

MARVIPOL
development



Raport półroczny Marvipol Development S.A. za I półrocze 2019 r.

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

Spis treści

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W I PÓŁROCZU 2019 R.	5
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	6
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	6
Władze Spółki	8
Akcjonariat Spółki	9
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	10
Grupa Kapitałowa w liczbach	13
Najważniejsze wydarzenia 2019 roku	14
Segment deweloperski	16
› Portfel projektów deweloperskich	17
› Kontraktacja lokali	19
› Oferta lokali	19
› Przekazania lokali	20
› Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty	20
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	21
Segment magazynowy	22
› Portfel projektów magazynowych	23
› Zaangażowanie kapitałowe	25
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	27
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	28
Czynniki ryzyka	31
Pozostałe informacje	34

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	37
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	38
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	40
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	42
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	44
Sprawozdawczość segmentów działalności	45
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	47
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	81
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	82
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	83
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	85
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	86
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	88
RAPORT Z PRZEGLĄDU SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	118
RAPORT Z PRZEGLĄDU JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	120
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	122

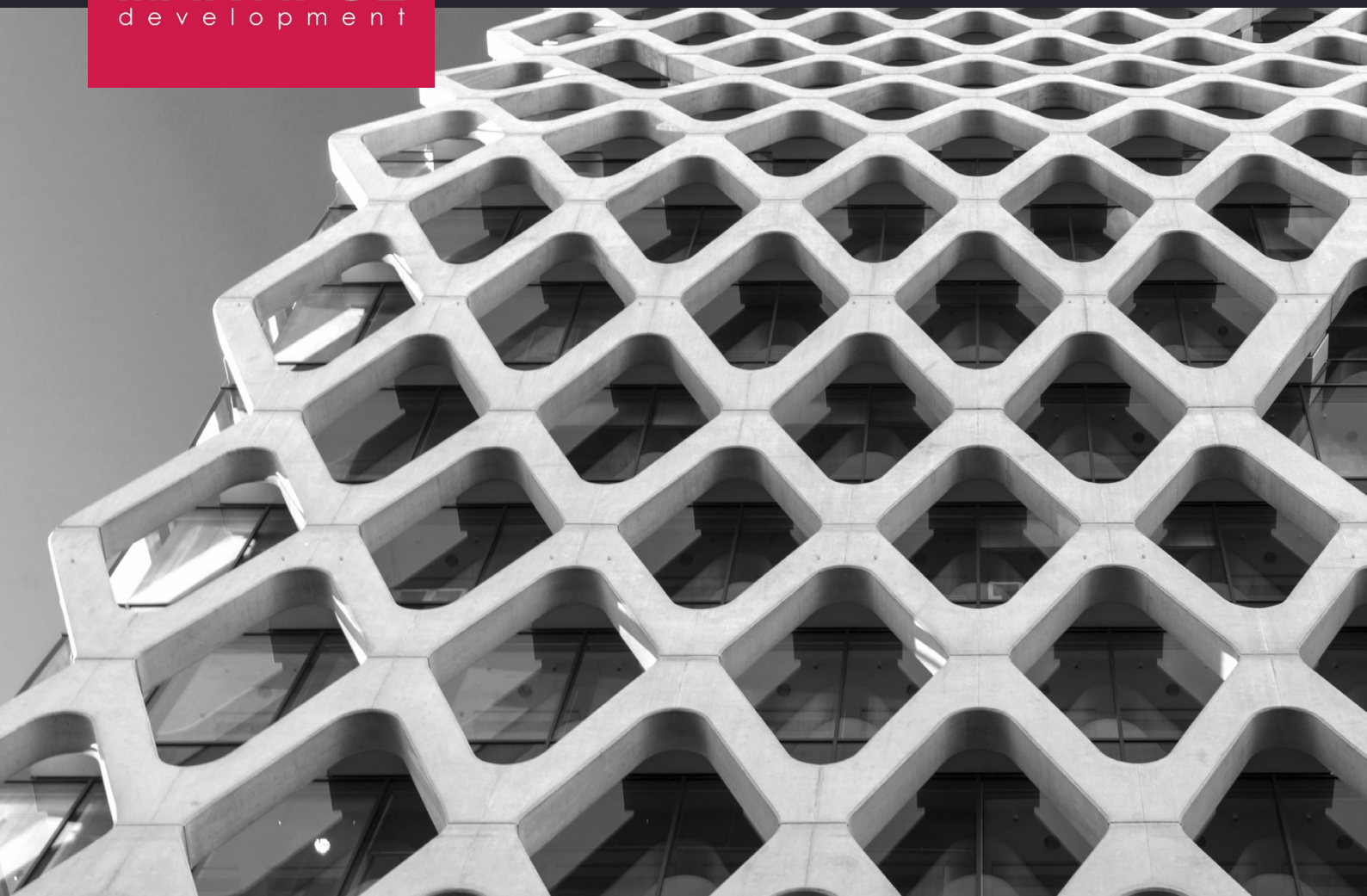
Wybrane skonsolidowane dane finansowe

W tys.	30.06.2019		31.12.2018		30.06.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	1 164 953	273 978	971 566	225 946	996 962	228 577
Aktywa trwałe	206 164	48 486	228 281	53 089	204 204	46 818
Aktywa obrotowe	958 789	225 491	724 580	168 507	792 758	181 759
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	18 705	4 350	-	-
Pasywa	1 164 953	273 978	971 566	225 946	996 962	228 577
Kapitał własny	429 998	101 128	413 338	96 125	387 928	88 942
Zobowiązania długoterminowe	350 113	82 341	282 041	65 591	345 942	79 315
Zobowiązania krótkoterminowe	384 842	90 509	276 187	64 230	263 092	60 320

W tys.	01.01.2019 - 30.06.2019		01.01.2018 - 30.06.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	63 967	14 918	70 825	16 706
Koszt własny sprzedaży	(45 529)	(10 618)	(53 018)	(12 506)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	18 438	4 300	17 807	4 200
Koszty sprzedaży	(3 796)	(885)	(4 319)	(1 019)
Koszty ogólnego zarządu	(13 422)	(3 130)	(10 776)	(2 542)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	21 301	4 968	10 353	2 442
Pozostałe przychody operacyjne	4 236	988	2 970	701
Pozostałe koszty operacyjne	(2 203)	(514)	(1 718)	(405)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	24 554	5 726	14 317	3 377
Przychody finansowe	2 992	698	11 827	2 790
Koszty finansowe	(3 644)	(850)	(930)	(219)
Podatek dochodowy	(7 242)	(1 689)	(3 315)	(782)
Zysk netto za rok obrotowy	16 660	3 885	21 899	5 166

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2019 r.: 4,2520 PLN/EUR (na 31 grudnia 2018 r.: 4,3000 PLN/EUR, na 30 czerwca 2018 r.: 4,3616 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2019 r.: 4,2880 PLN/EUR; (w 2018 r.: 4,2395 PLN/EUR).



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w I półroczu 2019 r.**

1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

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

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

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

2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

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



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

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

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

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

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

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

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

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



3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU

27 lat doświadczenia
w rozwijaniu biznesu



**MARIUSZ
POŁAWSKI**

WICEPREZES ZARZĄDU

15 lat doświadczenia
na stanowiskach
menedżerskich



**ROBERT
PYDZIK**

CZŁONEK ZARZĄDU,
DYREKTOR FINANSOWY

27 lat doświadczenia
na rynku finansowym

Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER
CHŁOPECKI**

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW
TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF
BREJDAK**

Członek
Rady Nadzorczej

**ANDRZEJ
JACASZEK**

Członek
Rady Nadzorczej

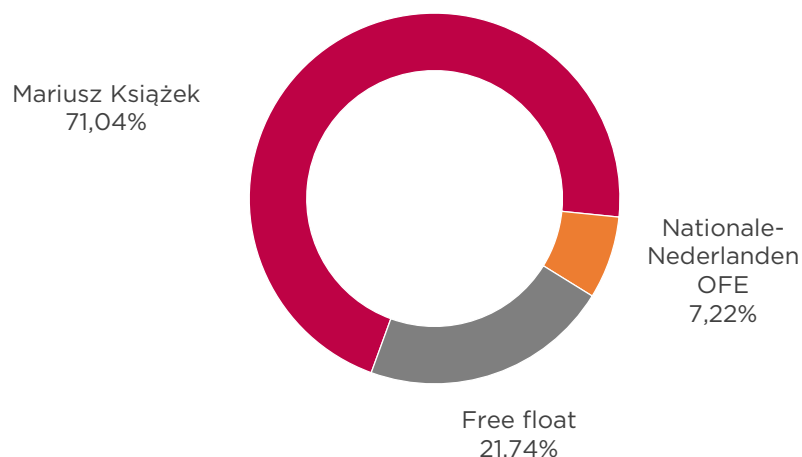
**WIESŁAW
MARIUSZ RÓŻACKI**

Członek
Rady Nadzorczej

4. Akcjonariat Spółki

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

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



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

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 26.08.2019 r.

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

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

Spółka oraz podmioty zależne nie posiadają akcji własnych Emitenta.

5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

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

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

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

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
35	Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%
36	Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%
37	Marvipol Logistics S.A.	100%
38	Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%
39	PDC Industrial Center 130 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 63 Sp. z o.o. ⁶⁾	68%
4	PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. ⁷⁾	68%
5	PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. ⁸⁾	68%
6	PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. ⁹⁾	46%
7	PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. ¹⁰⁾	68%
8	PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. ¹¹⁾	68%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 26.08.2019 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy

- 1) Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada 99% udziału w zysku jednostki, 1% - Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)
- 2) Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)
- 3) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. - 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Docelowo spółka będzie stanowić wspólne przedsięwzięcie Marvipol Logistics S.A. i PG Dutch Holding I B.V
- 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 63 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 7) 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

- 8) PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 9) PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. - 46% udziałów uprawniających do 34% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 10) PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 11) 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.

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

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

6. Grupa Kapitałowa w liczbach

64,0 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
ZA I PÓŁROCZE 2019 R.

24,6 mln zł

ZYSK
OPERACYJNY
ZA I PÓŁROCZE 2019 R.

16,7 mln zł

ZYSK
NETTO
ZA I PÓŁROCZE 2019 R.

1 165,0 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 30.06.2019 R.

430,0 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 30.06.2019 R.

220,2 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 30.06.2019 R.*

527

LOKALI
SPRZEDANYCH
W I PÓŁROCZU 2019 R.

194

LOKALE PRZEKAZANE
NABYWCOM
W I PÓŁROCZU 2019 R.

250 tys. m²

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

14,3 mln zł

ZYSK SEGMENTU
MAGAZYNOWEGO
ZA I PÓŁROCZE 2019 R.

279 tys. m²

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

166,1 mln zł

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

* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2019 r. wyniósłby 252,6 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

7. Najważniejsze wydarzenia 2019 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Styczeń 2019 r.

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

Luty 2019 r.

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

Marzec 2019 r.

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

Kwiecień 2019 r.

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

Maj 2019 r.

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

Czerwiec 2019 r.

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

Lipiec 2019 r.

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

Sierpień 2019 r.

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



Segment deweloperski

Raport
za I półrocze 2019 r.

8. Segment deweloperski

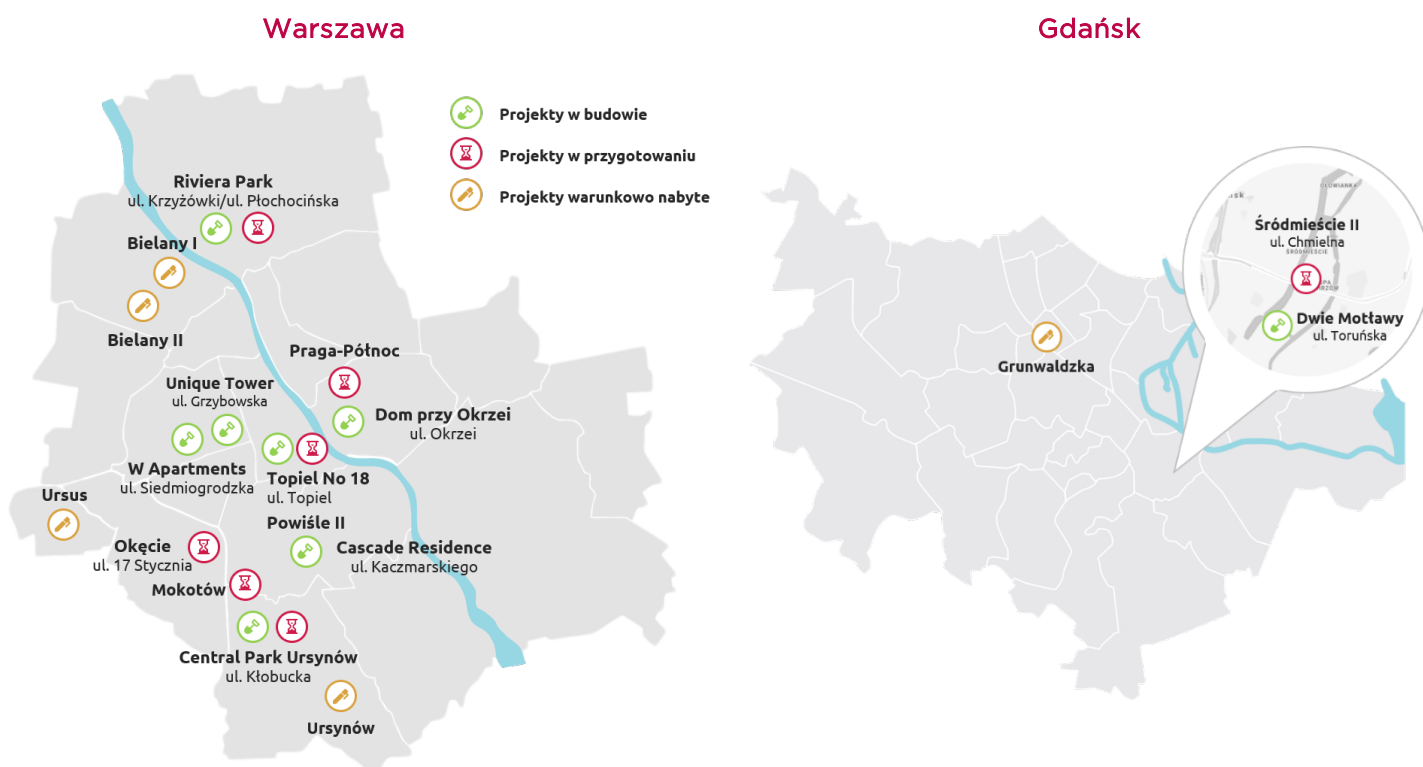
Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 6,2 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 373 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 jest w stanie generować na realizowanych projektach atrakcyjne marże na sprzedaży i ponadnormatywny zwrot z zaangażowanego kapitału, przy zachowaniu atrakcyjnej ceny dla nabywcy.

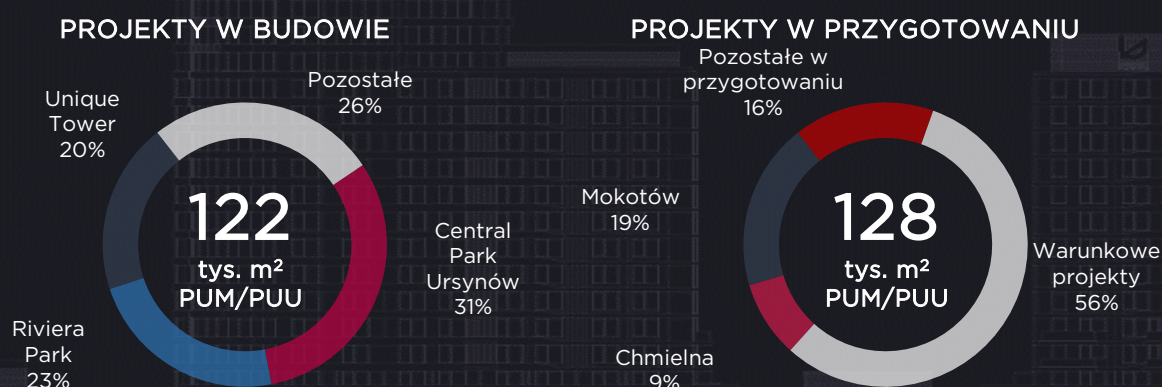
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. W 2017 r., dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych oraz optymalnego wykorzystania kapitału firmy, w tym kapitału ludzkiego i know-how, Emitent podjął strategiczną 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 tworzą 22 inwestycje w budowie i w przygotowaniu (w tym warunkowo nabyte), zlokalizowane w Warszawie, w Gdańsku, Kołobrzegu i Sopocie. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 250 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 49 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



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

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

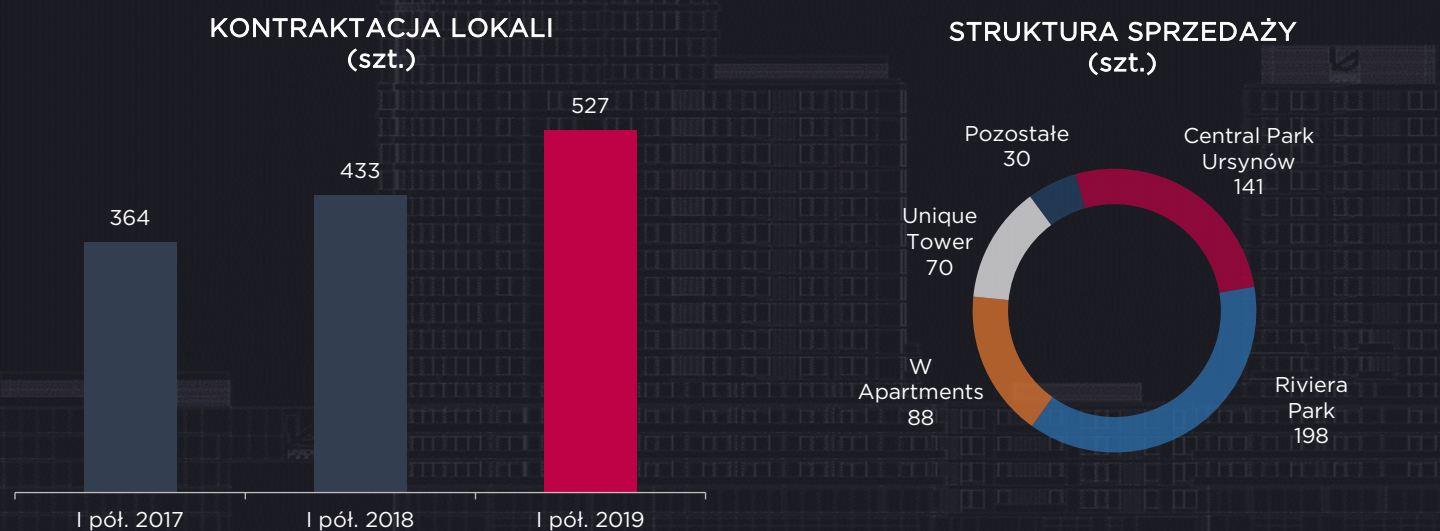
W 2019 r. Grupa Marvipol Development kontynuuje realizację siedmiu inwestycji w Warszawie rozpoczętych we wcześniejszych latach – czwartego i piątego etapu Central Park Ursynów, trzeciego i czwartego etapu projektu Riviera Park, projektu Cascade Residence (Mokotów), projektu Topiel No 18 (Powiśle), projektu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

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2019 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Central Park Ursynów 4	405	21,0	384	IV kw. 2017 r.	III kw. 2019 r.
Unique Tower	508	23,8	172	IV kw. 2017 r.	IV kw. 2021 r.
Cascade Residence	44	3,6	9	IV kw. 2017 r.	IV kw. 2019 r.
Riviera Park 3	239	12,4	187	I kw. 2018 r.	IV kw. 2019 r.
Topiel No 18	54	4,9	22	II kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Central Park Ursynów 5, 6	322	17,3	224	II kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	88	4,4	30	III kw. 2018 r.	IV kw. 2020 r.
Riviera Park 4	314	15,5	97	III kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
W Apartments	218	13,8	102	IV kw. 2018 r.	II kw. 2021 r.
Dwie Motławy (Gdańsk)	105	5,0	7	IV kw. 2018 r.	IV kw. 2020 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2019 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Chmielna (Gdańsk)	399	11,1	-	I kw. 2020 r.	I kw. 2022 r.
Powisłe II	31	3,2	-	IV kw. 2019 r.	II kw. 2021 r.
Okęcie	92	3,5	-	III kw. 2019 r.	III kw. 2021 r.
Praga Północ	70	3,5	-	IV kw. 2019 r.	IV kw. 2021 r.
Mokotów	452	24,5	-	I kw. 2020 r.	I kw. 2022 r.
Kołońbrzeg	260	9,9	-	II kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.

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

Kontraktacja lokali



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

W I półroczu 2019 r. Grupa Marvipol Development zawarła 527 umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, o 22% więcej niż w I półroczu 2018 r. O wzroście wolumenu sprzedaży przesądziły wysoka sprzedaż mieszkań w projekcie W Apartments (88 lokali), ponad 40% wzrost sprzedaży lokali w inwestycji Riviera Park, 20% wzrost sprzedaży lokali w Unique Tower, jak również stabilna sprzedaż lokali z pozostałych inwestycji.

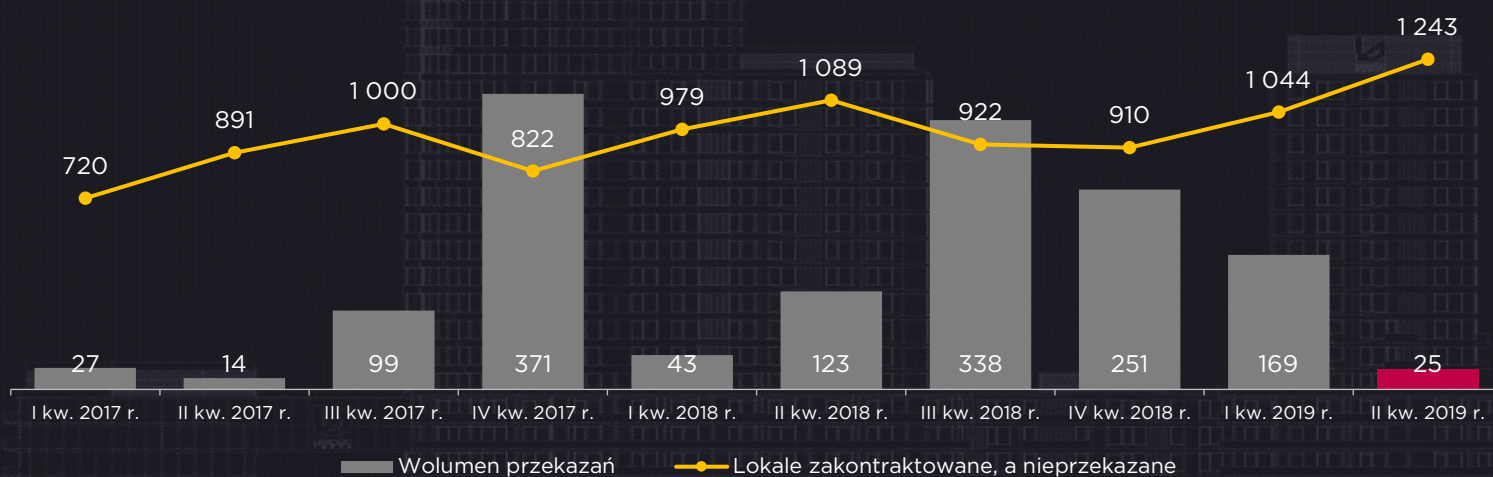
Oferta lokali

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	16	2,1	1 821	94,0	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 4	21	1,8	405	21,0	III kw. 2019 r.
Central Park Ursynów 5,6	98	6,3	322	17,3	III kw. 2020 r.
Riviera Park 1,2	4	0,2	403	19,6	Budowa zakończona
Riviera Park 3	52	3,4	239	12,4	IV kw. 2019 r.

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 4	217	11,4	314	15,5	III kw. 2020 r.
Cascade Residence	35	3,0	44	3,6	IV kw. 2019 r.
Unique Tower	336	17,7	508	23,8	IV kw. 2021 r.
Topiel No 18	32	3,0	54	4,9	II kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	58	2,9	88	4,4	IV kw. 2020 r.
W Apartments	116	8,5	218	13,8	II kw. 2021 r.
Dwie Motławy	98	4,8	105	5,0	IV kw. 2020 r.
Inne gotowe lokale	4	0,7	-	-	-
Razem	1 087	65,8	-	-	-

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 30.06.2019 r.

Przekazania lokali



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

W I półroczu 2019 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 194 lokale mieszkalne i użytkowych, wobec 166 rok wcześniej. Znakomitą większość lokali przekazanych klientom stanowiły lokale z drugiego 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
Riviera Park 2	181	55 171,5	-39 379,6	29%
Pozostałe gotowe lokale	13	7 020,6	-4 926,7	30%
Razem w I pół. 2019 r.	194	62 192,1	-44 306,2	29%

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

W I półroczu 2019 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 62,2 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 29%.

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	3	155	1 653	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 4	384	19 209	146 510	III kw. 2019 r.
Central Park Ursynów 5, 6	224	10 879	93 251	III kw. 2020 r.
Riviera Park 1, 2	6	360	2 275	Budowa zakończona
Riviera Park 3	187	9 045	59 346	IV kw. 2019 r.
Riviera Park 4	97	4 116	28 476	III kw. 2020 r.
Unique Tower	172	6 105	116 850	IV kw. 2021 r.
Cascade Residence	9	633	8 996	IV kw. 2019 r.
Topiel No 18	22	1 853	47 021	II kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	30	1 530	20 555	IV kw. 2020 r.
W Apartments	102	5 313	69 413	II kw. 2021 r.
Dwie Motławy	7	195	2 595	IV kw. 2020 r.
Razem	1 243	59 392	596 940	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 30.06.2019 r.

Na dzień 30 czerwca 2019 r. Grupa Kapitałowa posiadała 1 243 lokale mieszkalne i usługowe, dla których do końca czerwca 2019 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 596,9 mln zł, z czego 218,8 mln zł to wartość umów sprzedaży lokali, które mogą zostać sfinalizowane w 2019 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres.



Segment magazynowy

Raport
za I półrocze 2019 r.

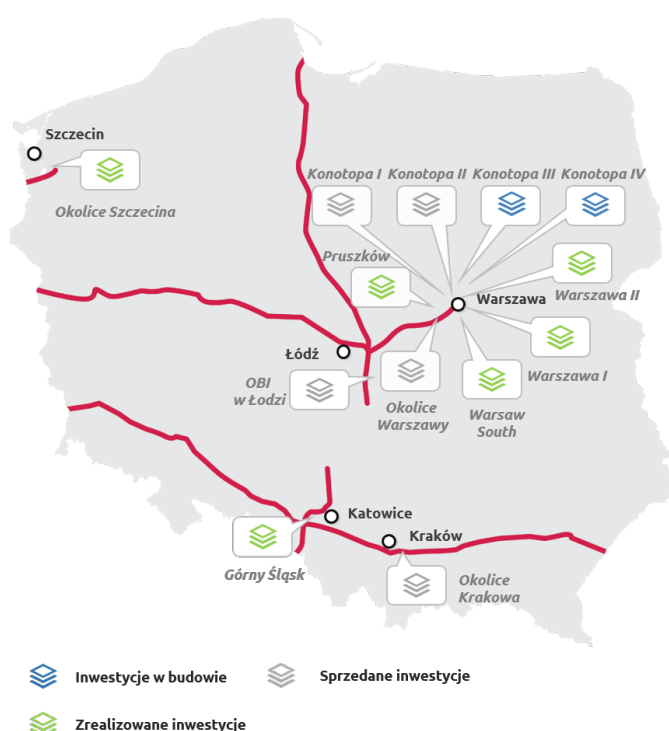
9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

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

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

Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 63 Górnym Śląsku	35	Wybudowany
IC 82 Warszawa	11	Wybudowany
IC 94 Warsaw South	40	Wybudowany
IC 84 Okolice Szczecina	72	Wybudowany
IC 59 Warszawa II	14	Wybudowany
IC 92 Pruszków	25	W budowie
IC 108 Konotopa III	22	W budowie
IC 130 Konotopa IV	60	W budowie
Razem	279	-
IC 37 Konotopa	48	Sprzedany
IC 60 Okolice Warszawy	69	Sprzedany
IC 72 Okolice Krakowa	35	Sprzedany
IC 80 OBI w Łodzi	50	Sprzedany
IC 81 Konotopa II	42	Sprzedany
Razem	244	-

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 8 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania) z 279 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w atrakcyjnych regionach kraju, takich jak: województwo mazowieckie, Górny Śląsk oraz rejon Szczecina.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

Grupa Kapitałowa w 2019 r. kontynuowała komercjalizację oddanych do użytkowania w latach wcześniejszych r. projektów magazynowych. Projekt na Górnym Śląsku (IC 63), z 35 tys. m² GLA, na dzień sporządzenia niniejszego raportu jest wynajęty w 100%. W lutym 2019 r. Marvipol Logistics S.A., wchodzący w skład Grupy Marvipol Development, sfinalizował umowę sprzedaży udziałów w PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o., spółce celowej powołanej dla realizacji projektu w okolicach Krakowa. Cena sprzedaży udziałów należących do Marvipol Logistics S.A. została ustalona na 2,3 mln euro. W marcu 2019 r. Marvipol Logistics S.A. sfinalizował sprzedaż udziałów w PDC Industrial Center 80 sp. z o.o., spółce celowej powołanej dla realizacji projektu OBI w Łodzi. Cena sprzedaży udziałów należących do Marvipol Logistics S.A. została ustalona na 1,9 mln euro. W kwietniu 2019 r. Marvipol Logistics S.A. sfinalizował sprzedaż udziałów w spółce PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy Konotopa II. Cena sprzedaży udziałów należących do Marvipol Logistics S.A. została ustalona na 2,4 mln euro. Ostateczna cena sprzedaży udziałów dla projektu w okolicy Krakowa (IC 72) oraz dla projektu Warszawa-Konotopa II (IC 81) zbytych w 2019 r. zostanie ustalona po sporządzeniu finalnej kalkulacji ceny, po zakończeniu sporządzania ostatecznych sprawozdań finansowych zbywanych spółek.

W 2019 r. Grupa kontynuowała realizację i komercjalizację inwestycji rozpoczętych w 2018 r. – projektu Warszawa (IC 82), inwestycji w okolicach Szczecina (IC 84), Warsaw South (IC 94), projektu Warszawa II (IC 59), projektu w Pruszkowie (IC 92) oraz Konotopa III (IC 108). Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania ukończono realizację projektów: Warszawa I (IC 82) z 11 tys. m² GLA (68% powierzchni wynajętej), Warszawa II (IC 59), w ramach którego powstało 14 tys. m² GLA (100% powierzchni

wynajętej), Warsaw South (IC 94), w ramach którego powstało 40 tys. m² GLA (92% powierzchni wynajętej) oraz inwestycji w rejonie Szczecina (IC 84) z 72 tys. m² GLA (78% powierzchni wynajętej). Projekt w Pruszkowie (IC92, 25 tys. m² GLA, 55% powierzchni wynajętej) zostanie ukończony w III kwartale, a Konotopa III (IC 108), w ramach którego powstaje 22 tys. m² GLA (34% wynajęte) zostanie oddana do użytkowania do końca 2019 r.

W lipcu 2019 r. Grupa Marvipol Development i Panattoni Development Europe porozumiały się w sprawie realizacji projektu magazynowego Warszawa-Konotopa IV (IC 130), w ramach którego powstać ma 60 tys. m² GLA.

Zaangażowanie kapitałowe

Marvipol Development realizuje projekty magazynowe poprzez spółki celowe, których jest, przez podmioty zależne, współudziałowcem oraz podmiotem współfinansującym (poprzez pożyczki udzielane spółce celowej). W ramach porządkowania struktury Grupy Kapitałowej w 2017 r. działalność magazynowa została skupiona w Marvipol Logistics S.A., spółce zależnej Emitenta, który obecnie posiada udziały w spółkach celowych realizujących projekty magazynowe. Łączna wartość zaangażowania kapitałowego Grupy w projekty magazynowe stanowi sumę udziałów w kapitałach spółek celowych oraz wartości bilansowej (na dzień sprawozdawczy) pożyczek im udzielonych.

W I półroczu 2019 r. Grupa Kapitałowa zmniejszyła zaangażowanie w projekty magazynowe z 201,1 mln zł do 118,9 mln zł na dzień 30.06.2019 r., co było następstwem sprzedaży projektów IC 72, IC 80 i IC 81. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zaangażowanie kapitałowe w projekty wynosi 166,1 mln zł, co jest związane m.in. z uruchomieniem projektu IC 130.



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

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: Central Park Ursynów 4, Riviera Park 3, Cascade Residence, Topiel No 18 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 30 czerwca 2019 r. wartość netto zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane do 30 czerwca 2020 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, wyniosła 265,8 mln zł;
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy, warunkowane m.in. sytuacją na rynkach mieszkaniowych miast, w których obecna jest Grupa Marvipol Development. Na dzień 30 czerwca 2019 r. w ofercie Grupy Marvipol Development znajdowało się łącznie 164 niesprzedanych lokali w inwestycjach przewidzianych do ukończenia do 30 czerwca 2020 r. (140 lokali) oraz w gotowych inwestycjach (24 lokale, 2% oferty);
- Dalsze dostosowywanie oferty Grupy Kapitałowej do oczekiwań i możliwości finansowych Klientów;
- Zwiększenie efektywności i skali oraz zakresu działań wspierających sprzedaż lokali;
- Wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- Wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą zawiązać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- Wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży kolejnych (jednego lub kilku) projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- Optymalizowanie wydatków na koszty ogólnego zarządu;
- Dostosowywanie wielkości organizacji i jej kosztów funkcjonowania do przewidywanej skali działania Grupy Kapitałowej.

Perspektywy średnio i długoterminowe

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

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

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

11. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	I pół. 2019 r.	I pół. 2018 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	63 967	70 825	-10%
Koszt własny sprzedaży	-45 529	-53 018	-14%
Zysk brutto na sprzedaży	18 438	17 807	4%
Zysk na działalności operacyjnej	24 554	14 317	72%
Zysk netto	16 660	21 899	-24%

tys. zł	30.06.2019	31.12.2018	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	206 164	228 281	-10%
Długoterminowe aktywa finansowe	125 615	194 848	-36%
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	18 077	5 546	226%
Aktywa obrotowe, w tym:	958 789	724 580	32%
Zapasy	737 660	547 228	35%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	178 172	153 360	16%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	48 982	43 732	12%

tys. zł	30.06.2019	31.12.2018	Zmiana
Kapitał własny	429 998	413 338	4%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	350 113	282 041	24%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	115 657	56 530	105%
Zobowiązania z tytułu obligacji	198 780	209 302	-5%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	384 842	276 187	39%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	22 573	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	42 003	74 911	-44%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I pół. 2019 r.	I pół. 2018 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	28,8%	25,1%
	30.06.2019	31.12.2018
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	6,6	6,0
Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,5	1,5
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł)* zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	220,2	188,1
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny do aktywów ogółem	36,9%	42,5%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem do kapitału własnego	170,9%	135,1%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	63,1%	57,5%

* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2019 r. wyniósłby 252,6 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 półroczu 2019 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 64,0 mln zł przychodów (70,8 mln zł w I półroczu 2018 r.), wypracowując 24,6 mln zł zysku operacyjnego (14,3 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 16,7 mln zł zysku netto (21,9 mln zł w I półroczu 2018 r.). O niższym poziomie przychodów przesądziła zmiana miksu przekazanych klientom mieszkań i lokali usługowych (gros przekazanych w I połowie 2019 r. stanowiły lokale z drugiego etapu inwestycji Riviera Park (Warszawa) o niższej średniej jednostkowej cenie sprzedaży od średniej jednostkowej ceny sprzedaży lokali przekazywanych klientom w I połowie 2018 r.).

W analizowanym okresie Grupa Marvipol Development odnotowała wzrost rentowności sprzedaży produktów, o 3,7 punktu proc., do 28,8% marży brutto na sprzedaży. Wzrost ten został osiągnięty dzięki wyższej rentowności brutto sprzedaży lokali (rentowność brutto sprzedaży lokali w drugim etapie Riviera Park, przekazywanych klientom w analizowanym okresie, wyniosła 29%).

Na wzrost zysku operacyjnego, obok wzrostu marży ze sprzedaży mieszkań, złożył się również wyższy wynik segmentu magazynowego, związany m.in. z postępami w realizacji inwestycji, sfinalizowaniem sprzedaży projektów IC 72 (okolice Krakowa), IC 80 (OBI w Łodzi) oraz IC 81 (Konotopa II).

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej utrzymuje się na bezpiecznym poziomie. Kluczowy wpływ na jakość wskaźników miała w minionym półroczu m.in. realizacja projektów w obu segmentach działalności. Inwestycje w rozwój działalności oraz reklasyfikacja części zadłużenia odsetkowego na krótkoterminowe w związku z harmonogramem jego spłaty przesądziły o zmniejszeniu wartości wskaźnika bieżącej płynności.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan dynamicznego rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na 30 czerwca 2019 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 220,2 mln zł (252,6 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing), wobec 188,1 mln zł długu netto na koniec 2018 r. Wzrost długu netto jest konsekwencją wzrostu skali działalności Grupy, w tym zakupu nieruchomości pod przyszłe inwestycje.

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

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

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

Poręczenia udzielone w I półroczu 2019 r.			
Wystawca	Na rzecz	Wartość (tys. zł)	Tytułem
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	mBank S.A.	112 500	Poręczenie za Marvipol Development S.A. w związku z zawarciem w dniu 27.06.2019 r. aneksu do umowy kredytu odnawialnego do kwoty 75 000 tys. zł z przeznaczeniem na bieżące finansowanie działalności deweloperskiej.

Tabela nr 7. Poręczenia udzielone przez Grupę w I półroczu 2019 r.

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

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

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

Gwarancje otrzymane w I półroczu 2019 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Hochtief Polska S.A.	bankowa	675,52
Hochtief Polska S.A.	bankowa	1 474,75
Eiffage Polska Serwis Sp. z o.o. Eiffage Polska Budownictwo S.A.	bankowa	3 443,33
Totalbud S.A.	ubezpieczeniowa	2 601,79
Hochtief Polska S.A.	bankowa	182,21
Karmar S.A.	bankowa	7 779,70

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

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

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

12. Czynniki ryzyka

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

RYZIKO**METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM****Ryzyka Biznesowe**

Ryzyko związane z możliwością nabycia gruntów	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utworzony wewnątrz organizacji dział odpowiedzialny za zakupy gruntów ▪ Współpraca z pośrednikami nieruchomości pozwalająca na zwiększenie możliwości akwizycji ▪ Utrzymywanie banku ziemi pozwalającego na kontynuowanie działalności w okresie 3-5 lat
Ryzyko koncentracji działalności na warszawskim rynku mieszkaniowym	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dywersyfikacja działalności Grupy poprzez rozpoczęcie realizacji inwestycji w ramach rynku trójmiejskiego ▪ Dywersyfikacja działalności Grupy w ramach segmentu magazynowego
Ryzyko zmian cen sprzedaży	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ciągła analiza rynku w ramach segmentów cenowych oraz lokalizacji nieruchomości wykonywana w ramach dedykowanej komórki wewnątrz organizacji ▪ Stała analiza rynku i zmieniających się trendów przy współpracy z renomowanymi agencjami na rynku nieruchomości ▪ Prowadzenie procesu sprzedaży zarówno w ramach firmowego działu sprzedaży oraz zewnętrznych pośredników ▪ Rozwój dedykowanych narzędzi IT wspierających procesy ustalania i analizy cen ▪ Etapowanie inwestycji ▪ Ponad 20 letnie doświadczenie w branży
Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizacja inwestycji w ramach zamkniętych budżetów, gdzie koszty budowy są ustalone umownie z kontrahentami na niezmiennym poziomie ▪ Współpraca z wyselekcjonowaną grupą kontrahentów branżowych ▪ Dokładna analiza techniczna i finansowa wykonawców oraz dostawców usług przed zawarciem umów o realizację prac ▪ Zabezpieczenie od strony prawnej w ramach umów zawieranych z wykonawcami prac i dostawcami usług ▪ Wewnętrzny dział przygotowania i realizacji inwestycji weryfikujący realizację inwestycji od strony formalnej, architektonicznej oraz budowlanej ▪ Wewnętrzna komórka odpowiedzialna za monitoring podaży, popytu oraz cen materiałów i usług a także odpowiedzialna za przygotowanie kosztorysów realizacji inwestycji

Ryzyka Finansowe

Ryzyko utraty płynności finansowej oraz zmiany stóp procentowych	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stała weryfikacja salda gotówki, poziomu zadłużenia, wpływu zmiany cen sprzedaży oraz kosztów prowadzenia działalności przez dedykowaną komórkę w ramach organizacji ▪ Przygotowanie krótko-, średnio- oraz długoterminowych modeli pozwalających na analizę przyszłego zadłużenia, wyniku oraz salda dostępnych środków które są analizowane i weryfikowane przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą ▪ Stałe monitorowanie wskaźników zadłużenia oraz płynności finansowej na potrzeby zarządzania ryzykiem płynności oraz publikacji zaświadczeń o zgodności wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji ▪ Utrzymywanie wolnych limitów kredytowych w ramach rachunków bieżących ▪ Otrzymywanie stałych wpływów ze sprzedaży mieszkań w ramach środków uwalnianych z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych
--	---

RYZIKO**METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM**

Ryzyko walutowe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finansowanie inwestycji w ramach dedykowanych kredytów celowych oraz otwartych linii kredytowych pozwalających na jednoczesne finansowanie wielu inwestycji ▪ Dywersyfikacja biznesu w ramach segmentów deweloperskiego i magazynowego oraz miejsca prowadzenia działalności ▪ Naturalny hedging w ramach segmentu magazynowego, gdzie zarówno zobowiązania kredytowe przeznaczone na realizację inwestycji jak i wycena nieruchomości oraz czynszów najemców są denominowane w euro. Wzrost zadłużenia w euro w wyniku spadku kursu złotego jest naturalnie kompensowany przez złotowy wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych realizowanych w segmencie magazynowym
-----------------	--

Ryzyka Prawne

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

Ryzyka Makroekonomiczne

Ryzyko zmienności koniunktury na rynku nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sprzedaż wysokiego udziału mieszkań (około 80%-90%) w ramach realizowanych inwestycji przed zakończeniem budowy ▪ Ciągłe utrzymywanie wysokiego poziomu dostępnych limitów w ramach linii kredytowych oraz adekwatnego do skali działalności poziomu gotówki ▪ Zmiana harmonogramów realizacji oraz tempa sprzedaży projektów w celu dostosowania do warunków rynkowych ▪ Możliwość realizacji inwestycji w etapach pozwalająca na lepsze dostosowanie projektu do zmiennej koniunktury ▪ Posiadanie atrakcyjnego banku ziemi, w tym zdolności do jego odtworzenia
Ryzyko ekonomiczne i polityczne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ciągła analiza w ramach dedykowanej komórki w organizacji trendów gospodarczych w tym potrzeb i zachowania odbiorców w ramach segmentu deweloperskiego i magazynowego

RYZIKO**METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM**

- Oferowanie do sprzedaży inwestycji przystosowanych do rynku zbytu w ramach lokalizacji oraz możliwości finansowych nabywców
- Możliwość dostosowania podaży produktów poprzez zmianę terminów realizacji inwestycji w miarę potrzeb w podziale na segmenty deweloperski i magazynowy a także cenowy i geograficzny w ramach każdego z segmentów działalności

13. Pozostałe informacje

Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w **Nocie 31** Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. oraz w **Nocie 33** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r.

Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

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

Istotne pozycje pozabilansowe

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

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

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

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

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

Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

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

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

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

Informacja o konsolidacji

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

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

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

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

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

W banku ziemi Grupy Kapitałowej znajdują się trzy nieruchomości położone w: Gdańsku – przy al. Grunwaldzkiej (grunt warunkowo nabyty, zawarta przedwstępna umowa zakupu) i przy ul. Chmielnej

oraz Kołobrzegu, w przypadku których trwają prace nad optymalnym modelem realizacji projektów. W celu zapewnienia satysfakcjonującej stopu zwrotu z inwestycji przy akceptowalnym poziomie ryzyka, uwzględniając czynniki makro i mikroekonomiczne, dla wyżej wymienionych inwestycji rozważana jest realizacja projektów zarówno w modelu condo, jak i hotelowym. Na moment sporządzenia niniejszego raportu decyzja w tym zakresie nie została podjęta.

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 czerwca
i za okres pierwszych
sześciu miesięcy 2019 roku

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

	Nota	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Przychody ze sprzedaży	4	63 967	70 825
Koszt własny sprzedaży	5	(45 529)	(53 018)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		18 438	17 807
Koszty sprzedaży	6	(3 796)	(4 319)
Koszty ogólnego zarządu	6	(13 422)	(10 776)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	21 301	10 353
Pozostałe przychody operacyjne	8	4 236	2 970
Pozostałe koszty operacyjne	9	(2 203)	(1 718)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		24 554	14 317
Przychody finansowe	10	2 992	11 827
Koszty finansowe	11	(3 644)	(930)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		23 902	25 214
Podatek dochodowy	12	(7 242)	(3 315)
Zysk (strata) netto		16 660	21 899

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Zysk netto	16 660	21 899
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody netto	16 660	21 899
Całkowite dochody netto przypadające na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	16 660	21 899
Udziały niekontrolujące	16 660	21 899

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	832	760	819
Rzeczowe aktywa trwałe	14	32 096	5 310	5 406
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	27	19 045	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	15	562	13 935	562
Długoterminowe aktywa finansowe	16	125 615	194 848	170 512
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	18 077	5 546	18 387
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	9 937	7 882	8 518
Aktywa trwałe razem		206 164	228 281	204 204
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	737 660	547 228	551 531
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	41 415	22 501	12 087
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	1 542	1 491	6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	178 172	153 360	229 134
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	48 982	43 732	28 008
Aktywa obrotowe razem		958 789	724 580	792 758
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	22	-	18 705	-
Aktywa razem		1 164 953	971 566	996 962

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	23			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		53 763	6 454	6 454
Zyski zatrzymane		-	-	-
Zysk (strata)		16 660	47 309	21 899
Kapitały razem		429 998	413 338	387 928
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	24	2 831	1 809	1 809
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	13 159	12 771	8 449
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	115 657	56 530	66 340
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	198 780	209 302	267 779
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	18 090	581	363
Pozostałe zobowiązania	28	1 596	1 048	1 202
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		350 113	282 041	345 942
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	22 573	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	42 003	74 911	15 786
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	1 267	161	137
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	32 392	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	28	106	172	2 160
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	47 496	46 076	51 075
Przychody przyszłych okresów	29	239 005	154 867	193 934
Zobowiązania krótkoterminowe razem		384 842	276 187	263 092
Zobowiązania razem		734 955	558 228	609 034
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 164 953	971 566	996 962

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r.</i>					
Stan na początek okresu	41 653	317 922	6 454	47 309	413 338
Podział wyniku z lat ubiegłych			47 309	(47 309)	-
Zysk (strata) netto danego okresu				16 660	16 660
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	53 763	16 660	429 998
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r.</i>					
Stan na początek okresu	41 653	317 922	-	6 454	366 029
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	6 454	(6 454)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	47 309	47 309
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	6 454	47 309	413 338
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 r.</i>					
Stan na początek okresu	41 653	317 922	-	6 454	366 029
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	6 454	(6 454)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	21 899	21 899
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	6 454	21 899	387 928

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		23 902	25 214
Amortyzacja	6	1 416	680
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	33	1 359	(7 586)
Przychody odsetkowe	10	(533)	(429)
Koszty odsetkowe	11	143	349
Koszty emisji obligacji	26	718	522
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		432	-
Koszty z tytułu leasingu finansowego	27	523	-
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		-	(37)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(21 301)	(10 353)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(2 419)	(2 406)
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		(1 328)	-
Pozostałe		(236)	-
Korekty razem		(21 226)	(19 260)
Zmiana stanu zapasów		(181 828)	(71 196)
Zmiana stanu należności		(13 579)	1 334
Zmiana stanu kaucji		548	
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		34 527	20 572
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		84 138	42 243
Zmiana kapitału obrotowego		(76 194)	(7 047)
Podatek dochodowy zwrócony		550	130
Podatek dochodowy zapłacony		(9 571)	(4 659)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(9 021)	(4 529)
Przepiywy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(82 539)	(5 622)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		5 128	2 264
Wpływy z tytułu sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		-	41
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		28 431	10 297
Spłata udzielonych pożyczek	33	83 062	36 818
Wpływy		116 621	49 420
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(288)	(29)
Nabycie udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności		-	(46)
Na pożyczki do jednostek ujmowanych metodą praw własności	33	(16 188)	(68 342)
Wydatki		(16 476)	(68 417)
Przeplýwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		100 145	(18 997)
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		110 139	9 061
Wpływy netto z emisji obligacji		58 756	39 353
Wpływy		168 895	48 414
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(48 285)	(10 846)
Wykup obligacji	26	(101 110)	(4 000)
Odsetki zapłacone		(10 379)	(7 923)
Prowizje od kredytów		(767)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	27	(1 148)	(268)
Wydatki		(161 689)	(23 037)
Przeplýwy pieniężne netto z działalności finansowej		7 206	25 377
PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE NETTO		24 812	758
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		24 812	758
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		153 360	228 376
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		178 172	229 134

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

- działalność deweloperska,
- działalność magazynowa.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy	
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Przychody ze sprzedaży	63 967	70 825	-	-
Koszt własny sprzedaży	(45 529)	(53 018)	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	18 438	17 807	-	-
Koszty sprzedaży	(3 796)	(4 309)	-	(10)
Koszty ogólnego zarządu	(9 681)	(8 160)	(3 741)	(2 616)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	21 301	10 353
Pozostałe przychody operacyjne	4 185	2 929	51	41
Pozostałe koszty operacyjne	(2 203)	(1 718)	-	-
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	6 943	6 549	17 611	7 768
Przychody finansowe	700	1 835	2 292	9 992
Koszty finansowe	(1 949)	(783)	(1 695)	(147)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 694	7 601	18 208	17 613
Podatek dochodowy	(3 333)	(1 135)	(3 909)	(2 180)
Zysk (strata) netto	2 361	6 466	14 299	15 433

	Segment deweloperski			Segment magazynowy		
	Okres zakończony			Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Aktywa trwałe	65 344	17 424	18 468	140 820	210 857	185 736
w tym nieruchomości inwestycyjne	562	492	-	-	13 443	-
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	18 077	5 546	18 387
w tym pożyczki udzielone	2 158	2 299	2 184	122 744	191 836	167 349
Aktywa obrotowe	948 126	717 467	792 758	10 663	7 113	-
w tym zapasy	737 660	547 228	551 531	-	-	-
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	172 841	149 051	229 134	5 331	4 309	-
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	18 705	-
Aktywa razem	1 013 470	734 891	811 226	151 483	236 675	185 736
Zobowiązania długoterminowe	348 190	280 885	345 942	1 923	1 156	-
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	332 527	266 413	334 482	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	384 829	275 255	263 092	13	932	-
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	98 235	75 072	15 923	-	-	-
Zobowiązania razem	733 019	556 140	609 034	1 936	2 088	-

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

W sprawozdaniu Zarządu z działalności w pkt 13 zamieszczono inne informacje na temat rozwoju innych obszarów działalności operacyjnej Grupy.

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce.

Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

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

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1. MSSF 16 „Leasing”

Informacje ogólne o nowym standardzie

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

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

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

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

Sposób wdrożenia MSSF 16

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

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

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

- prawo wieczystego użytkowania gruntów,
- leasing powierzchni biurowej.

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

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

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

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

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

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

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe

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

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

Wpływ MSSF 16 na niniejsze sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2019 r. oraz za okres sześciu miesięcy 2019 r. został przedstawiony w nocy 27.

Na 30 czerwca 2019 r. Grupa jest stroną umów najmu mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 czerwca 2019 r. podpisano 165 umów najmu). Umowy najmu powiązane są z umowami sprzedaży i dotyczą wynajmu 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 mieszkań przez Grupę) transakcja zostanie ujęta jako sprzedaż i leasing zwrotny. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań wystąpi obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Transakcje te nie mają wpływu na wartości zaprezentowane na dzień 30 czerwca 2019 r., gdyż wydanie aktywa do użytkowania (rozpoczęcie okresu leasingu) nastąpi najwcześniej w r. 2022. Grupa oszacowała wartość zobowiązań do rozpoznania w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w 2022 r., na moment pierwszego ujęcia, na podstawie umów zawartych do 30 czerwca 2019 r., w wysokości 52.077 tys. zł. Wartość zobowiązań do rozpoznania w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w 2022 r., na moment pierwszego ujęcia, na podstawie umów zawartych do dnia publikacji niniejszego raportu według szacunku wyniosła 54.050 tys. zł.

Zastosowanie praktycznych uproszczeń

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

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

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Wyroby gotowe	62 192	68 212
Usługi	1 775	2 613
Przychody ze sprzedaży	63 967	70 825

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

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Wyroby gotowe	(44 306)	(50 895)
Usługi	(1 223)	(2 123)
Koszt własny sprzedaży	(45 529)	(53 018)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(1 567)	(1 298)
Koszty marketingu	(2 229)	(3 021)
Koszty sprzedaży	(3 796)	(4 319)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Koszty planowanych inwestycji	(176)	(275)
Koszt zakończonych inwestycji	(516)	(1 052)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(3 017)	(2 189)
Wynagrodzenia	(5 395)	(3 970)
Usługi doradcze	(3 525)	(2 715)
Inne	(793)	(575)
Koszty ogólnego zarządu	(13 422)	(10 776)

Koszty według rodzaju	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Amortyzacja	(1 416)	(680)
Zużycie materiałów i energii	(686)	(338)
Usługi obce	(8 228)	(8 584)
Podatki i opłaty	(973)	(1 012)
Wynagrodzenia	(5 302)	(4 035)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(457)	(308)
Pozostałe koszty rodzajowe	(156)	(138)
Koszty według rodzaju	(17 218)	(15 095)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Wartość na początek okresu		5 546	34 164
Nabycie oraz rozpoczęcie nowych wspólnych przedsięwzięć		-	46
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17	12 531	7 395
Zakończenie wspólnych przedsięwzięć		-	(15 509)
Sprzedaż wspólnych przedsięwzięć		-	(7 709)
Wartość na koniec okresu		18 077	18 387
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:			
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>		12 531	7 395
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>		-	-
<i>zakończenie wspólnych przedsięwzięć</i>		-	(15 509)
<i>dywidendy</i>		-	15 879
<i>sprzedaż udziałów</i>		8 770	2 588
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		21 301	10 353

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Przychody z najmu	634	733
Przychody z refaktur	1 706	1 316
Sprzedaż usług	553	196
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	37
Rozwiązanie rezerw i odpisów	3	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	92	105
Inne	1 248	583
Pozostałe przychody operacyjne	4 236	2 970

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Koszty najmu	-	(346)
Koszty refaktur	(1 844)	(1 328)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(28)	(3)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(138)	(28)

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Pozostałe koszty	(193)	(13)
Pozostałe koszty operacyjne	(2 203)	(1 718)

10. Przychody finansowe

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	482	378
Odsetki od pożyczek	51	51
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	2 419	2 406
Różnice kursowe	-	8 978
Pozostałe	40	14
Przychody finansowe	2 992	11 827

11. Koszty finansowe

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Odsetki od kredytów i obligacji	(143)	(339)
Różnice kursowe	(1 697)	-
Koszty z tytułu leasingu finansowego	(523)	-
Pozostałe	(1 281)	(591)
Koszty finansowe	(3 644)	(930)

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	(912)
Świadczenie pracownicze	(43)	740
Rezerwy na koszty okresu	7	(504)
Odsetki od obligacji i kredytów	(358)	(14)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 465	1 711
Odpisy na zapasy	(16)	(73)
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 055	948
Rzeczowe aktywa trwałe	(10)	(25)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	1 249	-
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	176	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(886)	(2 770)
Odsetki od pożyczki	(257)	112
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	116	-
Pozostałe	-	161
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	388	(2 522)
Zmiana podatku odroczonego	(1 667)	(3 470)
Podatek bieżący	8 909	6 785
Zmiana stanu podatku dochodowego	7 242	3 315

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Zysk brutto	23 902	25 214
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	4 541	4 791
Różnice:	2 701	(1 475)
odwrócenie rezerw (różnica trwała)	-	(10)
efekt podatkowy różnic trwałych	157	73
wykorzystanie nierozpoznanych strat podatkowych	194	(63)
efekt podatkowy rozwiązania uprzednio niezawiązanych rezerw	3 554	-
efekt podatkowy rozwiązania uprzednio nieutworzonych aktywów z tyt. OPD	1 190	-
otrzymane dywidendy	-	(3 017)
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(2 394)	1 542
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	7 242	3 315

13. Wartości niematerialne i prawne

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	738	733	1 471
Nabycie	-	136	136
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2019 r.	738	869	1 607
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(62)	(649)	(711)
Amortyzacja za okres	-	(64)	(64)
Zbycie	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2019 r.	(62)	(713)	(775)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2019 r.	676	156	832
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	738	618	1 356
Nabycie	-	115	115
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.	738	733	1 471
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	(374)	(374)
Amortyzacja za okres	-	(275)	(275)
Zbycie	(62)	-	(62)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.	(62)	(649)	(711)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	676	84	760
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	738	618	1 356
Nabycie	-	14	14
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2018 r.	738	632	1 370
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	(374)	(374)
Amortyzacja za okres	-	(177)	(177)
Zbycie	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2018 r.	-	(551)	(551)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2018 r.	738	81	819

Amortyzacja wartości niematerialnych

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

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

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

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

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	-	-	447	2 057	8 125	15	10 644
Nabycie	3 780	23 935	-	-	151	77	27 943
Zbycie	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	(995)	24	(24)	(995)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2019 r.	3 780	23 935	447	1 062	8 300	68	37 592
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	-	-	(343)	(1 068)	(3 923)	-	(5 334)
Amortyzacja za okres	-	-	(15)	(65)	(312)	-	(392)
Zbycie	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	230	-	-	230
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2019 r.	-	-	(358)	(903)	(4 235)	-	(5 496)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2019 r.	3 780	23 935	89	159	4 065	68	32 096
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	-	447	1 807	7 995	130	10 379
Nabycie	-	-	-	449	-	15	464
Zbycie	-	-	-	(199)	-	-	(199)
Przeniesienia	-	-	-	-	130	(130)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.	-	-	447	2 057	8 125	15	10 644
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	-	(308)	(970)	(3 270)	-	(4 548)
Amortyzacja za okres	-	-	(35)	(293)	(653)	-	(981)
Zbycie	-	-	-	195	-	-	195
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.	-	-	(343)	(1 068)	(3 923)	-	(5 334)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	-	-	104	989	4 202	15	5 310

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	-	447	1 807	7 995	130	10 379
Nabycie	-	-	-	67	-	15	82
Zbycie	-	-	-	(150)	-	-	(150)
Przeniesienia	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2018 r.	-	-	447	1 724	7 995	145	10 311
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	-	(308)	(970)	(3 270)	-	(4 548)
Amortyzacja za okres	-	-	(18)	(152)	(333)	-	(503)
Zbycie	-	-	-	146	-	-	146
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2018 r.	-	-	(326)	(976)	(3 603)	-	(4 905)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2018 r.	-	-	121	748	4 392	145	5 406

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

- Nieruchomość w Sopocie – kredyt inwestycyjny Elvix Sp. z o.o. w Banku Millennium S.A.; hipoteka do kwoty 29.280 tys. zł

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

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą pozostałych środków trwałych w budowie (68 tys. zł na dzień 30 czerwca 2019 r. oraz 15 tys. zł na dzień 31 grudnia 2018 r.).

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Wartość netto na początek okresu	13 935	562	562
Poniesione nakłady	-	13 373	-
Zmiana prezentacji w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	(13 373)	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	562	13 935	562

Nieruchomości inwestycyjne na 30 czerwca 2019 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 września 2025 r.

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

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

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

16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Należności długoterminowe - kaucje zaptaczone	713	713	979
Pożyczki udzielone	124 902	194 135	169 533
Długoterminowe aktywa finansowe razem	125 615	194 848	170 512
Pożyczki do jednostek współkontrolowanych*	122 744	191 968	167 349
Pożyczki do pozostałych podmiotów	2 158	2 167	2 184
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	124 902	194 135	169 533

*Szczegółowy wykaz pożyczek udzielonych do jednostek współkontrolowanych 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 zrealizowała oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- Industrial Center 37: Projekt Konotopa
- PDC Industrial Center 60: Projekt w okolicy Warszawy
- PDC Industrial Center 63: Projekt na Górnym Śląsku
- 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 82: Projekt Warszawa I
- PDC Industrial Center 84: Projekt w okolicy Szczecina
- PDC Industrial Center 92: Projekt Pruszków
- PDC Industrial Center 94: Projekt Warsaw South
- PDC Industrial Center 59: Projekt Warszawa II
- PDC Industrial Center 108: Projekt Warszawa-Konotopa III
- PDC Industrial Center 130: Projekt Warszawa-Konotopa IV

Projekt Konotopa był realizowany przez spółkę Industrial Center 37 sp. z o.o. Dnia 31 sierpnia 2017 r., Grupa dokonała transakcji sprzedaży zbudowanej i skomercjalizowanej nieruchomości należącej do ww. spółki. Dnia 1 lipca 2018 r., 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 r., 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).

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

Dnia 28 lutego 2019 r., 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 r., 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 r., 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).

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

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

Projekt Pruszków jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 92 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,3 ha. Projekt jest realizowany w gminie Koszajec w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 25 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający na dzień bilansowy 52% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej) oraz Hermes Platinum Sp. z o.o. (posiadający na dzień bilansowy 16% udziałów spółki celowej).

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

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

Projekt Warszawa-Konotopa III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 108 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 5,0 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 22 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

Projekt Warszawa-Konotopa IV jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 130 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 14,1 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 60 tys. m². Partnerami, którzy docelowo będą realizowali przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 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 30.06.2019 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Aktywa trwałe	513 502	651 058	426 445
w tym nieruchomości inwestycyjne	511 800	649 786	425 038
Aktywa obrotowe	32 910	60 411	28 702
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 491	25 382	10 778
Aktywa razem	546 412	711 469	455 147
Zobowiązania długoterminowe	469 294	560 981	394 348
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	468 490	560 660	393 546
Zobowiązania krótkoterminowe	50 253	112 907	32 577
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-
Zobowiązania razem	519 547	673 888	426 925
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	18 077	24 251	18 387
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	18 705	-
		01.01.2019	01.01.2018
		30.06.2019	30.06.2018
Przychody ze sprzedaży		12 394	6 309
Koszty operacyjne		(11 745)	(8 787)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		58 770	24 193
Przychody finansowe		1 302	1 256
Koszty finansowe		(5 668)	(14 594)
Zysk (strata) brutto		55 053	8 377
Podatek dochodowy		112	-
Zysk (strata) netto		55 165	8 377
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:			
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>		12 531	7 395
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>		-	-
<i>zakończenie wspólnych przedsięwzięć</i>		-	(15 509)
<i>dywidendy</i>		-	15 879
<i>sprzedaż udziałów</i>		8 770	2 588
Wynik przypadający Grupie Marvipol		21 301	10 353

18. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Nieruchomości inwestycyjne	18	18	18
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-	63

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Świadczenia pracownicze	140	183	740
Rezerwy na koszty okresu	351	344	366
Odsetki od obligacji i kredytów	443	801	798
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	7 740	5 275	5 271
Odpisy na zapasy	1 245	1 261	1 262
Pozostałe	-	-	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	9 937	7 882	8 518
Rzeczowe aktywa trwałe	33	43	-
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	7 283	6 034	1 534
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-	-
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	420	244	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	4 404	5 290	6 129
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	903	1 160	626
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	116	-	-
Pozostałe	-	-	160
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	13 159	12 771	8 449

19. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Produkcja niezakończona	718 263	483 742	528 679
Wyroby gotowe	19 386	63 475	22 557
Towary	11	11	295
Zapasy, razem	737 660	547 228	551 531

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

	30.06.2019		31.12.2018		30.06.2018	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	1 680	-	2 187	-	2 187
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	-	18 842	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	3 117	-	2 544	-	2 216	-
Inwestycja Zielona Italia	-	1 591	-	1 525	-	1 591
Inwestycja Central Park Ursynów	187 432	12 729	124 424	16 360	185 688	18 402
Inwestycja Riviera Park	85 257	3 201	46 618	43 218	95 467	-
Inwestycja Bemowo Residence	-	185	-	185	-	377
Inwestycja Cascade Residence	28 216	-	19 504	-	15 033	-
Inwestycja Topiel No 18	31 788	-	21 005	-	15 780	-
Inwestycja Unique Tower	119 303	-	86 907	-	79 404	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	10 904	-	7 729	-	7 130	-
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	16 013	-	13 315	-	11 447	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna	15 838	-	15 193	-	14 259	-
Inwestycja W Apartments	49 213	-	41 651	-	40 358	-
Inwestycja Powiśle II	23 572	-	23 360	-	22 934	-
Inwestycja Kołobrzeg	26 795	-	26 300	-	-	-

	30.06.2019		31.12.2018		30.06.2018	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Praga-Północ	13 900	-	11 416	-	-	-
Inwestycja Bokserska	60 357	-	-	-	-	-
Inwestycja Sopot	5 110	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	12 513	-	14 841	-	10 028	-
Zapasy, razem	718 263	19 386	483 742	63 475	528 679	22 557

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Stan odpisów aktualizujących	30.06.2019		31.12.2018		30.06.2018	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	-	275	-	360	-	360
	6 278	275	6 278	360	6 278	360

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

Zabezpieczenia na zapasach:

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

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

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

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	1 327	2 206	1 108
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	1 327	2 206	1 108
Pozostałe należności			
Pozostałe należności	4 164	1 631	1 611
Kaucje	-	-	514
Rozliczenia międzyokresowe	2 572	1 886	947
Pozostałe należności razem	6 736	3 517	3 072
Należności z tytułu podatku VAT	33 352	16 778	7 907
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 542	1 491	6
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
Należności podatkowe	34 894	18 269	7 913
Należności krótkoterminowe netto	42 957	23 992	12 093
odpisy aktualizujące wartość należności	736	708	704
Należności krótkoterminowe brutto	43 693	24 700	12 797

21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Środki pieniężne w kasie	8	14	13
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	178 164	153 346	229 121
Inne środki pieniężne	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	178 172	153 360	229 134
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	48 982	43 732	28 008
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	48 982	43 732	28 008

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

22. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Udziały PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	-	7 286	-
Udziały PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	-	5 862	-
Udziały PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o.	-	5 557	-
	-	18 705	-

Metoda wyceny

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

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	1,00	1,00

Struktura kapitału zakładowego

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

Akcjonariat na 30 czerwca 2019 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Nationale-Nederlanden OFE	3 006 166	3 006 166	3 006 166	7,22%	7,22%
Mariusz 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		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 551 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie*	41 652 852	41 652 852	41 560 430
Podstawowy zysk	16 660	47 309	21 899
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,40	1,14	0,53

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	429 998	413 338	387 928
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	10,32	9,92	9,31

24. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	1 809	1 809	1 809
Rezerwy na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	1 022	-	-
Rezerwy razem	2 831	1 809	1 809

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

Rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi dotyczy rezerwy na koszty możliwe do poniesienia w związku z ostatecznym rozliczeniem transakcji sprzedaży projektów magazynowych realizowanych przez spółkę PDC Industrial Center 72 sp. z o.o., która realizowała projekt w okolicy Krakowa. Rezerwa zostanie zmodyfikowana lub rozwiązana w momencie ostatecznego rozliczenia ceny za sprzedane udziały.

25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Kredyty	138 230	56 530	66 340
Pożyczki	-	-	-
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	22 573	-	-
<i>część długoterminowa</i>	115 657	56 530	66 340

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
do 12 miesięcy	22 573	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	101 429	56 530	24 651
powyżej 3 do 5 lat	14 228	-	41 689
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	138 230	56 530	66 340

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
w walucie polskiej	138 230	56 530	66 340
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	138 230	56 530	66 340

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
dla kredytów w PLN	3,04% - 5,47%	3,44% - 5,47%	3,54% - 5,45%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	2,00%
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	0	31.12.2019	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	4 080	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

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Ochrony Środowiska S.A.	22.03.2017	46 817	37 639	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	8 176	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	253	31.07.2021	hipoteka na nieruchomości 75 000 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., w przypadku naruszenia cesja wierzytelności pieniężnych z umowy GW i gwarancji GW, cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunku bieżącym i zastrzeżonym
mBank S.A.	05.11.2018	75 000	15 471	30.09.2021	hipoteka umowna na nieruchomościach 112 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenia spółek z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Ochrony Środowiska S.A.	06.02.2019	35 570	35 227	05.02.2021	hipoteka na nieruchomości 53 655 tys. zł, weksel in blanco, przystąpienie do długu przez Marvipol Development S.A., pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach w BOŚ S.A., blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z um. pożyczki
Bank Ochrony Środowiska S.A.	06.02.2019	12 489	12 399	05.02.2020	hipoteka na nieruchomości 18 802,5 tys. zł, weksel in blanco, przystąpienie do długu przez Marvipol Development S.A., pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach w BOŚ S.A., blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z umowy pożyczki
mBank S.A.	21.05.2019	18 000	4 663	31.08.2020	hipoteka na nieruchomości 46 500 tys. zł, niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
Bank Millennium S.A.	17.05.2019	18 300	14 228	16.05.2024	hipoteka na nieruchomości 29 280 tys. zł, przelew wierzytelności z polisy i z umów najemcami, poręczenie Marvipol Development S.A., zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym na udziałach, blokada środków na rachunku obsługi długu
Bank Millennium S.A.	17.05.2019	6 100	6 094	16.02.2020	blokada i pełnomocnictwo do rachunku VAT

138 230

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	284 213	247 741	247 741
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	60 000	40 000	40 000
Koszty emisji	(1 244)	(652)	(647)
Wpływy z emisji obligacji netto	58 756	39 348	39 353
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	718	1 157	522
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(1 794)	(33)	(51)
Wykup obligacji	(101 110)	(4 000)	(4 000)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	240 783	284 213	283 565
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	42 003	74 911	15 786
<i>część długoterminowa</i>	198 780	209 302	267 779

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
do 12 miesięcy	42 003	74 911	15 786
powyżej 1 roku do 3 lat	174 851	193 615	195 723
powyżej 3 do 5 lat	23 929	15 687	72 056
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	240 783	284 213	283 565

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii S	28 920	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2019-08-03
Obligacje zwykłe serii T*	7 020	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2020-08-04
Obligacje zwykłe serii T*	7 020	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-02-04
Obligacje zwykłe serii T*	32 810	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-08-04
Obligacje zwykłe serii U	65 200	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2020-11-13
Obligacje zwykłe serii W**	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2020-06-27
Obligacje zwykłe serii W**	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-06-27
Obligacje zwykłe serii W**	16 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2022-06-27
Obligacje zwykłe serii Y***	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-06-12
Obligacje zwykłe serii Y***	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2022-06-12
Obligacje zwykłe serii Y***	24 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2022-12-12

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

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

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

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r.	20 005	29 354
Nabycie	-	4 172
Amortyzacja	(960)	(196)
Zbycie	-	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2019 r.	19 045	33 330

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2019 r.	19 982	29 354
Nabycie	-	4 172
Koszty finansowe	523	1 012
Płatności	(1 148)	(2 146)
Stan na 30 czerwca 2019 r.	19 357	32 392

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

	Okres zakończony 30.06.2019
do 12 miesięcy	1 267
powyżej 1 roku do 3 lat	2 906
powyżej 3 do 5 lat	2 190
powyżej 5 lat	12 994
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19 357

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

	Okres zakończony 30.06.2019
do 12 miesięcy	13
powyżej 1 roku do 3 lat	30
powyżej 3 do 5 lat	34

	Okres zakończony 30.06.2019
powyżej 5 lat	32 315
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	32 392

Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste zostało zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązanie krótkoterminowe ponieważ jest bezpośrednio związane z użytkowaniem gruntów na których realizowane są inwestycje deweloperskie traktowane jako zapasy Grupy. Okres realizacji inwestycji w ramach którego Grupa korzysta z prawa do użytkowania aktywa oraz obciążona jest zobowiązaniem leasingowym z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste traktowany jest jako normalny cykl operacyjny.

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2019 - 30.06.2019
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(960)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(523)
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	(1 483)

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

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	45 248	41 372	45 921
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 596	1 047	1 202
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	405	233	3
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	1 348	2 317	1 080
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	495	2 155	4 071
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	49 092	47 124	52 277
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 596	1 047	1 202
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	47 496	46 077	51 075
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	106	172	2 160

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

29. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Inwestycja Central Park Ursynów	155 430	87 045	127 391
Inwestycja Bemowo Residence	-	-	287
Inwestycja Riviera Park	42 668	50 232	62 554
Inwestycja Unique Tower	24 080	11 587	2 049
Inwestycja Topiel No 18	7 239	4 410	1 007
Inwestycja Cascade Residence	1 836	889	646
Inwestycja Dom Przy Okrzei	3 386	687	-
Inwestycja W Apartments	3 803	-	-
Inwestycja Dwie Motławy	563	-	-
Pozostałe	-	17	-
Przychody przyszłych okresów razem	239 005	154 867	193 934

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat.

30. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Pożyczki	122 744	191 968	167 349
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	122 744	191 968	167 349
Pożyczki	2 158	2 167	2 184
Należności z tytułu dostaw i usług	1 327	2 206	1 108
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	3 485	4 373	3 292
Środki pieniężne	178 172	153 360	229 134
Razem	304 401	349 701	399 775

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Kredyty bankowe i pożyczki	138 230	56 530	66 340
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	45 248	41 372	45 921
Zobowiązania z tytułu obligacji	240 783	284 213	283 565
Kaucje	2 001	1 280	1 205
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19 357	742	500
Zobowiązania wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu	445 619	384 137	397 531

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 wynosi na dzień 30 czerwca 2019 r.: 322.305 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2018 r.: 310.946 tys. zł, na dzień 30 czerwca 2018 r.: 147.896 tys. zł.

32. Zobowiązania warunkowe

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

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

W 2017 i 2018 roku toczyło się postępowanie ugodowe, zainicjowane wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” o zawarcie przez Marvipol Development S.A. ugody poprzez usunięcie wszystkich zgłoszonych przez Wspólnotę wad i usterek w częściach wspólnych inwestycji Bielany Residence. Wartość przedmiotu sporu 15 000 tys. zł tytułem odszkodowania za wady oraz

usterki występujące w częściach wspólnych. Stanowisko Kierownictwa Jednostki Dominującej: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku, roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad.

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. W przyszłości, po zabezpieczeniu dowodu, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” może wystąpić przeciwko Jednostce Dominującej z pozwem o zapłatę. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej, wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” jest niezasadny.

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

Wspólnota Mieszkaniowa „Leszczyńska 1” złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w przedmiocie zatwierdzenia projektu i udzielenia Marvipol Development Topiel No 18 sp. z o.o. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego z usługami przy ul. Topiel róg ul. Leszczyńskiej w Warszawie. Skarga Wspólnoty Mieszkaniowej „Leszczyńska 1” została oddalona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny jako bezzasadna, wobec prawidłowego rozstrzygnięcia kwestii zezwolenia na budowę przez organy administracji architektoniczno- budowlanej. Od wyroku Sądu Administracyjnego Wspólnota Mieszkaniowa „Leszczyńska 1” wniosła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego, która w ocenie Kierownictwa Jednostki Dominującej nie zostanie uwzględniona, wobec braku uzasadnionych podstaw zakresu zaskarżenia.

Spółka Industrial Center 37 sp. z o.o. w likwidacji (IC 37), która stanowi wspólne przedsięwzięcie Marvipol Estate sp. z o.o. i spółki PG Europe S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu (należącej do grupy Panattoni) otrzymała odpis wniosku o rozpoczęcie postępowania arbitrażowego na kwotę 5 000 tys. EUR. Wniosek został złożony przez spółkę MEP Industrial Centre Warsaw sp. z o.o. (MEP), która na podstawie umowy sprzedaży przedsiębiorstwa zawartej 31 sierpnia 2017 r. w Warszawie nabyła od IC 37 park logistyczny położony w miejscowości Konotopa. Kupujący 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 ugody, której wejście w życie uzależnione jest od spełnienia przez strony szeregu warunków. Postępowanie arbitrażowe zostało zawieszono do dnia wejścia w życie ugody nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2020 r.. Zarząd Emitenta jest w trakcie szacowania zaangażowania kapitałowego IC 37 w spełnienie warunków ugody.

33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	2 928	2 531

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

	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	-	-

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	78	68

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	58	6	52	65	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	675	463	85	168	122
Sprzedaż produktów i usług	733	469	137	233	124

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	216	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	609	143	3	31	135
Zakup produktów i usług	825	143	3	31	135

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2019	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2019
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	19 384	-	-	7 981	179	1 219	(134)	10 229
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	21 650	-	-	20 581	101	1 210	40	-
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	24 641	-	-	23 719	131	1 064	11	-
PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o.	24 558	-	-	23 668	226	1 093	(23)	-
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	11 249	-	-	1 093	149	-	(116)	10 189
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	38 848	-	-	-	564	-	(438)	38 974
PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o.	12 259	-	916	6 020	141	-	(78)	7 218
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	26 907	-	-	-	391	-	(304)	26 994
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	12 339	-	285	-	180	-	(139)	12 665
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. *	-	15 385	1 037	-	230	-	(178)	16 474
Elvix Sp. z o.o.*	132	(14 209)	13 950	-	127	-	-	-
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	191 967	1 176	16 188	83 062	2 419	4 586	(1 359)	122 743

*Sprzedaż udziałów i związana z nią zmiana metody konsolidacji na metodę pełną wobec spółki PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. wynika z rozpoczęcia realizacji wspólnego przedsięwzięcia w ramach segmentu magazynowego. Nabycie udziałów w spółce Elvix Sp. z o.o. oraz związana z nim konieczność konsolidacji spółki metodą pełną spowodowały powyższą zmianę prezentacyjną udzielonych pożyczek.

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	-	41 034	41 026
Od 3 do 5 lat	10 229	150 933	126 323
Powyżej 5 lat	112 514	-	-
	122 743	191 967	167 349

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. 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%	n/d
Joki Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	50%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Elvix Sp. z o.o.	100%	92%	n/d
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
Solex Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d

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

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

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	-	68%	68%
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	-	58%	58%
PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o.	-	68%	68%
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o.	52%	52%	68%
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	68%	68%	n/d
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	68%	100%	n/d

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

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

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

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

5) PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. - 52% udziałów uprawniających do 38% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

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

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

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

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

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

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. w Grupie Kapitałowej wynosiło 56 osób.

36. Zarządzanie ryzykiem

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

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 czerwca
i za okres pierwszych
sześciu miesięcy 2019 roku

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

	Nota	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Przychody ze sprzedaży	4	10 207	3 109
Koszt własny sprzedaży	5	(9 363)	(2 883)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		843	226
Koszty sprzedaży	6	(14)	(1 632)
Koszty ogólnego zarządu	6	(2 201)	(8 285)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	8	861	1 700
Pozostałe koszty operacyjne	9	(88)	(399)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(599)	(8 390)
Przychody finansowe	10	48 490	23 491
Koszty finansowe	11	(12 620)	(8 758)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		35 272	6 343
Podatek dochodowy	12	9	1 402
Zysk (strata) netto		35 281	7 745
Inne całkowite dochody			
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-
Podatek dochodowy		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowite dochody netto		35 281	7 745

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	223	148	155
Rzeczowe aktywa trwałe	14	778	1 508	1 547
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	17 539	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	15	562	562	562
Długoterminowe aktywa finansowe	16	487 245	525 817	420 492
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	4 603	3 604	-
Aktywa trwałe razem		510 950	531 639	422 756
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	39 287	42 068	36 899
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	12 309	10 354	16 218
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	79 195	20 509	85 021
Aktywa obrotowe razem		130 791	72 931	138 138
Aktywa razem		641 741	604 570	560 894

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	21			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		159 561	159 561	159 561
Kapitał zapasowy		5 482	(3 727)	(3 727)
Zyski zatrzymane		-	-	-
Zysk (strata)		35 281	9 209	7 745
Kapitały razem		241 977	206 696	205 232
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	519	519	519
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	10 351	9 361	2 256
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	122 368	99 108	62 693
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	198 780	209 302	267 779
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	16 648	450	363
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		348 666	318 740	333 610
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	4 080	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	42 003	74 911	15 786
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	1 197	134	137
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	3 818	4 071	6 129
Przychody przyszłych okresów	27	-	18	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		51 098	79 134	22 052
Zobowiązania razem		399 764	397 874	355 662
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		641 741	604 570	560 894

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r.</i>					
Stan na początek okresu	41 653	159 561	(3 727)	9 209	206 696
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	9 209	(9 209)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	35 281	35 281
Stan na koniec okresu	41 653	159 561	5 482	35 281	241 977
	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 grudnia 2018 r.</i>					
Stan na początek okresu	41 653	159 561	-	(3 727)	197 487
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	(3 727)	3 727	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	9 209	9 209
Stan na koniec okresu	41 653	159 561	(3 727)	9 209	206 696
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 r.</i>					
Stan na początek okresu	41 653	159 561	-	(3 727)	197 487
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	(3 727)	3 727	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	7 745	7 745
Stan na koniec okresu	41 653	159 561	(3 727)	7 745	205 232

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

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

	Nota	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
PRZEPIŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		35 272	6 343
Amortyzacja		1 114	445
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(54)	(2 099)
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)		(35 419)	-
Przychody odsetkowe		(13 082)	(6 440)
Koszty odsetkowe		10 794	8 194
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		-	(37)
Koszty emisji obligacji		718	522
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		154	-
Koszty z tytułu leasingu finansowego		483	-
Pozostałe		(2)	-
Korekty razem		(35 294)	585
Zmiana stanu zapasów	18	2 781	2 024
Zmiana stanu należności	19	(1 955)	(16 675)
Zmiana stanu rezerw		-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(253)	966
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(18)	(417)
Zmiana kapitału obrotowego		555	(14 102)
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		533	(7 174)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

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

	Nota	
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Odsetki otrzymane	7 809	2 673
Dywidendy otrzymane	15 902	-
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych	-	41
Splata udzielonych pożyczek	102 215	45 708
Wpływy	125 926	48 422
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(160)	(15)
Wniesienie wkładów pieniężnych	(443)	(18)
Pożyczki udzielone	(57 870)	(80 100)
Wydatki	(58 473)	(80 133)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	67 453	(31 711)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy netto z emisji obligacji	58 756	39 353
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	49 596	873
Wpływy	108 352	40 226
Wykup obligacji	(101 110)	(4 000)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(5 074)	(873)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 061)	(268)
Odsetki i prowizje zapłacone	(10 407)	(8 265)
Wydatki	(117 652)	(13 406)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(9 300)	26 820
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO	58 686	(12 065)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	58 686	(12 065)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	20 509	97 086
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	79 195	85 021

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce.

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1. MSSF 16 „Leasing”

Informacje ogólne o nowym standardzie

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

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

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

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

Sposób wdrożenia MSSF 16

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

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

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

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

- leasing powierzchni biurowej.

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

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

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

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

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe

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

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

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

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

Zastosowanie praktycznych uproszczeń

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

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

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Wyroby gotowe	538	2 369
Usługi	9 668	740
Przychody ze sprzedaży	10 207	3 109

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

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Wyroby gotowe	(507)	(2 212)
Usługi	(8 856)	(671)
Koszt własny sprzedaży	(9 363)	(2 883)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	(1 525)
Koszty marketingu	(14)	(107)
Koszty sprzedaży	(14)	(1 632)
Koszty ogólnego zarządu	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Koszty planowanych inwestycji	(142)	(126)

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Koszt zakończonych inwestycji	(102)	(160)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 139)	(1 682)
Wynagrodzenia	(754)	(3 912)
Usługi doradcze	(62)	(1 848)
Inne	-	(557)
Koszty ogólnego zarządu	(2 201)	(8 285)

Koszty według rodzaju	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Amortyzacja	(1 115)	(445)
Zużycie materiałów i energii	(341)	(195)
Usługi obce	(4 465)	(4 933)
Podatki i opłaty	(151)	(268)
Wynagrodzenia	(4 983)	(3 673)
Ub. społ. i inne świadczenia	(400)	(301)
Pozostałe koszty rodzajowe	(123)	(102)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(11 578)	(9 917)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Wartość na początek okresu		7	25
Zmiana prezentacji		(7)	-
Wartość na koniec okresu		-	25
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na wynik Spółki		-	-

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Przychody z najmu	611	661
Przychody (sprzedaż niestatutowa)	18	112
Sprzedaż usług	210	830
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	-	41
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	6	-
Pozostałe przychody	16	56
Pozostałe przychody operacyjne	861	1 700

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Koszty najmu	-	(346)
Koszty refaktur	(50)	(37)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(16)	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(22)	-
Pozostałe koszty	-	(16)
Pozostałe koszty operacyjne	(88)	(399)

10. Przychody finansowe

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	34	46
Odsetki od pożyczek	13 037	6 440
Różnice kursowe	-	2 673
Dywidendy	35 419	14 332
Pozostałe	-	-
Przychody finansowe	48 490	23 491

11. Koszty finansowe

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(10 632)	(8 182)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(483)	-
Odsetki pozostałe	(0)	(12)
Różnice kursowe	(226)	-
Pozostałe	(1 279)	(564)
Koszty finansowe	(12 620)	(8 758)

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Rezerwy na koszty okresu	(44)	228
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	(203)
Odsetki od obligacji i kredytów	(328)	(13)
Odpisy zapasów	(16)	(75)
Odsetki naliczone od pożyczki	402	(1)
Wycena rachunku walutowego	-	(32)
Wycena pożyczki walutowej	-	(471)
Strata podatkowa	927	2 467
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	58	-
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	999	1 900
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	-	1
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(13)	21
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	1 003	716
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji i kredytów	-	(17)
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	(223)
Inne	-	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	990	498
Zmiana podatku odroczonego	9	1 402
Podatek bieżący	-	-
Zmiana stanu podatku dochodowego	9	1 402
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Zysk brutto	35 272	6 343

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(6 702)	(1 205)
Różnice	6 711	2 607
Dywidendy	6 730	2 723
Różnice trwałe	(19)	(116)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	9	1 402

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	1 119	1 119
Nabycie	136	136
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2019 r.	1 255	1 255
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(971)	(971)
Amortyzacja za okres	(61)	(61)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2019 r.	(1 032)	(1 032)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2019 r.	223	223
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	1 013	1 013
Nabycie	106	106
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.	1 119	1 119
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(696)	(696)
Amortyzacja za okres	(275)	(275)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.	(971)	(971)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	148	148
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	1 013	1 013
Nabycie	15	15
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2018 r.	1 028	1 028
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(696)	(696)
Amortyzacja za okres	(177)	(177)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2018 r.	(873)	(873)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2018 r.	155	155

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	447	1 913	2 446	4 806
Nabycie	-	-	24	24
Zbycie	-	-	-	-
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	(813)	-	(813)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2019 r.	447	1 100	2 470	4 017
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(415)	(1 100)	(1 783)	(3 298)
Amortyzacja za okres	(32)	(65)	(67)	(164)
Zbycie	-	-	-	-
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	223	-	223
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2019 r.	(447)	(942)	(1 850)	(3 239)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2019 r.	-	158	620	778
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	447	1 845	2 446	4 738
Nabycie	-	267	-	267
Zbycie	-	(199)	-	(199)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.	447	1 913	2 446	4 806
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(310)	(1 008)	(1 668)	(2 986)
Amortyzacja za okres	(105)	(287)	(115)	(507)
Zbycie	-	195	-	195
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.	(415)	(1 100)	(1 783)	(3 298)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	32	813	663	1 508

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	447	1 845	2 446	4 738
Nabycie	-	67	-	67
Zbycie	-	(150)	-	(150)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2018 r.	447	1 762	2 446	4 655
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(310)	(1 008)	(1 668)	(2 986)
Amortyzacja za okres	(18)	(152)	(98)	(268)
Zbycie	-	146	-	146
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2018 r.	(328)	(1 014)	(1 766)	(3 108)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2018 r.	119	748	680	1 547

Środki trwałe w leasingu

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Wartość netto na początek okresu			
Przeniesienie do zapasów	562	562	562
Sprzedaż	-	-	-
	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	562	562	562

Nieruchomości inwestycyjne na 30 czerwca 2019 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 września 2025 r.

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

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		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Udziały	137 745	132 802	127 632
Pożyczki udzielone	349 500	393 015	292 860
Długoterminowe aktywa finansowe razem	487 245	525 817	420 492

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	19 752	19 127	18 447
Robo Wash S.A.	2 158	2 167	2 185
Marvipol Development Riviera Park Sp z o.o.	31 790	30 879	45 666
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100	-	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	10 158	8 912	7 298
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	26 054	20 418	14 342
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	25 427	20 789	16 719
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	1 979	289	36
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	3 241	653	-
Riviera Park Sp. z o.o.	1 458	1 312	835
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	52 333	48 354	34 674
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	1 544	1 493	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	25 390	23 884	22 673
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	474	331	203

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	1 282	172	10
Marvipol Logistics S.A.	52 775	139 618	104 166
Projekt 012 Sp. z o.o.	-	6 443	6 225
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	6 354	1 305	-
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	12 653	7 736	-
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	28 951	32 781	-
Property-ad Sp. z o.o.	104	51	-
Joki Sp. z o.o.	20 681	6 755	-
Ertan Sp. z o.o.	185	30	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	110	-	-
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	110	-	-
Elvix Sp. z o.o.	14 208	132	-
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	10 229	19 384	19 381
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	349 500	393 015	292 860

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		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	100 146	100 146	100 146
Marvipol Estate Sp. z o.o.	6	6	5
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	6	6
Riviera Park Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Construction Sp. z o.o.	6	6	6
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	10 115	5 615	1 005
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

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	50
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5
Projekt 012 Sp. z o.o.	415	5	5
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	4	4	4
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	8	8	7
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Joki Sp. z o.o.	504	504	-
Ertan Sp. z o.o.	7	7	-
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	50	50	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	7	7	-
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	-
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	5	-	-
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	-	-
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	8	-	-
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	7	-	-
Solex Sp. z o.o.	7	-	-
Elvix Sp. z o.o.	8	-	-
Wartość udziałów w spółkach zależnych	137 745	132 795	127 607

Wartość udziałów we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Elvix Sp. z o.o.	-	7	0
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	-	-	25
Wartość udziałów we wspólnych przedsięwzięciach	-	7	25

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.

17. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Rezerwy na koszty okresu	245	289	846
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	-	18
Odsetki od obligacji i kredytów	443	771	798
Odpisy zapasów	1 245	1 261	1 261

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	716	314	36
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	18	18	18
Wycena pożyczki walutowej	-	-	30
Strata podatkowa	1 878	951	2 764
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	58	-	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	4 603	3 604	5 771
Kompensata			(5 771)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	4 603	3 604	-
Zapasy	1 534	1 534	1 534
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	30	43	47
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	5 342	4 339	2 626
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji i kredytów	-	-	375
Inne	3 445	3 445	3 445
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	10 351	9 361	8 027
Kompensata			(5 771)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	10 351	9 361	2 256

18. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Produkcja niezakończona	37 607	39 881	34 712
Wyroby gotowe	1 680	2 187	2 187
	39 287	42 068	36 899

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

	30.06.2019		31.12.2018		30.06.2018	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	1 680	-	2 187	-	2 187
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	-	18 842	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	2 672	-	2 255	-	2 087	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	6 000	-	8 691	-	3 690	-
Zapasy, razem	37 607	1 680	39 881	2 187	34 712	2 187

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Wartość na dzień 1 stycznia 2018 r.	7 031
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	(393)
Wartość na dzień 30 czerwca 2018 r.	<u>6 638</u>

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		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	11 854	9 970	770
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	11 854	9 970	770
Pozostałe należności	607	564	951
Dywidendy należne	-	-	14 332
Rozliczenia międzyokresowe	157	89	89
Pozostałe należności razem	764	653	15 372
Należności z tytułu podatku VAT	26	50	395
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
Należności podatkowe	26	50	395
Należności krótkoterminowe brutto	12 644	10 673	16 537
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(335)	(319)	(319)
Należności krótkoterminowe netto	12 309	10 354	16 218

20. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Środki pieniężne w kasie	8	10	8
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	79 187	20 499	85 013
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	79 195	20 509	85 021

21. Kapitał własny**Kapitał zakładowy**

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	1,00	1,00

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

Struktura kapitału zakładowego

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

Akcjonariat na 30 czerwca 2019 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Nationale-Nederlanden OFE	3 006 166	3 006 166	3 006 166	7,22%	7,22%
Mariusz 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		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 551 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 560 430
Podstawowy zysk	35 281	9 209	7 745
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,85	0,22	0,19

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	241 977	206 696	205 232
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	5,81	4,96	4,93

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

22. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	519	519	519
Rezerwy razem	519	519	519

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

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Kredyty	19 550	10 920	14 120
Pożyczki	106 898	88 188	48 573
w tym:			
część krótkoterminowa	4 080	-	-
część długoterminowa	122 368	99 108	62 693

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
do 12 miesięcy	4 080	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	15 470	10 920	14 120
powyżej 3 do 5 lat	106 898	88 188	48 573
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	126 448	99 108	62 693

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
w walucie polskiej	126 448	99 108	62 693
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	126 448	99 108	62 693

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
dla kredytów w PLN	4,64% - 5,47%	4,64% - 5,47%	4,8% - 5,45%
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	-	31.12.2019	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millenium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2020	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
Bank Ochrony Środowiska S.A.	17.06.2011	58 305	4 080	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	15 471	30.09.2021	hipoteka umowna na nieruchomościach 112 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenia spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu

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

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	284 213	247 741	247 741
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	60 000	40 000	40 000
Koszty emisji	(1 244)	(652)	(647)
Wpływy z emisji obligacji netto	58 756	39 348	39 353
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	718	1 157	522
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(1 794)	(33)	(51)
Wykup obligacji	(101 110)	(4 000)	(4 000)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	240 783	284 213	283 565
w tym:			
<i>część krótkoterminowa</i>	42 003	74 911	15 786
<i>część długoterminowa</i>	198 780	209 302	267 779

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
do 12 miesięcy	42 003	74 911	15 786
powyżej 1 roku do 3 lat	174 851	193 615	195 723
powyżej 3 do 5 lat	23 929	15 687	72 056
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	240 783	284 213	283 565

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii S	28 920	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2019-08-03
Obligacje zwykłe serii T*	7 020	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2020-08-04
Obligacje zwykłe serii T*	7 020	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-02-04
Obligacje zwykłe serii T*	32 810	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-08-04
Obligacje zwykłe serii U	65 200	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2020-11-13
Obligacje zwykłe serii W**	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2020-06-27
Obligacje zwykłe serii W**	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-06-27
Obligacje zwykłe serii W**	16 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2022-06-27
Obligacje zwykłe serii Y***	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-06-12
Obligacje zwykłe serii Y***	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2022-06-12
Obligacje zwykłe serii Y***	24 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2022-12-12

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

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

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

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu

Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r.	18 428
Umorzenie	(889)
Zbycie	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2019 r.	17 539

Wskazana powyżej wartość prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu na dzień 1 stycznia 2019 r. obejmuje:

- prawa do użytkowania wynikające z najmu powierzchni biurowych w kwocie 17.839 tys. zł,
- prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 589 tys. zł.

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego
Stan na 1 stycznia 2019 r.	18 423
Koszty finansowe	483
Płatności	(1 061)
Stan na 30 czerwca 2019 r.	17 845

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

	Okres zakończony 30.06.2019
do 12 miesięcy	1 197
powyżej 1 roku do 3 lat	2 634
powyżej 3 do 5 lat	2 021
powyżej 5 lat	11 993
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	<u>17 845</u>

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2019 - 30.06.2019
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(889)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(483)
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	<u>(1 372)</u>

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 183	753	1 265
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	-	-	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	296	297	451
Zobowiązania publiczno - prawne	1 291	1 539	250
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	270	153	-
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	734	965	3 895
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	44	364	268
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	<u>3 818</u>	<u>4 071</u>	<u>6 129</u>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	<u>3 818</u>	<u>4 071</u>	<u>6 129</u>

27. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Inwestycja Hill Park Apartments	-	-	-
Pozostałe	-	18	-
Przychody przyszłych okresów razem	<u>-</u>	<u>18</u>	<u>-</u>

Przychody przyszłych okresów dotyczą wpłat klientów na poczet zakupu produktów mieszkaniowych, jeszcze nie zaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat.

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Pożyczki	347 342	390 848	290 675
Należności z tytułu dostaw i usług	11 285	9 333	205
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	358 627	400 181	290 880
Pożyczki	2 158	2 167	2 185
Należności z tytułu dostaw i usług	234	318	246
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	2 392	2 485	2 431
Środki pieniężne	79 195	20 509	85 021
Razem	440 214	423 175	378 332

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Kredyty bankowe i pożyczki	126 448	99 108	62 693
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 183	753	1 265
Zobowiązania z tytułu obligacji	240 783	284 213	283 565
Kaucje	296	297	451
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 845	584	500
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	386 555	384 955	348 474

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

30. Zobowiązania warunkowe

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

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

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

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

W 2017 i 2018 roku toczyło się postępowanie ugodowe, zainicjowane wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” o zawarcie przez Marvipol Development S.A. ugody poprzez usunięcie wszystkich zgłoszonych przez Wspólnotę wad i usterek w częściach wspólnych inwestycji Bielany Residence. Wartość przedmiotu sporu 15 000 tys. zł tytułem odszkodowania za wady oraz usterki występujące w częściach wspólnych. Stanowisko Kierownictwa Jednostki Dominującej: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku, roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad.

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. W przyszłości, po zabezpieczeniu dowodu, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” może wystąpić przeciwko Jednostce Dominującej z pozwem o zapłatę. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej, wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” jest niezasadny.

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

W dniu 27 września 2017 r. Marvipol Development S.A. udzieliła gwarancji korporacyjnej do kwoty 1 275 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol

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

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

ul. Kłobuckiej. W dniu 29 marca 2019 r. kredyt został spłacony i poręczenie wygasło.

W dniu 6 lutego 2019 r. Marvipol Development S.A. przystąpiła do długu jednostki zależnej Joki Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 06 lutego 2019 r. pomiędzy Joki Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 35 770 tys. zł z przeznaczeniem na zakup nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie.

W dniu 6 lutego 2019 r. Marvipol Development S.A. przystąpiła do długu jednostki zależnej Joki Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 06 lutego 2019 r. pomiędzy Joki Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 12 535 tys. zł z przeznaczeniem na VAT od zakupu nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie.

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

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

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

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

Wynagrodzenie Zarządu (w tys. zł)

	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018
Wynagrodzenie Zarządu	2 928	2 531

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	78	68

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Prosta Tower Sp. z o.o.	82	6	49	49	1
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	575	3	256	439	1
Prosta 32 Sp. z o.o.	82	6	49	49	1
Marvipol TM Sp. z o.o.	100	22	60	60	4
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	841	567	372	1 755	51
Marvipol Estate Sp. z o.o.	45	6	26	26	1
Marvipol Construction Sp. z o.o.	110	50	55	55	7
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	82	6	49	49	1
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	453	6	184	1 161	1
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	82	6	49	49	1
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	82	6	49	38	1
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	629	6	264	622	1
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	151	6	78	165	1
Riviera Park Sp. z o.o.	82	6	49	49	1
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	183	6	89	169	1
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	336	6	166	324	1
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	1 536	6	776	1 572	1
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	208	3	89	206	1
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	82	6	49	49	1
Marvipol Logistics S.A.	922	6	241	1 390	1
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	314	6	156	312	1
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	121	6	51	4	2
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	81	3	49	49	1
Projekt 012 Sp. z o.o.	207	6	49	49	1
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	82	6	48	49	1
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	246	-	87	96	-
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	1 182	-	372	96	-
Property-ad Sp. z o.o.	45	-	26	42	-
Elvix Sp. z o.o.	95	-	49	63	-
Joki Sp. z o.o.	95	-	49	63	-

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Ertan Sp. z o.o.	95	-	49	63	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	95	-	7 080	-	-
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	95	-	80	-	-
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	2	-	3	-	-
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	2	-	2	-	-
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	1	-	1	-	-
Solex Sp. z o.o.	1	-	1	-	-
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	1	-	1	-	-
Jednostki zależne razem	9 423	762	11 152	9 162	85
British Automotive Holding S.A.	322	296	51	35	69
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	-	-	-	40	-
British Automotive Polska S.A.	-	6	-	22	-
AML Polska Sp. z o.o.	134	123	27	26	26
Projekt 07 Sp. z o.o.	-	2	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	456	427	78	123	95
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	54	24	55	48	25
Sprzedż produktów i usług razem	9 933	1 213	11 285	9 333	205

Dnia 20 sierpnia 2018 r. Emitent zawarł ze spółką British Automotive Gdańsk sp. z o.o. przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej (szczegóły opisane w raporcie bieżącym nr 38/2018). Dnia 27 czerwca 2019 r. Emitent zawarł z British Automotive Gdańsk sp. z o.o. oraz ze spółką Marvipol Gdańsk Grunwaldzka sp. z o.o. aneks do ww. przedwstępnej umowy nabycia. Korzystając z zawartego w aneksie uprawnienia, Emitent przeniósł na Marvipol Gdańsk Grunwaldzka sp. z o.o. prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy przedwstępnej, w tym wskazał, że stroną umowy przyrzeczonej nabycia nieruchomości będzie Marvipol Gdańsk Grunwaldzka sp. z o.o., który jest jednostką zależną Emitenta (szczegóły opisane w raporcie bieżącym nr 38/2019). Nierozliczone saldo należności Emitenta na kwotę 7.080 tys. zł dotyczy przeniesienia ww. praw i obowiązków wynikających z aneksu do przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości.

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Marvipol Construction Sp. z o.o.	256	30	53	63	6
Marvipol TM Sp. z o.o.	14	65	-	-	-
Elvix Sp. z o.o.	216	0	-	-	-
Jednostki zależne razem	486	95	53	63	6

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
	British Automotive Centrum Sp. z o.o. British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. *	29 -	7 -	3 -	- -
Pozostałe jednostki powiązane razem	29	7	3	0	0
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą*	464	98	1	0	0
Zakup produktów i usług razem	979	200	57	63	6

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
	Marvipol Estate Sp. z o.o. Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o. Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. Marvipol Construction Sp. z o.o. Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. Marvipol TM Sp. z o.o.	15 340 4 503 5 943 3 130 - 9 500	- - - - - 969 13 363	- - - - - - -	- - - - - - -
Otrzymane dywidendy	35 419	14 332	-	-	618

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2019	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2019
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. Marvipol Estate Sp. z o.o. Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. Prosta Tower Sp. z o.o. Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o. Marvipol TM Sp. z o.o.	53 622 15 303 816 14 367 4 079 -	5 595 - - - - 30 000	- 15 000 - 4 000 -	1 939 144 28 396 135 150	- 447 16 - 214 -	- - - - - -	61 156 - 828 14 763 - 30 150
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	88 187	35 595	19 000	2 792	677	-	106 897

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2019	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2019
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	30 879	-	-	911	-	-	31 790
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	-	100	-	-	-	-	100
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	8 912	950	-	296	-	-	10 158
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	19 127	-	-	625	-	-	19 752
Riviera Park Sp. z o.o.	1 312	100	-	46	-	-	1 458
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	20 418	4 900	-	736	-	-	26 054
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	20 789	3 950	-	688	-	-	25 427
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	289	1 650	-	40	-	-	1 979
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	653	2 500	-	88	-	-	3 241
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	1 493	-	-	51	-	-	1 544
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	48 354	6 800	4 500	1 679	-	-	52 333
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	23 884	700	-	806	-	-	25 390
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	331	130	-	13	-	-	474
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	173	1 100	-	9	-	-	1 282
Marvipol Logistics S.A.	139 619	-	85 803	5 216	6 167	(90)	52 775
Projekt 012 Sp. z o.o.	6 443	-	6 205	88	326	-	-
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	7 736	4 562	-	355	-	-	12 653
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	32 781	1 300	5 800	670	-	-	28 951
Property-ad Sp. z o.o.	51	50	-	3	-	-	104
Joki Sp. z o.o.	6 755	13 620	-	306	-	-	20 681
Ertan Sp. z o.o.	31	150	-	4	-	-	185
Elvix Sp. z o.o.	132	13 950	-	126	-	-	14 208
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	19 384	-	7 981	179	1 219	(134)	10 229
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	1 305	5 000	-	49	-	-	6 354
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	-	110	-	-	-	-	110
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	-	110	-	-	-	-	110
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	390 851	61 732	110 289	12 984	7 712	(224)	347 342

Warszawa, 26 sierpnia 2019 r.

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Joki Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Elvix Sp. z o.o.	100%	92%	n/d
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
Solex Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	100%	n/d	n/d

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

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

Jednostki zależne na dzień bilansowy

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

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

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

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych



**Raporty Niezależnego
Biegłego Rewidenta
z przeglądów sprawozdań**



CSWP
audit | tax | advisory



CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Kopernika 34
00-336 Warszawa
tel.: +48 22 101 20 01
faks: +48 22 100 59 94
www.cswp.pl

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.
OBEJMUJĄCEGO OKRES
OD 1 STYCZNIA 2019 R. DO 30 CZERWCA 2019 R.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., w której Jednostką Dominującą jest Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32 („Jednostka Dominująca”), na które składa się śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2019 r., śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. oraz informacje dodatkowe oraz noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku.

Przegląd sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS: 0000402544
NIP: 525-25-23-102
REGON: 145894054

Przeгляд ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat tego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

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

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot wpisany na listę firm audytorskich
pod nr ewidencyjnym 3767

Warszawa, 28 sierpnia 2019 roku



CSWP
audit | tax | advisory



CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Kopernika 34
00-336 Warszawa
tel.: +48 22 101 20 01
faks: +48 22 100 59 94
www.cswp.pl

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO
JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.
OBEJMUJĄCEGO OKRES
OD 1 STYCZNIA 2019 R. DO 30 CZERWCA 2019 R.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32, na które składa się jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2019 r., jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. oraz informacje dodatkowe oraz noty objaśniające („śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przeгляд przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przeгляд śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku.

Przeгляд sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS: 0000402544
NIP: 525-25-23-102
REGON: 145894054

Przeгляд ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat tego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

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

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot wpisany na listę firm audytorskich
pod nr ewidencyjnym 3767

Warszawa, 28 sierpnia 2019 roku

Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego i śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. za I półrocze 2019 roku

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, jednostkowe i skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdania finansowe Marvipol Development S.A. na dzień 30 czerwca i za okres sześciu miesięcy 2019 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy.

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

MARVIPOL[®]
development

Marvipol Development S.A.

Warszawa, ul. Prosta 32

22 536 50 00

marvipol@marvipol.pl