strata) netto		3 089	16 334
Inne całkowite dochody			
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-
Podatek dochodowy		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowite dochody netto		3 089	16 334

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 27 maja 2020 r.

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	157	193	113
Rzeczowe aktywa trwałe	14	658	616	862
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	28 253	29 181	17 814
Nieruchomości inwestycyjne	15	562	562	562
Długoterminowe aktywa finansowe	16	512 955	580 121	530 559
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	6 488	5 983	4 305
Aktywa trwałe razem		549 073	616 656	554 215
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	38 282	37 963	41 716
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	15 385	11 474	9 944
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	119 116	4 066	14 085
Aktywa obrotowe razem		172 783	53 503	65 745
Aktywa razem		721 856	670 159	619 960

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 27 maja 2020 r.

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	21			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		159 561	159 561	159 561
Kapitał zapasowy		5 482	5 482	(3 727)
Zyski zatrzymane		29 953	-	9 209
Zysk (strata)		3 089	29 953	16 334
Kapitały razem		239 738	236 649	223 030
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	-	-	519
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	11 612	10 731	10 286
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	179 505	166 486	91 212
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	148 367	127 920	185 458
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	27 903	26 685	16 790
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		367 387	331 822	304 265
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	22	750	750	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	-	1 450	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	101 355	83 695	86 358
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	3 114	3 299	1 176
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	9 532	12 494	5 131
Zobowiązania krótkoterminowe razem		114 731	101 688	92 665
Zobowiązania razem		482 118	433 510	396 930
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		721 856	670 159	619 960

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku</i>					
Stan na początek okresu	41 653	159 561	5 482	29 953	236 649
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	3 089	3 089
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	41 653	159 561	5 482	33 042	239 738
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku</i>					
Stan na początek okresu	41 653	159 561	(3 727)	9 209	206 696
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	29 953	29 953
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	9 209	(9 209)	-
Stan na koniec okresu	41 653	159 561	5 482	29 953	236 649
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku</i>					
Stan na początek okresu	41 653	159 561	(3 727)	9 209	206 696
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	16 334	16 334
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	41 653	159 561	(3 727)	25 543	223 030

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 27 maja 2020 r.

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

	Nota	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
PRZEPIŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		3 465	16 558
Amortyzacja		964	158
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		2 046	(44)
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)		-	(15 340)
Przychody odsetkowe		(6 272)	(6 255)
Koszty odsetkowe		5 765	5 220
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		(60)	-
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
(Zysk) ze sprzedaży aktywów finansowych		-	-
Koszty emisji obligacji		328	318
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		77	-
Koszty z tytułu leasingu finansowego		342	-
Pozostałe		(1)	310
Korekty razem		3 189	(15 633)
Zmiana stanu zapasów	18	(319)	352
Zmiana stanu należności	19	(3 911)	410
Zmiana stanu rezerw		-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(2 962)	1 060
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	(18)
Zmiana kapitału obrotowego		(7 192)	1 804
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(538)	2 729

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 27 maja 2020 r.

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

Nota	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Odsetki otrzymane	1 628	1 364
Dywidendy otrzymane	-	-
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych	85	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Splata udzielonych pożyczek	104 612	12 178
Wpływy	106 325	13 542
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(67)	(25)
Nabycia aktywów finansowych	-	-
Wniesienie wkładów pieniężnych	(2 500)	-
Pożyczki udzielone	(30 390)	(11 982)
Wydatki	(32 957)	(12 007)
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	73 368	1 535
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy netto z emisji obligacji	35 848	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	10 900	9 719
Wpływy	46 748	9 719
Wykup obligacji	-	(12 000)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(1 501)	(3 819)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 266)	(48)
Odsetki i prowizje zapłacone	(1 761)	(4 540)
Wydatki	(4 528)	(20 407)
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej	42 220	(10 688)
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO	115 050	(6 424)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	115 050	(6 424)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	4 066	20 509
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	119 116	14 085

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 marca 2020 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczone w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

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

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

3.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2020 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., za wyjątkiem zastosowania następujących

nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2020 r.:

- 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).

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),

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

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Wyroby gotowe	-	538
Usługi	11 787	6 060
Przychody ze sprzedaży	11 787	6 598

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Wyroby gotowe	-	(507)
Usługi	(6 133)	(3 948)
Koszt własny sprzedaży	(6 133)	(4 456)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Koszty marketingu	-	(14)
Koszty sprzedaży	-	(14)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Koszty planowanych inwestycji	(43)	(46)
Koszt zakończonych inwestycji	(51)	(83)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(945)	(539)
Wynagrodzenia	(26)	(810)
Usługi doradcze	(37)	(25)
Inne	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(1 102)	(1 503)

Koszty według rodzaju	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Amortyzacja	(964)	(558)
Zużycie materiałów i energii	(172)	(184)
Usługi obce	(1 954)	(2 227)
Podatki i opłaty	(108)	(51)
Wynagrodzenia	(3 706)	(2 721)
Ub. społ. i inne świadczenia	(238)	(198)
Pozostałe koszty rodzajowe	(93)	(35)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(7 235)	(5 974)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Wartość na początek okresu		-	7
Wartość na koniec okresu		-	7
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na wynik Spółki		-	-

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Przychody z najmu	230	288
Przychody (sprzedaż niestatutowa)	12	6
Sprzedaż usług	136	105
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	61	-
Aktualizacja wartości należności	-	-
Rozwiązanie rezerw i odpisów	-	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	6
Przychody z darowizn	-	-
Pozostałe przychody	5	-
Pozostałe przychody operacyjne	444	405

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Koszty najmu	-	-
Koszty refaktur	(12)	(11)
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	-	-
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości zapasów	-	-
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	(16)
Utworzone rezerwy	-	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(93)	-
Koszty darowizn	-	-
Pozostałe koszty	(2)	-
Pozostałe koszty operacyjne	(107)	(27)

10. Przychody finansowe

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	75	7
Odsetki od pożyczek	6 272	6 248
Różnice kursowe	-	47
Dywidendy	-	15 340
Przychody ze zbycia aktywów finansowych	-	-
Pozostałe	140	-
Przychody finansowe	6 487	21 643

11. Koszty finansowe

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(5 765)	(5 220)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(342)	(241)
Odsetki pozostałe	-	-
Różnice kursowe	(1 150)	-
Pozostałe	(654)	(626)
Koszty finansowe	(7 911)	(6 087)

Warszawa, 27 maja 2020 r.

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Rezerwy na koszty okresu	(459)	(30)
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	-
Odsetki od obligacji i kredytów	363	(114)
Odpisy zapasów	-	(16)
Odsetki naliczone od pożyczki	398	192
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Wycena rachunku walutowego	-	-
Wycena pożyczki walutowej	-	-
Strata podatkowa	(163)	640
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	366	29
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	505	701
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(1)	(7)
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	882	932
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji i kredytów	-	-
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	-
Inne	-	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	881	925
Zmiana aktywa z tyt. połączenia		
Zmiana podatku odroczonego	(376)	(224)
Podatek bieżący	-	-
Zmiana stanu podatku dochodowego	(376)	(224)

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Efektywna stopa podatkowa		
Zysk brutto	3 465	16 558
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(658)	(3 146)
Różnice	282	2 922
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	-
Dywidendy	-	2 915
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	-	-
Różnice trwałe	282	7
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(376)	(224)

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	1 305	1 305
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2020 r.	1 305	1 305
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(1 112)	(1 112)
Amortyzacja za okres	(36)	(36)
Zbycie	-	-

Warszawa, 27 maja 2020 r.

	Oprogramowanie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2020 r.	(1 148)	(1 148)
Wartość netto na dzień 31 marca 2020 r.	157	157
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	1 119	1 119
Nabycie	186	186
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.	1 305	1 305
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(971)	(971)
Amortyzacja za okres	(141)	(141)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.	(1 112)	(1 112)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 r.	193	193
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	1 119	1 119
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2019 r.	1 119	1 119
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(971)	(971)
Amortyzacja za okres	(35)	(35)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2019 r.	(1 006)	(1 006)
Wartość netto na dzień 31 marca 2019 r.	113	113

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	447	1 060	2 470	3 977
Nabycie	-	67	-	67
Wykup z leasingu	-	179	-	179
Zbycie	-	(149)	-	(149)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2020 r.	447	1 157	2 470	4 074
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(447)	(968)	(1 946)	(3 361)
Amortyzacja za okres	-	(32)	(49)	(81)
Wykup z leasingu	-	(98)	-	(98)
Zbycie	-	124	-	124
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2020 r.	(447)	(974)	(1 995)	(3 416)
Wartość netto na dzień 31 marca 2020 r.	-	183	475	658
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	447	1 913	2 446	4 806
Nabycie	-	-	24	24
Zbycie	-	(40)	-	(40)
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	(813)	-	(813)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.	447	1 060	2 470	3 977
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(415)	(1 100)	(1 783)	(3 298)
Amortyzacja za okres	(32)	(131)	(163)	(326)
Zbycie	-	40	-	40
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	223	-	223
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.	(447)	(968)	(1 946)	(3 361)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 r.	-	92	524	616

Warszawa, 27 maja 2020 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	447	1 913	2 446	4 806
Nabycie	-	-	25	25
Zbycie	-	-	-	-
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	(813)	-	(813)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2019 r.	447	1 100	2 471	4 018
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(415)	(1 100)	(1 783)	(3 298)
Amortyzacja za okres	(25)	(32)	(24)	(81)
Zbycie	-	-	-	-
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	223	-	223
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2019 r.	(440)	(909)	(1 807)	(3 156)
Wartość netto na dzień 31 marca 2019 r.	7	191	664	862

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu. Wartość środków trwałych w leasingu została zaprezentowana w linii prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki. Informacja na temat praw do użytkowania aktywów z tytułu leasingu została przedstawiona w nocie dotyczącej praw do użytkowania oraz zobowiązań leasingowych w dalszej części raportu.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2020 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła trwała utrata wartości.

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Wartość netto na początek okresu	562	562	562
Przeniesienie do zapasów	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	562	562	562

Nieruchomości inwestycyjne na 31 marca 2020r. obejmowały:

- 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 września 2025 r.

Klasyfikacji aktywa przy ul. Bernardyńskiej jako nieruchomość inwestycyjna wynika z faktu oddania lokalu w długoterminowy leasing.

Wycena nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Bernardyńskiej została dokonana przy zastosowaniu metody porównawczej.

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

16. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Udziały	140 249	137 749	132 802
Pożyczki udzielone	372 706	442 372	397 757
Długoterminowe aktywa finansowe razem	512 955	580 121	530 559

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	22 511	21 472	19 438
Robo Wash S.A.	2 159	2 159	2 159
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	33 160	32 703	31 332
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	135	102	-
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	343	308	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	19 991	19 681	10 006
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	12 127	11 912	22 514
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	47 400	35 752	21 116
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	3 060	3 011	1 099
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	5 547	5 457	2 890
Riviera Park Sp. z o.o.	1 840	1 761	1 385
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	66 698	60 011	50 155
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	1 620	1 595	1 519

Warszawa, 27 maja 2020 r.

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	27 642	26 868	24 732
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	658	597	387
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	2 340	2 281	226
Marvipol Logistics S.A.	5 320	96 095	141 925
Projekt 012 Sp. z o.o.	417	360	360
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	6 974	6 830	1 327
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	14 801	14 019	11 993
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	32 384	31 125	33 534
Property-ad Sp. z o.o.	161	159	103
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	32 018	29 993	7 073
Ertan Sp. z o.o.	349	293	82
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	15 151	14 903	185
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	14 268	13 951	10
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	544	495	10
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	133	51	-
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	133	51	-
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	153	51	-
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	184	81	-
Solex Sp. z o.o.	2 485	453	-
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	-	7 792	12 197
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	372 706	442 372	397 757

Spółka dokonała weryfikacji wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym i współzależnym. Spółka dokonała analizy przyszłych zysków i przepływów pieniężnych generowanych przez wyżej wymienione spółki. Analiza została przeprowadzona w oparciu o prognozy finansowe przygotowane przez Zarząd pod kątem możliwości spłaty. W wyniku przeprowadzonej analizy, Spółka ustaliła, że nie występują przesłanki stanowiące o utracie wartości pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i współzależnym.

Pożyczki udzielone spółkom zależnym i współzależnym w przypadku, gdy spółki te są finansowane również poprzez kredyty bankowe, są podporządkowane względem tych kredytów.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	100 146	100 146	100 146
Marvipol Estate Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Development Riviera Park sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	6	6
Riviera Park Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Construction Sp. z o.o.	6	6	6

Warszawa, 27 maja 2020 r.

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. o.o.	5	5	5
Marvipol Development Unique Tower sp. z o.o.	10 115	10 115	5 615
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	5	5	5
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Logistics S.A.	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	51
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5
Projekt 012 Sp. z o.o.	415	415	5
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	8	8	4
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	8	8	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	3 004	504	504
Ertan Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	50	50	50
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	7	7	7
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	5	-
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	8	8	-
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	7	7	-
Solex Sp. z o.o.	7	7	-
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	8	8	-
Wartość udziałów w spółkach zależnych	140 249	137 749	132 795

Wartość udziałów we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	-	-	7
Wartość udziałów we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	7

Spółka dokonała weryfikacji wartości posiadanych przez nią udziałów w spółkach zależnych i współzależnych. Spółka dokonała analizy poprzez weryfikację wartości aktywów netto w połączeniu z analizą przyszłych zysków i przepływów pieniężnych generowanych przez te spółki. Analiza została przeprowadzona w oparciu o prognozy finansowe przygotowane przez Zarząd.

W wyniku przeprowadzonej analizy, Spółka ustaliła, że nie występują przesłanki stanowiące o utracie wartości udziałów w jednostkach zależnych i współzależnych.

Warszawa, 27 maja 2020 r.

17. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Rezerwy na koszty okresu	394	853	259
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	-	-
Odsetki od obligacji i kredytów	680	317	657
Odpisy zapasów	1 564	1 564	1 245
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	1 882	1 484	506
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	18	18	18
Wycena pożyczki walutowej	-	-	-
Strata podatkowa	1 423	1 586	1591
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	527	161	29
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	6 488	5 983	4 305
Kompensata	-	-	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	6 488	5 983	4 305
Zapasy	1 534	1 534	1 534
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	24	25	36
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	6 609	5 727	5 271
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji i kredytów	-	-	-
Inne	3 445	3 445	3 445
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	11 612	10 731	10 286
Kompensata	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	11 612	10 731	10 286

18. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Produkcja niezakończona	38 282	37 963	40 036
Wyroby gotowe	-	-	1 680
	38 282	37 963	41 716

Podział zapasów na dzień 31 marca 2020 r., 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień 31 marca 2019 r.

	31.03.2020		31.12.2019		31.03.2019	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	-	-	-	-	1 680
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	-	18 842	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	3 347	-	3 028	-	2 410	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	6 000	-	6 000	-	8 691	-
Zapasy, razem	38 282	-	37 963	-	40 036	1 680

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2020 r.	8 233
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	-
Wartość na dzień 31 marca 2020 r.	8 233
Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 638
Zmniejszenie /Rozwiązanie:	1 595
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(85)
Zawiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	1 680
Wartość na dzień 31 grudnia 2019 r.	8 233
Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 638
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	(85)
Wartość na dzień 31 marca 2019 r.	6 553

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

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	14 880	10 948	8 204
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	14 880	10 948	8 204
Pozostałe należności	604	591	1 317
Rozliczenia międzyokresowe	185	151	131
Pozostałe należności razem	789	742	1 448
Należności z tytułu podatku VAT	51	119	627
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
Należności podatkowe	51	119	627
Należności krótkoterminowe brutto	15 720	11 809	10 279
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(335)	(335)	(335)
Należności krótkoterminowe netto	15 385	11 474	9 944

20. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Środki pieniężne w kasie	7	12	17
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	119 109	4 054	14 068
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	119 116	4 066	14 085

Warszawa, 27 maja 2020 r.

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego na 31 marca 2020 r.

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

Akcjonariat na 31 marca 2020 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 Wojciech Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Inne podmioty	9 055 163	9 055 163	9 055 163	21,74%	21,74%
	41 652 852	41 652 852	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	3 089	29 953	16 334
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,07	0,72	0,39

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 marca 2020 r., 31 grudnia 2019 r. i na 31 marca 2019 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	239 738	236 649	223 030
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	5,76	5,68	5,35

22. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	750	750	519
Rezerwy razem	750	750	519
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	-	-	519
<i>część krótkoterminowa</i>	750	750	-

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Grupy oraz na podstawie historycznych doświadczeń.

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

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Kredyty	48 602	39 075	13 195
Pożyczki	130 903	128 861	78 017
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	-	1 450	-
<i>część długoterminowa</i>	179 505	166 486	91 212

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
do 12 miesięcy	-	1 450	-
powyżej 1 roku do 3 lat	48 602	37 625	13 195
powyżej 3 do 5 lat	130 903	128 861	78 017
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	179 505	167 936	91 212

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
w walucie polskiej	179 505	167 936	91 212
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	179 505	167 936	91 212

Warszawa, 27 maja 2020 r.

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
dla kredytów i pożyczek w PLN	2,94% - 7,00%	3,43% - 7,00%	4,64% - 7,00%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	-	31.12.2020	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millenium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2021	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
Bank Ochrony Środowiska S.A.	17.06.2011	58 305	-	31.05.2020	hipoteka łączna na nieruchomościach 87 458 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku, niepotwierdzona cesja należności z umów najmu i dzierżawy, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej
mBank S.A.	05.11.2018	75 000	48 602	30.09.2021	hipoteka umowna na nieruchomościach 112 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu

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

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	211 615	284 213	284 213
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	37 008	60 000	-
Koszty emisji	(1 160)	(1 435)	-
Wpływy z emisji obligacji netto	35 848	58 565	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	328	1 258	317
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	1 911	(2 391)	(714)
Wykup obligacji	-	(130 030)	(12 000)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	249 702	211 615	271 816
w tym:			
część krótkoterminowa	101 355	83 695	86 358
część długoterminowa	148 367	127 920	185 458

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
do 12 miesięcy	101 355	83 695	86 358
powyżej 1 roku do 3 lat	148 367	127 920	169 458
powyżej 3 do 5 lat	-	-	16 000

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	249 702	211 615	271 816

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii T*	12 010	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2020
Obligacje zwykłe serii T*	12 010	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2021
Obligacje zwykłe serii T*	22 830	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2021
Obligacje zwykłe serii U	65 200	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	13.11.2020
Obligacje zwykłe serii W**	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2020
Obligacje zwykłe serii W**	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2021
Obligacje zwykłe serii W**	16 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2022
Obligacje zwykłe serii Y***	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.06.2021
Obligacje zwykłe serii Y***	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.06.2022
Obligacje zwykłe serii Y***	24 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.12.2022
Obligacje zwykłe serii Z****	8 100	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2022
Obligacje zwykłe serii Z****	18 900	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2023
Obligacje zwykłe serii AA*****	2 192	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2022
Obligacje zwykłe serii AA*****	5 116	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2023
Obligacje zwykłe serii AB*****	810	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2022
Obligacje zwykłe serii AB*****	1 890	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2023

* 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.

**** Łączna wartość nominalna obligacji serii Z to 27 000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

***** Łączna wartość nominalna obligacji serii AA to 7 308 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

***** Łączna wartość nominalna obligacji serii AB to 2 700 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu

Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2020 r.	29 181
Nabycie	-

Warszawa, 27 maja 2020 r.

**Prawa do użytkowania rzeczowych
aktywów trwałych z tytułu leasingu**

Umorzenie	(847)
Wykup z leasingu	(81)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2020 r.	28 253

**Prawa do użytkowania rzeczowych
aktywów trwałych z tytułu leasingu**

Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r.	18 428
Nabycie	14 264
Umorzenie	(3 265)
Zbycie	-
Różnice kursowe	(246)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2019 r.	29 181

**Prawa do użytkowania rzeczowych
aktywów trwałych z tytułu leasingu**

Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r.	18 428
Nabycie	-
Umorzenie	(614)
Zbycie	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2019 r.	17 814

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

**Zobowiązania z tytułu leasingu
finansowego**

Stan na 1 stycznia 2020 r.	29 984
Nabycie	-
Koszty finansowe	342
Płatności	(1 266)
Różnice kursowe	1 957
Stan na 31 marca 2020 r.	31 017

**Zobowiązania z tytułu leasingu
finansowego**

Stan na 1 stycznia 2019 r.	18 423
Nabycie	14 264
Koszty finansowe	1 244
Płatności	(3 695)
Różnice kursowe	(252)
Stan na 31 grudnia 2019 r.	29 984

Warszawa, 27 maja 2020 r.

	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego
Stan na 1 stycznia 2019 r.	18 423
Nabycie	-
Koszty finansowe	241
Płatności	(708)
Różnice kursowe	-
Stan na 31 marca 2019 r.	17 966

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

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
do 12 miesięcy	3 510	3 299	1 176
powyżej 1 roku do 3 lat	7 605	7 185	2 690
powyżej 3 do 5 lat	7 935	7 305	1 957
powyżej 5 lat	11 967	12 195	12 143
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	31 017	29 984	17 966

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(847)	(3 265)	(614)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(342)	(1 244)	(241)
Różnice kursowe	(1 957)	6	-
Wydatki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste rozpoznane w koszcie wytworzenia	-	-	-
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	-	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(3 146)	(4 503)	(855)

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 211	1 252	676
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	-	-	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	4 616	4 597	290
Zobowiązania publiczno - prawne	2 200	2 283	2 177
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	152	849	1 101
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	1 325	3 018	810
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	28	495	77
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	9 532	12 494	5 131
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	9 532	12 494	5 131

Warszawa, 27 maja 2020 r.

27. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Pożyczki	370 547	440 213	395 598
Należności z tytułu dostaw i usług	14 353	10 439	7 221
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	384 900	450 652	402 819
Pożyczki	2 159	2 159	2 159
Należności z tytułu dostaw i usług	192	174	648
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	2 351	2 333	2 807
Środki pieniężne	119 116	4 066	14 085
Razem	506 367	457 051	419 711

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Kredyty bankowe i pożyczki	179 505	167 936	91 212
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 211	1 252	676
Zobowiązania z tytułu obligacji	249 702	211 615	271 816
Kaucje	4 616	4 597	290
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	31 017	29 984	17 966
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	466 051	415 384	381 960

28. 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. Spółka 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 sporządził opinię na podstawie szczegółowych oględzin ok. 80% wszystkich balkonów. Sąd zarządził doręczenie opinii stronom, natomiast Spółka jej jeszcze nie otrzymała. Stronom przysługuje uprawnienie do wniesienia zarzutów do opinii biegłego, w ich wyniku Sąd może zarządzić sporządzenie opinii uzupełniającej. Po zakończeniu postępowania, opierając się na sporządzonej w trybie zabezpieczenia dowodu opinii biegłego, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” może, w zależności od jego wyniku, wystąpić przeciwko Spółce z pozwem o zapłatę. W ocenie Zarządu Spółki, z uwagi na istniejące wady balkonów, które zostały potwierdzone w trakcie oględzin, wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” i ewentualny przyszły pozew sądowy mogą okazać się częściowo zasadne.

Spółka Strabag Sp. z o.o. złożyła pozew przeciwko Spółce o zapłatę kwoty 4 300 tys. zł stanowiącej równowartość kwoty, którą Spółka uzyskała 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. Spółka w dniu 14.10.2019 r. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego przez Sąd w dniu 23.08.2019 r. 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. Aktualnie toczy się postępowanie mediacyjne, strony uzgadniają sposób i koszt naprawy. 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 Spółce 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. Sprawa jest na etapie mediacji sądowej, możliwe jest zawarcie przez strony ugody, jej warunki nie zostały jeszcze uzgodnione.

29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

Wynagrodzenie Zarządu Spółki (w tys. zł)

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Wynagrodzenie Zarządu Spółki	3 717	1 716

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	41	37

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Prosta Tower Sp. z o.o.	29	41	34	49	49
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	1 031	365	1 266	680	449
Prosta 32 Sp. z o.o.	25	41	29	49	49
Marvipol TM Sp. z o.o.	35	50	40	60	60
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	539	537	662	1 132	659
Marvipol Estate Sp. z o.o.	12	22	13	26	26
Marvipol Construction Sp. z o.o.	50	55	40	57	55
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	25	41	29	49	49
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	1 041	302	1 279	687	370
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	29	41	34	49	49
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	41	41	49	49	49
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	867	413	1 065	572	506
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	223	86	272	147	105
Riviera Park Sp. z o.o.	29	41	34	49	49
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	252	109	308	166	133
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	472	200	580	312	245
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	2 382	903	2 929	1 465	1 109
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	287	135	351	189	166
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	25	41	29	49	49
Marvipol Logistics S.A.	1 911	724	787	999	890
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	445	186	545	293	227
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	41	78	51	51	96
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	41	40	49	49	49
Projekt O12 Sp. z o.o.	25	41	29	49	49
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	25	41	29	49	49
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	294	174	359	194	213
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	1 015	878	1 247	702	1 079
Property-ad Sp. z o.o. (daw. Binox Sp. z o.o.)	11	22	12	26	26
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	47	54	56	49	65
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	1 274	54	1 566	1 417	65
Ertan Sp. z o.o.	41	54	49	49	65
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	41	28	49	49	33
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	41	28	49	49	33
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	41	-	49	80	-
Solex Sp. z o.o.	41	-	49	80	-
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	114	-	138	112	-
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	24	-	29	80	-
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	24	-	29	80	-
Jednostki zależne razem	12 890	5 866	14 214	10 293	7 165

Warszawa, 27 maja 2020 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
	British Automotive Holding S.A.	120	138	79	71
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
British Automotive Polska S.A.	-	-	-	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	44	63	1	9	1
M Automotive Sp. z o.o.	1	-	-	-	-
Projekt 07 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Willet 18 Sp. z o.o.	-	-	-	5	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	165	201	80	85	1
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	23	27	59	59	55
Sprzedaż produktów i usług razem	13 078	6 094	14 353	10 437	7 221

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
	Marvipol Construction Sp. z o.o.	94	119	43	67
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	14	-	-	18
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	11	-	-	-	-
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	660	-	-	-	-
Jednostki zależne razem	765	133	43	67	133
British Automotive Holding S.A.	-	25	-	-	-
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	79	-	4	1	1
British Automotive Polska S.A.	-	-	-	-	-
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Willet 18 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	79	25	4	1	1
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	385	232	49	71	1
Zakup produktów i usług razem	1 229	390	96	139	135

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
	Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	15 340	-	-
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	-	15 340	-	-	-

Warszawa, 27 maja 2020 r.

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2020	Zaciągnięcie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2020
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	66 219	23	23	1 067	-	-	67 286
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	764	-	50	12	14	-	712
Prosta Tower Sp. z o.o.	15 250	-	-	244	-	-	15 494
Marvipol TM Sp. z o.o.	46 628	-	-	783	-	-	47 411
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	128 861	23	73	2 106	14	-	130 903

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2020	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2020
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	32 703	-	-	457	-	-	33 160
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	308	30	-	5	-	-	343
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	19 681	-	-	310	-	-	19 991
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	21 472	700	-	339	-	-	22 511
Riviera Park Sp. z o.o.	1 761	50	-	29	-	-	1 840
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	11 912	-	-	215	-	-	12 127
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	35 752	11 000	-	648	-	-	47 400
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	3 011	-	-	49	-	-	3 060
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	5 457	-	-	90	-	-	5 547
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	1 595	-	-	25	-	-	1 620
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	60 011	5 700	-	987	-	-	66 698
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	26 868	350	-	424	-	-	27 642
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	597	50	-	11	-	-	658
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	2 281	20	-	39	-	-	2 340
Marvipol Logistics S.A.	96 095	7 050	96 968	685	1 562	20	5 320
Projekt O12 Sp. z o.o.	360	50	-	7	-	-	417
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	14 019	550	-	232	-	-	14 801
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	31 125	750	-	509	-	-	32 384

Warszawa, 27 maja 2020 r.

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2020	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2020
Property-ad Sp. z o.o.	159	-	-	2	-	-	161
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	29 993	1 500	-	525	-	-	32 018
Ertan Sp. z o.o.	293	50	-	6	-	-	349
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	14 903	-	-	248	-	-	15 151
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	7 792	-	7 697	10	49	(56)	-
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	6 830	30	-	114	-	-	6 974
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	13 951	80	-	237	-	-	14 268
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	495	40	-	9	-	-	544
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	102	30	-	3	-	-	135
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	51	80	-	2	-	-	133
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	51	80	-	2	-	-	133
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	51	100	-	2	-	-	153
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	81	100	-	3	-	-	184
Solex Sp. z o.o.	453	2 000	-	32	-	-	2 485
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	440 213	30 390	104 665	6 256	1 611	(36)	370 547

Warszawa, 27 maja 2020 r.

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o. (daw. Joki Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	92%
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Solex Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	n/d

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

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

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Lista jednostek zależnych znajduje się w **pkt 5** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I kwartale 2020 r.

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 50 osób.

32. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 marca 2020 r.

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w **pkt 7** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I kwartale 2020 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

MARVIPOL[®]
development

Marvipol Development S.A.

Warszawa, ul. Prosta 32

22 536 50 00

marvipol@marvipol.pl