

MARVIPOL
development



Raport kwartalny Marvipol Development S.A. za III kwartał 2020 r.

Warszawa, 26 listopada 2020 r.

Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W OKRESIE 9 MIESIĘCY 2020 R.	6
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	7
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	7
Władze Spółki	9
Akcjonariat Spółki	10
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	11
Grupa Kapitałowa w liczbach	14
Najważniejsze wydarzenia 2020 roku	15
Segment deweloperski	18
› Portfel projektów deweloperskich	19
› Kontraktacja lokali	21
› Oferta lokali	22
› Przekazania lokali	22
› Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty	22
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	23
Segment magazynowy	24
› Portfel projektów magazynowych	25
› Zaangażowanie kapitałowe	27
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	30
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	31
Pozostałe informacje	34

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
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	80
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	81
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	82
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	84
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	85
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	87

Wybrane dane finansowe

Dane skonsolidowane

W tys.	30.09.2020		31.12.2019		30.09.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	1 456 880	321 834	1 274 909	299 380	1 224 651	280 010
Aktywa trwałe	198 660	43 885	262 443	61 628	277 437	63 435
Aktywa obrotowe	1 258 220	277 949	949 092	222 870	943 504	215 727
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	63 374	14 882	3 710	848
Pasywa	1 456 880	321 834	1 274 909	299 380	1 224 651	280 010
Kapitał własny	519 255	114 707	483 225	113 473	458 721	104 884
Zobowiązania długoterminowe	195 518	43 191	326 325	76 629	335 100	76 619
Zobowiązania krótkoterminowe	742 107	163 936	465 359	109 278	430 830	98 507

W tys.	01.01.2020 - 30.09.2020		01.01.2019 - 30.09.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	168 505	37 934	119 477	27 730
Koszt własny sprzedaży	(121 320)	(27 312)	(88 615)	(20 567)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	47 185	10 622	30 862	7 163
Koszty sprzedaży	(4 668)	(1 051)	(5 969)	(1 385)
Koszty ogólnego zarządu	(26 797)	(6 033)	(21 885)	(5 079)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	23 588	5 310	46 406	10 771
Pozostałe przychody operacyjne	6 549	1 474	6 404	1 486
Pozostałe koszty operacyjne	(3 936)	(886)	(3 658)	(849)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	41 921	9 437	52 160	12 107
Przychody finansowe	12 003	2 702	6 164	1 431
Koszty finansowe	(2 545)	(573)	(2 872)	(667)
Podatek dochodowy	(8 268)	(1 861)	(10 069)	(2 337)
Zysk netto za rok obrotowy	43 111	9 705	45 383	10 534

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2020 roku: 4,5268 PLN/EUR (na 31 grudnia 2019 r.: 4,2585 PLN/EUR, na 30 września 2019 r.: 4,3726 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2020 roku 4,4420 PLN/EUR; (w 2019 r.: 4,3086 PLN/EUR).

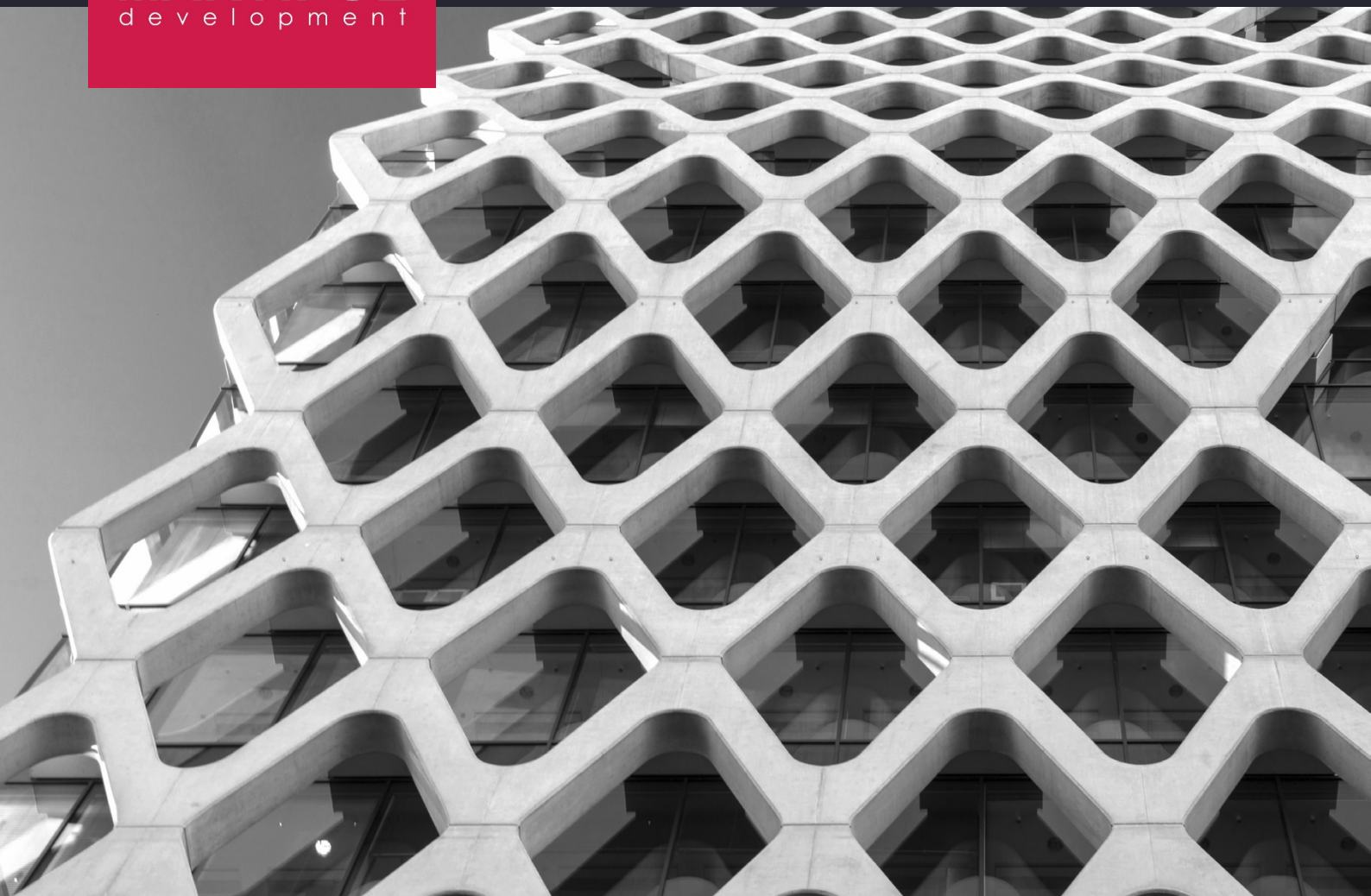
Dane jednostkowe

W tys.	30.09.2020		31.12.2019		30.09.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	723 845	159 902	670 159	157 370	643 548	147 144
Aktywa trwałe	609 372	134 614	616 656	144 806	587 070	134 231
Aktywa obrotowe	114 473	25 288	53 503	12 564	56 478	12 913
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
Pasywa	723 845	159 902	670 159	157 370	643 548	147 144
Kapitał własny	263 804	58 276	236 649	55 571	239 505	54 762
Zobowiązania długoterminowe	245 069	54 137	331 822	77 920	365 696	83 614
Zobowiązania krótkoterminowe	214 972	47 489	101 688	23 879	38 347	8 768

W tys.	01.01.2020 - 30.09.2020		01.01.2019 - 30.09.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	18 385	4 139	14 694	3 410
Koszt własny sprzedaży	(16 098)	(3 624)	(16 863)	(3 914)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 287	515	(2 169)	(504)
Koszty sprzedaży	-	-	(14)	(3)
Koszty ogólnego zarządu	(3 271)	(736)	(2 717)	(631)
Pozostałe przychody operacyjne	1 300	293	2 048	475
Pozostałe koszty operacyjne	(448)	(101)	(200)	(46)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(132)	(29)	(3 052)	(709)
Przychody finansowe	53 589	12 064	54 847	12 730
Koszty finansowe	(19 141)	(4 309)	(18 375)	(4 265)
Podatek dochodowy	(80)	(18)	(611)	(142)
Zysk netto za rok obrotowy	34 236	7 708	32 809	7 614

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2020 roku: 4,5268 PLN/EUR (na 31 grudnia 2019 r.: 4,2585 PLN/EUR, na 30 września 2019 r.: 4,3726 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2020 roku 4,4420 PLN/EUR; (w 2019 r.: 4,3086 PLN/EUR).



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w okresie 9 miesięcy 2020 r.**

1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

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

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

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

2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

Emitent jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Spółka prowadzi działalność - za pośrednictwem spółek celowych - w dwóch segmentach: deweloperskim, w ramach którego realizuje projekty budownictwa wielorodzinnego oraz magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty.



Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 24 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również w Trójmieście i posiada nieruchomości w Kołobrzegu oraz we Wrocławiu.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Kapitałowa Marvipol Development od 2015 r. realizuje inwestycje zlokalizowane w różnych, starannie wyselekcjonowanych regionach kraju. Inwestycje są realizowane w formule wspólnych przedsięwzięć z doświadczonym partnerem branżowym, liderem rynku w Polsce i w Europie – Grupą Panattoni.

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

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

Plan rozwoju na najbliższe lata zakłada dalszy wzrost skali prowadzonej działalności Emitenta.

W biznesie deweloperskim Grupa Kapitałowa Marvipol Development zamierza dalej koncentrować się na projektach w każdym z segmentów rynku, w którym jest obecna. Zamiarem Spółki, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest ugruntowanie pozycji na deweloperskim rynku Trójmiasta i poszerzenie oferty o inwestycje we Wrocławiu.

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

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



3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU

28 lat doświadczenia
w rozwijaniu biznesu



**GRZEGORZ
KAWECKI**

WICEPREZES ZARZĄDU

20 lat doświadczenia
na stanowiskach zarządczych

Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER
CHŁOPECKI**

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW
TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF
BREJDAK**

Członek
Rady Nadzorczej

**ANDRZEJ
JACASZEK**

Członek
Rady Nadzorczej

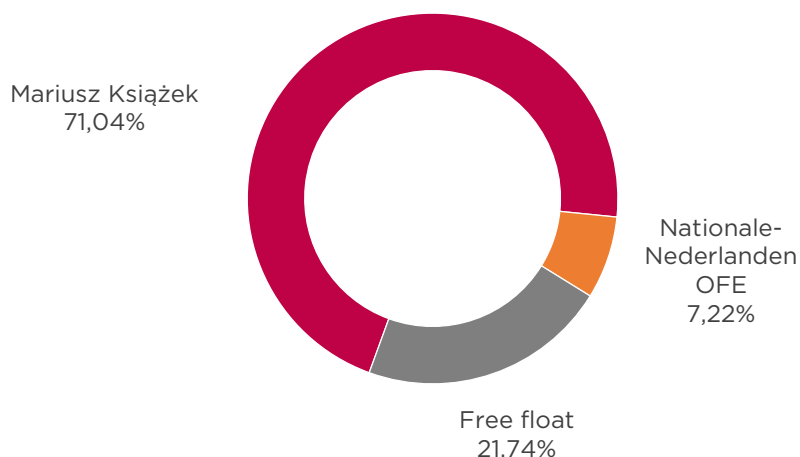
**WIESŁAW
MARIUSZ RÓŻACKI**

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 26.11.2020 r.

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

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

Spółka oraz podmioty zależne nie posiadają akcji własnych Emitenta.

5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

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

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

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

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
35	Unique Apartments Warszawa 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 149 Sp. z o.o. ³⁾	100%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
1	Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji ⁴⁾	68%
2	PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. ⁵⁾	68%
3	PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. ⁶⁾	68%
4	PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. ⁷⁾	68%
5	PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. ⁸⁾	68%
6	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. ⁹⁾	40,8%
7	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. ¹⁰⁾	50%
8	PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. ¹¹⁾	68%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 26.11.2020 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy

- 1) Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada 99% udziału w zysku jednostki, 1% - Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)
- 2) Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)
- 3) PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. - 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Docelowo zgodnie z przedwstępną umową wspólników spółka będzie stanowić wspólne przedsięwzięcie Grupy Marvipol i Panattoni
- 4) Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Estate Sp. z o.o. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie. Z dniem 1 lipca 2018 r. rozpoczął się proces likwidacji spółki
- 5) PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 6) PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 7) PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

- 8) PDC Industrial Center 112 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 130 Sp. z o.o. - 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 10) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 11) PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Na dzień 30 września 2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

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

6. Grupa Kapitałowa w liczbach

168,5 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
ZA 9 MIESIĘCY 2020 R.

41,9 mln zł

ZYSK
OPERACYJNY
ZA 9 MIESIĘCY 2020 R.

43,1 mln zł

ZYSK
NETTO
ZA 9 MIESIĘCY 2020 R.

1 456,9 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 30.09.2020 R.

519,3 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 30.09.2020 R.

46,3 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 30.09.2020 R.*

384

LOKALE
SPRZEDANE
W OKRESIE
9 MIESIĘCY 2020 R.

348

LOKALI PRZEKAZANYCH
NABYWCOM
W OKRESIE
9 MIESIĘCY 2020 R.

203 tys. m²

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

22,3 mln zł

ZYSK SEGMENTU
MAGAZYNOWEGO
ZA 9 MIESIĘCY 2020 R.

174 tys. m²

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

126,6 mln zł

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

* Dług netto Grupy na dzień 30.09.2020 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 72,7 mln zł.

7. Najważniejsze wydarzenia 9 miesięcy 2020 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Styczeń 2020 r.

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

Luty 2020 r.

- 11 lutego – emisja obligacji Spółki serii Z o wartości 27 mln zł
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 7/2020)
- 19 lutego – zawarcie przez spółkę PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Warszawie, na której realizowany jest projekt magazynowy
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 8/2020, 25/2020)
- 19 lutego – zawarcie przez spółkę PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w rejonie Warszawy, na której realizowany jest projekt magazynowy
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 9/2020, 26/2020)
- 28 lutego – zawarcie przez Marvipol Logistics S.A. umowy sprzedaży 50 spośród 100 posiadanych udziałów w PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o., realizującej projekt budowy obiektu magazynowego w okolicach Warszawy
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 10/2020)

Marzec 2020 r.

- 18 marca – emisja obligacji Spółki serii AA o wartości 7,3 mln zł
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 12/2020)
- 23 marca – emisja obligacji Spółki serii AB o wartości 2,7 mln zł
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 13/2020)
- 30 marca – zmiana terminu zawarcia umowy zakupu nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Bielany w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 16/2020)

Kwiecień 2020 r.

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

Maj 2020 r.

- 19 maja – rezygnacja Członka Zarządu Spółki
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 23/2020, nr 24/2020)

Czerwiec 2020 r.

- 12 czerwca – okresowa amortyzacja obligacji serii W
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 27/2020)

Lipiec 2020 r.

- 3 lipca – zawarcie umowy zakupu nieruchomości na Ursynowie (Warszawa)
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 29/2020)
- 17 lipca – zawarcie przez PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 30/2020)
- 21 lipca – okresowa amortyzacja obligacji serii T
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 31/2020)
- 21 lipca – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Moko Botanika w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 32/2020)
- 21 lipca – zawarcie umowy zakupu nieruchomości na Bemowie (Warszawa)
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 33/2020)
- 28 lipca – zawarcie między PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A. umowy kredytowej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 34/2020)
- 28 lipca – zawarcie przez spółkę PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości w Warszawie, na której zrealizowano projekt magazynowy
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 35/2020)
- 28 lipca – zawarcie przez spółkę PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości w rejonie Warszawy, na której zrealizowano projekt magazynowy
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 36/2020)
- 30 lipca – zawarcie przez Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o. warunkowej umowy franczyzy z Accor Services Poland sp. z o. o. Sp. z o.o.
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 37/2020)

Sierpień 2020 r.

- 3 sierpnia – zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 38/2020)
- 5 sierpnia – ustalenie wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Spółki i rekomendacja w sprawie przyjęcia Polityki Wynagrodzeń Spółki
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 39/2020)
- 7 sierpnia – powołanie Mariusza Książek do Zarządu Spółki i pełnienia funkcji Prezesa Zarządu na kolejną kadencję
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 40/2020)
- 31 sierpnia – Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 43/2020 i 44/2020)
- 31 sierpnia – podjęcie uchwały ws. wypłaty dywidendy
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 42/2020)

Wrzesień 2020 r.

- 25 września – zawarcie przyrzeczonej umowy zakupu nieruchomości na Białołęce (Warszawa) oraz we Wrocławiu
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 41/2020, 45/2020, 46/2020)
- 29 września – wypłata dywidendy w wysokości 0,17 zł na akcję

Październik 2020 r.

- 16 października – ustanowienie programu emisji obligacji
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 48/2020)
- 16 października – zawarcie przez PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego w okolicy Wrocławia (Wrocław II)
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 49/2020)
- 19 października – rejestracja przez sąd zmiany statutu
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 50/2020)
- 28 października – asymilacja obligacji serii Z, AA i AB
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 51/2020)
- 28 października – nabycie przez Emitenta obligacji celem umorzenia
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 52/2020)

Listopad 2020 r.

- 10 listopada – emisja obligacji Spółki serii AC o wartości 78 mln zł
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 53/2020)
- 23 listopada – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Rotunda Dynasy w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 54/2020)



Segment deweloperski

Raport
za 9 miesięcy 2020 r.

8. Segment deweloperski

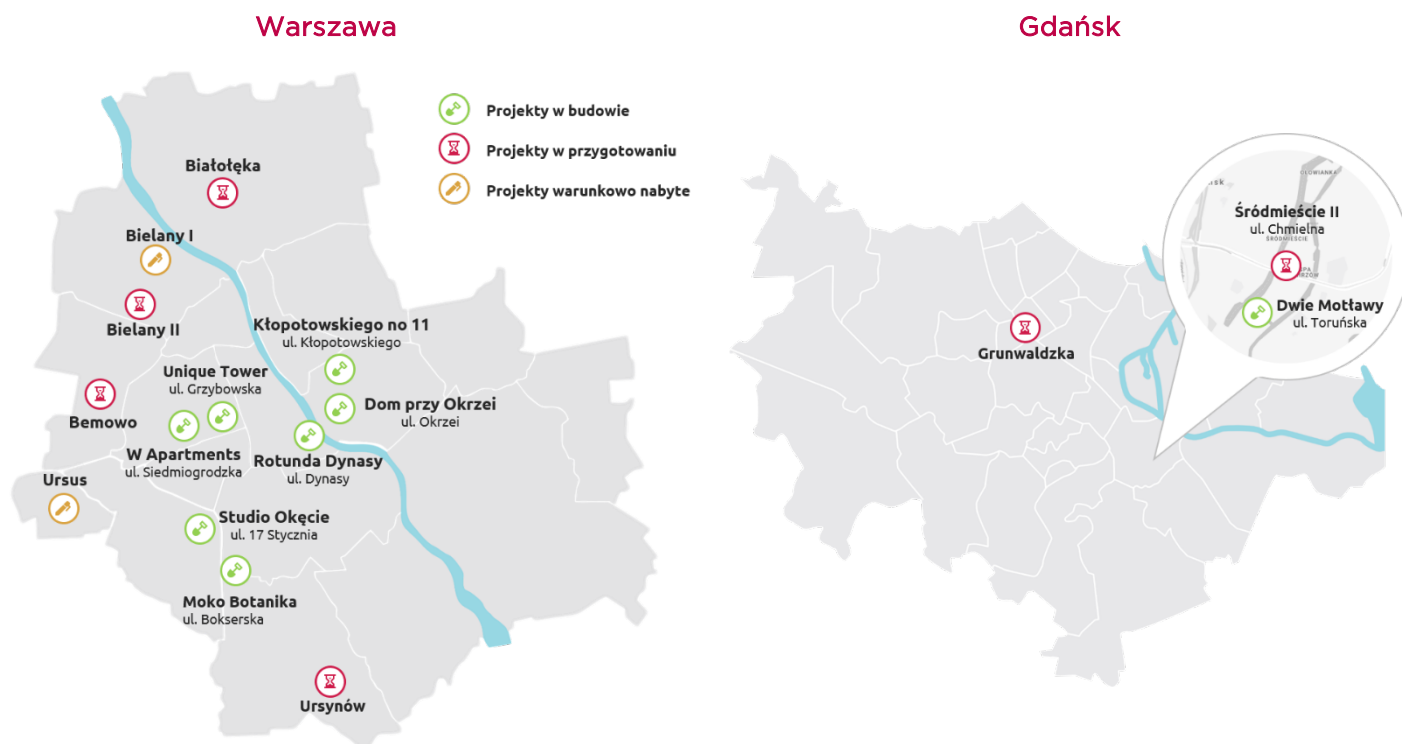
Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 7,5 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 448 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

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

Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. W 2017 r., dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych oraz optymalnego wykorzystania kapitału firmy, w tym kapitału ludzkiego i know-how, Emitent podjął strategiczną decyzję o wejściu na deweloperski rynek Trójmiasta. W 2018 r. Grupa rozszerzyła obszar działalności o Kołobrzeg, a w 2020 r. nabyła nieruchomość we Wrocławiu.

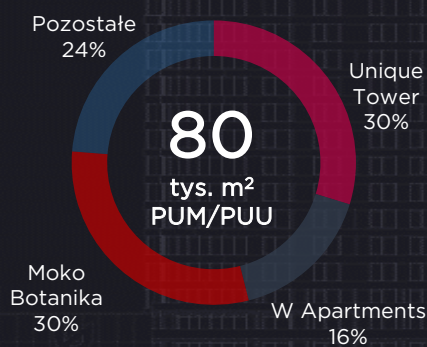
Portfel projektów deweloperskich



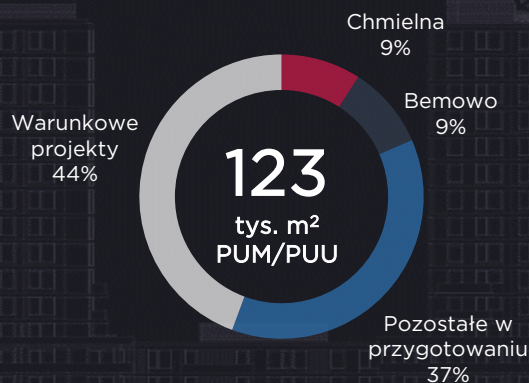
Rys. 1. Projekty deweloperskie w Warszawie i Gdańsku (położenie, etap realizacji) wg stanu na dzień sporządzenia raportu

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzy 20 inwestycji w budowie i w przygotowaniu (w tym warunkowo nabytych), zlokalizowanych w Warszawie, Gdańsku, Kołobrzegu, Sopocie i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 203 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 39 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.

PROJEKTY W BUDOWIE



PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU



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

W 2020 r. Grupa Marvipol Development sfinalizowała zakupy nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Grunwaldzkiej w Gdańsku oraz w dzielnicy Bielany w Warszawie, nabyła nieruchomości w dzielnicach Białołęka, Bemowo i Ursynów w Warszawie, jak również kupiła nieruchomość we Wrocławiu.

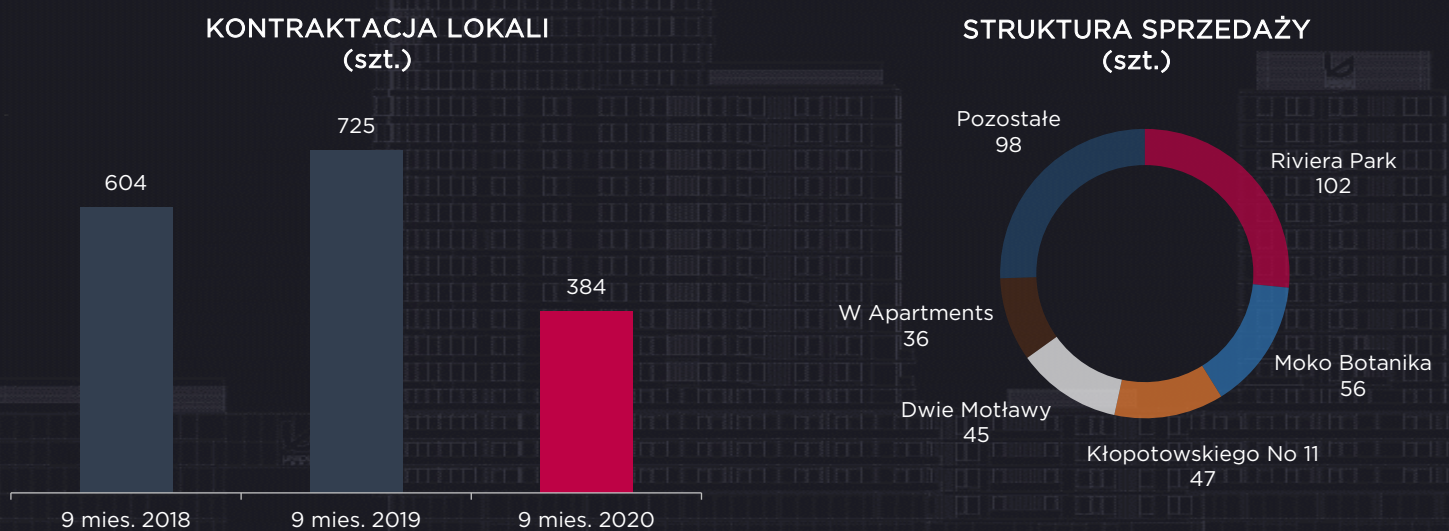
W 2020 r. Grupa Marvipol Development zakończyła realizację trzech stołecznych inwestycji: ostatniego etapu projektu Riviera Park, ostatniego etapu inwestycji Central Park Ursynów oraz projektu Topiel No 18. Grupa kontynuuje realizację trzech warszawskich inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: projektu Dom przy Okrzei (Praga-Północ), projektu W Apartments (Wola), inwestycji Unique Tower (Wola), oraz inwestycji Dwie Motławy w Gdańsku, jak również rozpoczęła realizację czterech inwestycji w Warszawie: Moko Botanika na Mokotowie, Kłopotowskiego No 11 na Pradze-Północ, Studio Okęcie we Włochach oraz Rotunda Dynasy w Śródmieściu.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2020 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Dom przy Okrzei	87	4,4	82	I kw. 2019 r.	IV kw. 2020 r.
Dwie Motławy (Gdańsk)	105	3,9	70	I kw. 2019 r.	I kw. 2021 r.
W Apartments	218	13,0	188	II kw. 2019 r.	II kw. 2021 r.
Unique Tower	508	23,8	245	IV kw. 2017 r.	IV kw. 2021 r.
Kłopotowskiego No 11	75	4,0	47	II kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
Moko Botanika 1	193	9,4	75	III kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
Studio Okęcie	94	3,6	-	IV kw. 2020 r.	III kw. 2022 r.
Rotunda Dynasy	25	3,1	-	IV kw. 2020 r.	IV kw. 2022 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2020 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Moko Botanika 2	290	14,8	2	II kw. 2021 r.	I kw. 2023 r.
Bemowo	233	11,5	-	II kw. 2021 r.	I kw. 2023 r.
Chmielna (Gdańsk)	399	11,2	-	II kw. 2021 r.	II kw. 2023 r.
Ursynów	68	3,2	-	III kw. 2021 r.	II kw. 2023 r.
Białotęka	194	9,7	-	III kw. 2021 r.	III kw. 2023 r.
Wrocław	156	7,0	-	III kw. 2021 r.	III kw. 2023 r.
Bielany II	93	4,7	-	IV kw. 2021 r.	III kw. 2023 r.
Kołońbrzeg	266	11,2	-	IV kw. 2021 r.	IV kw. 2023 r.
Grunwaldzka (Gdańsk)	346	9,9	-	IV kw. 2021 r.	IV kw. 2023 r.

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

Kontraktacja lokali



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

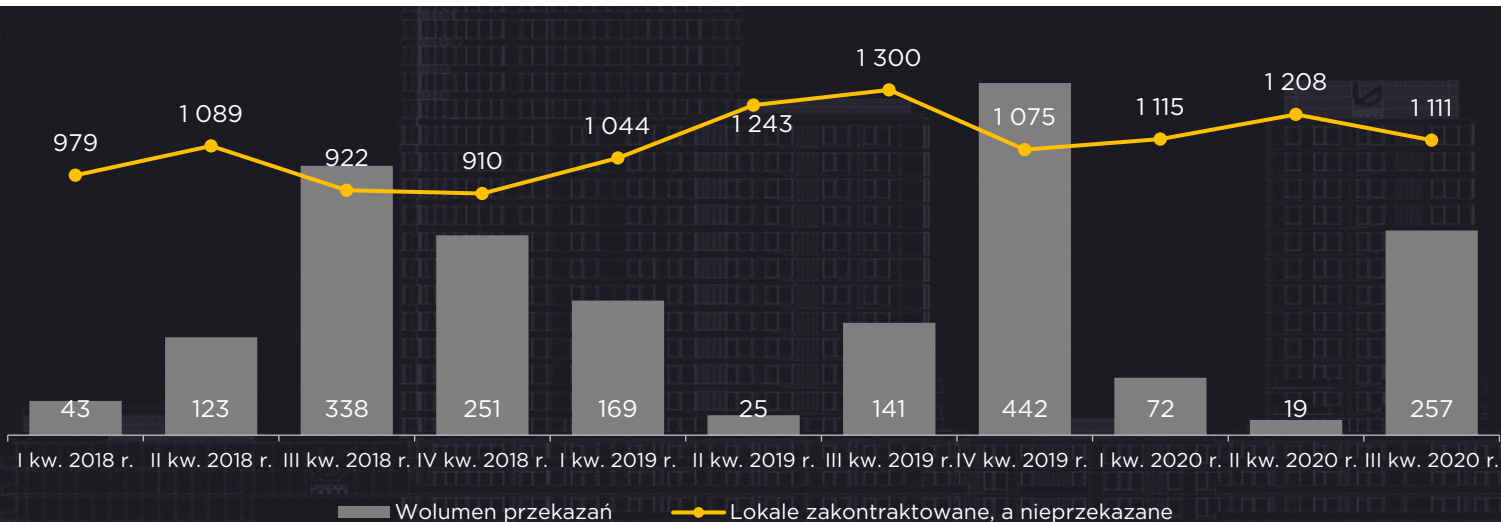
W okresie 9 miesięcy 2020 r. Grupa Marvipol Development zawarła 384 umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, o 47% mniej niż w analogicznym okresie 2019 r. O spadku wolumenu sprzedaży przesądziły: pandemia COVID-19 i jej wpływ na nastroje konsumentów, będące konsekwencją pandemii obostrzenia w życiu społecznym i gospodarczym, wpływające negatywnie na aktywność klientów i możliwość finalizowania decyzji zakupowych (w szczególności w okresie marzec-maj), oraz struktura oferty (mniejsza podaż lokali z projektów wolumenowych, szczególnie w I kwartale br.). Zniesienie obostrzeń oraz start aktywnej sprzedaży Moko Botanika zaowocowały wzrostem aktywności klientów i w konsekwencji wzrostem sprzedaży w III kwartale br. do 160 sztuk, wobec 112 sztuk w II kwartale 2020 r.

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 1-6	13	1,9	2 544	134,0	Budowa zakończona
Riviera Park 3,4	41	2,1	553	27,9	Budowa zakończona
Topiel No 18	16	1,7	54	4,8	Budowa zakończona
Dom przy Okrzei	5	0,4	87	4,4	IV kw. 2020 r.
Dwie Motławy (Gdańsk)	35	1,4	105	3,9	I kw. 2021 r.
W Apartments	30	2,3	218	13,0	II kw. 2021 r.
Unique Tower	263	15,3	508	23,8	IV kw. 2021 r.
Kłopotowskiego No 11	28	2,1	75	4,0	II kw. 2022 r.
Moko Botanika 1	118	6,0	193	9,4	II kw. 2022 r.
Studio Okęcie	94	3,6	94	3,6	III kw. 2022 r.
Rotunda Dynasy	25	3,1	25	3,1	IV kw. 2022 r.
Inne gotowe lokale	8	1,2	-	-	Budowa zakończona
Razem	676	41,1	-	-	-

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 30.09.2020 r.

Przekazania lokali



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

W okresie 9 miesięcy 2020 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 348 lokali mieszkalnych i użytkowych, wobec 335 w okresie 9 miesięcy 2019 r.

Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty

Projekt	Lokale przekazane klientom			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Riviera Park 4	223	76 424	-59 015	22,8%
Riviera Park 3	55	22 369	-16 388	26,7%
Central Park Ursynów 4	26	14 332	-10 450	27,1%

Projekt	Lokale przekazane klientom			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Cascade Residence	20	18 689	-12 843	31,3%
Topiel No 18	17	27 242	-16 680	38,8%
Pozostałe gotowe lokale	7	5 344	-3 249	39,2%
Razem	348	164 399	-118 626	27,8%

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

W okresie 9 miesięcy 2020 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 164,4 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła blisko 28%.

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 1-6	322	17 163	149 793	Budowa zakończona
Riviera Park 1-4	56	3 137	22 803	Budowa zakończona
Topiel No 18	21	2 005	49 225	Budowa zakończona
Inne gotowe lokale	3	363	4 018	Budowa zakończona
Dom przy Okrzei	82	3 986	52 968	IV kw. 2020 r.
Dwie Motławy (Gdańsk)	70	2 521	34 260	I kw. 2021 r.
W Apartments	188	10 772	144 846	II kw. 2021 r.
Unique Tower	245	8 464	162 611	IV kw. 2021 r.
Kłopotowskiego No 11	47	1 902	24 772	II kw. 2022 r.
Moko Botanika 1, 2*	77	3 575	36 671	II kw. 2022 r.
Razem	1 111	53 889	681 966	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 30.09.2020 r.

* Moko Botanika 2 jest przewidziana do zakończenia w I kw. 2023 r.

Na dzień 30 września 2020 r. Grupa Kapitałowa posiadała 1 111 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca września 2020 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 682,0 mln zł, z czego 278,8 mln zł to wartość umów sprzedaży lokali, które mogą zostać sfinalizowane w 2020 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, przy założeniu, że pandemia COVID-19 nie wpłynie negatywnie na realizację potencjału przekazania. Zarząd dostrzega zwiększone zainteresowanie klientów rezygnacjami z umów rezerwacyjnych (w stosunku do wcześniejszych okresów), jednak nie ocenia tego faktu jako ryzyka mającego wpływ na działalność Grupy.



Segment magazynowy

Raport
za 9 miesięcy
2020 r.

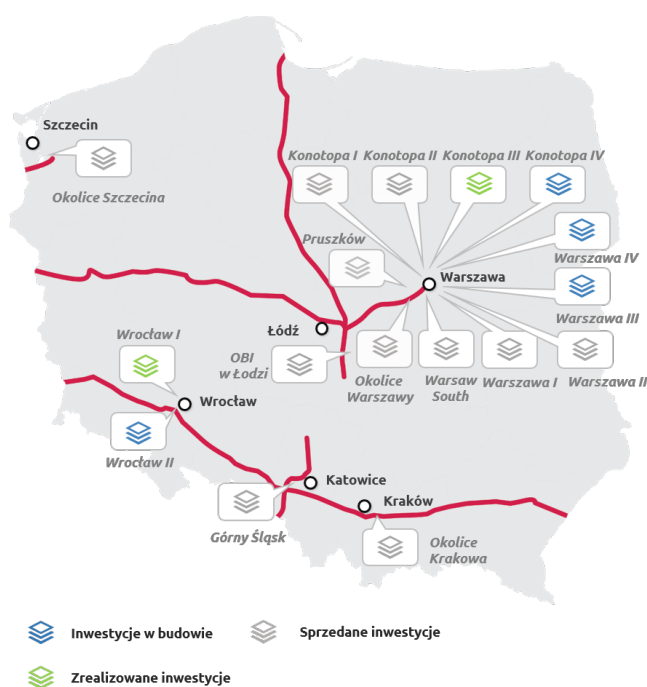
9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

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

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

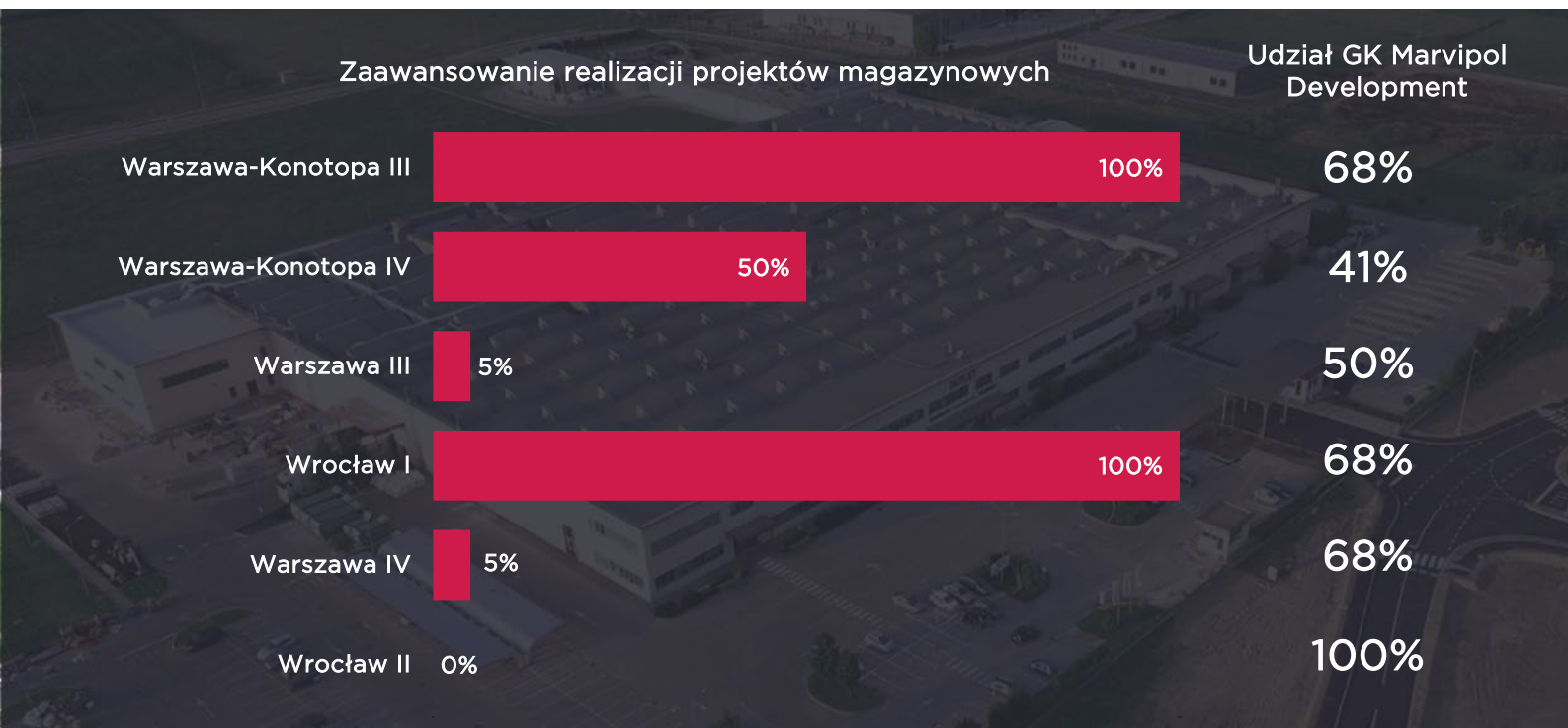
Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 108 Konotopa III	23	Wybudowany
IC 141 Wrocław I	23	Wybudowany
IC 130 Konotopa IV	60	W budowie
IC 135 Warszawa III	41	W budowie
IC 112 Warszawa IV	9	W budowie
IC 149 Wrocław II	19	W budowie
Razem	174	-
IC 37 Konotopa	48	Sprzedany
IC 60 Okolice Warszawy	69	Sprzedany
IC 63 Górny Śląsk	35	Sprzedany
IC 72 Okolice Krakowa	35	Sprzedany
IC 80 OBI w Łodzi	50	Sprzedany
IC 81 Konotopa II	42	Sprzedany
IC 84 Okolice Szczecina	69	Sprzedany
IC 92 Pruszków	25	Sprzedany
IC 94 Warsaw South	40	Sprzedany
IC 82 Warszawa	11	Sprzedany
IC 59 Warszawa II	14	Sprzedany
Razem	438	-

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 6 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania) z 174 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, rejonie Warszawy oraz w rejonie Wrocławia.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

*Zaawansowanie realizacji I etapu inwestycji

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

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

W lipcu 2020 r. spółka PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. (właściciel projektu magazynowego Warszawa I, z 11 tys. m² GLA) oraz spółka PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. (właściciel projektu magazynowego Warszawa II) zawarły przyrzeczone umowy sprzedaży należących do nich nieruchomości (gruntów oraz stojących na nich obiektów magazynowych).

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

- Konotopa IV (IC 130), 60 tys. m² GLA; w IV kw. 2020 r. zakończona została budowa I etapu projektu o powierzchni 34 tys. m² GLA, którego 58% powierzchni została wynajętych,
- Warszawa III (IC 135), z 41 tys. m² GLA, zakończenie budowy którego planowane jest na IV kw. 2021 r.

Ponadto Grupa kontynuuje komercjalizację projektu Konotopa III, z 23 tys. m² GLA, realizowanego przez spółkę PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania powierzchnia obiektu była wynajęta w 43%.

W 2020 r. Grupa rozpoczęła realizację następujących projektów:

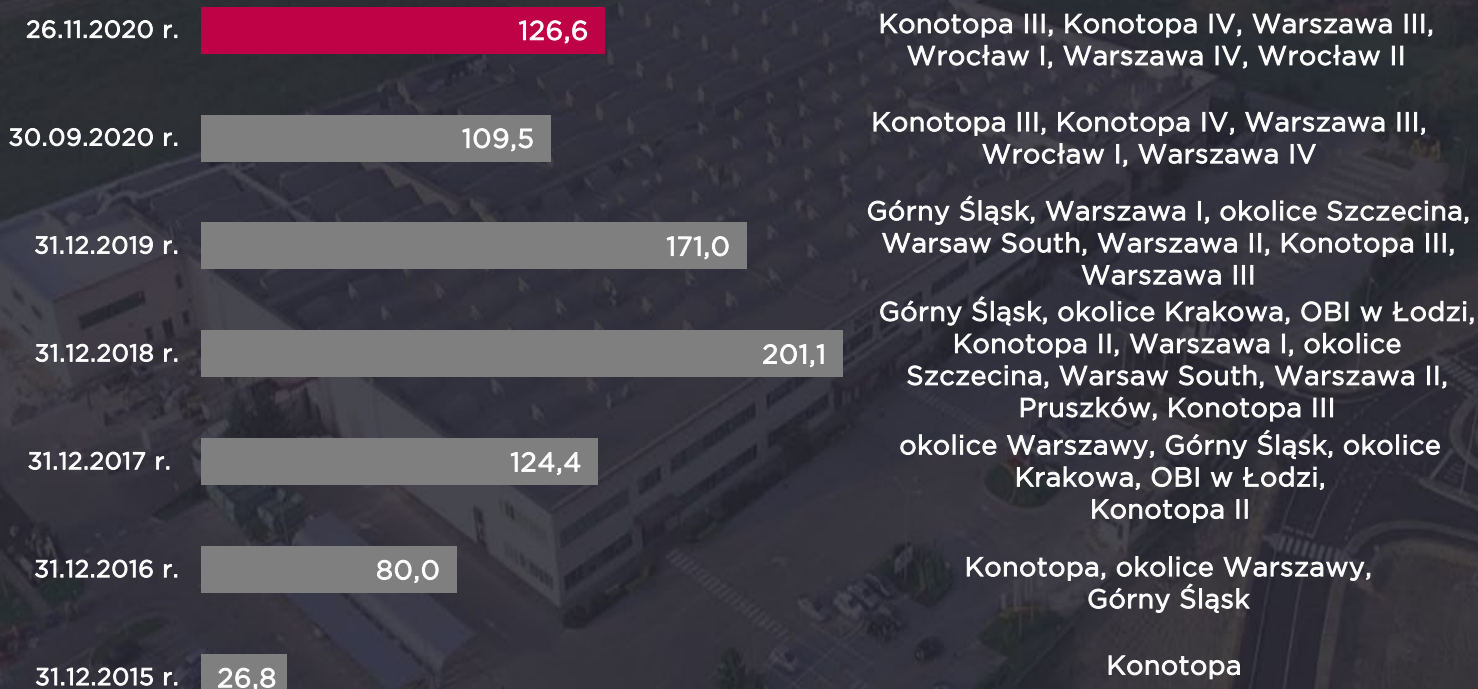
- Wrocław I (IC 141) z 23 tys. m² GLA, którego realizacja została zakończona w IV kw. 2020 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania obiekt jest w 100% wynajęty,
- Warszawa IV (IC 112) z 9 tys. m² GLA (z których 11% jest wynajętych), zakończenie budowy którego planowane jest na II kw. 2021 r.,
- Wrocław II (IC 149) z 19 tys. m² GLA, zakończenie budowy którego planowane jest na IV kw. 2021 r.

Zaangażowanie kapitałowe

Marvipol Development realizuje projekty magazynowe poprzez spółki celowe, których jest, przez podmioty zależne, współudziałowcem oraz podmiotem współfinansującym (poprzez pożyczki udzielane spółce celowej). Działalność magazynowa Grupy Kapitałowej jest skupiona w Marvipol Logistics S.A., spółce zależnej Emitenta, posiadającej 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.

Wartość inwestycji (wpłat na kapitał oraz pożyczek) w projekty magazynowe (w mln zł)

Realizowane projekty



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

W 2020 r. Grupa Kapitałowa zmniejszyła zaangażowanie w projekty magazynowe ze 171,0 mln zł na dzień 31.12.2019 r. do 109,5 mln zł na dzień 30.09.2020 r., co było następstwem finalizacji sprzedaży projektów IC 63, IC 84 i IC 94 oraz sprzedaży obiektów magazynowych Warszawa I i Warszawa II, przy równoczesnym zaangażowaniu w nowe inwestycje: w rejonie Wrocławia (Wrocław I) oraz w Warszawie (Warszawa IV). Na dzień sporządzenia sprawozdania zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wzrosło do 126,6 mln zł w efekcie zaangażowania w projekt Wrocław II.

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 (Dom przy Okrzei, W Apartments) i gdańskiego projektu Dwie Motławy oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali w wymienionych inwestycjach, jak również przekazanie nabywcom i rozliczenie sprzedaży lokali z inwestycji zakończonych we wcześniejszych okresach. Na dzień 30 września 2020 r. wartość netto zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane do 30 września 2021 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, wyniosła 457,9 mln zł;
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy. Na dzień 30 września 2020 r. w ofercie Grupy Marvipol Development znajdowało się 70 niesprzedanych lokali w inwestycjach przewidzianych do ukończenia do 30 września 2021 r. oraz 78 niesprzedanych lokali w gotowych inwestycjach;
- Wpływ pandemii COVID-19 na krajową i globalną gospodarkę, w tym m.in. na warunki prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce, nastroje konsumentów na rynku mieszkaniowym, dostępność finansowania dla zakupów lokali mieszkalnych i usługowych, popyt na powierzchnie magazynowe, kondycję finansową najemców powierzchni magazynowych w projektach będących w portfolio Grupy oraz na aktywność inwestorów na rynku nieruchomości komercyjnych,
- 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 projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- Różnice kursowe związane ze zmiennością na rynku walutowym.

Perspektywy średnio i długoterminowe

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

- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim i wpływ czynników zewnętrznych (ogólna sytuacja gospodarcza, polityka banków w zakresie kredytowania zakupów mieszkań oraz realizacji projektów deweloperskich, nastroje konsumenckie) na realizację celów strategicznych,
- Zgodna z harmonogramem realizacja inwestycji deweloperskich na posiadanym banku ziemi, pozwalająca na uzyskanie zakładanej rentowności kapitału;

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

11. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	9 miesięcy 2020 r.	9 miesięcy 2019 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	168 505	119 477	41%
Koszt własny sprzedaży	-121 320	-88 615	37%
Zysk brutto na sprzedaży	47 185	30 862	53%
Zysk na działalności operacyjnej	41 921	52 160	-20%
Zysk netto	43 111	45 383	-5%

tys. zł	30.09.2020	31.12.2019	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	198 660	262 443	-24%
Długoterminowe aktywa finansowe	101 146	145 618	-31%
Nieruchomości inwestycyjne	13 630	51 060	-73%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 258 220	949 092	33%
Zapasy	883 773	724 242	22%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	333 844	175 956	90%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	79 445	48 737	63%

tys. zł	30.09.2020	31.12.2019	Zmiana
Kapitał własny	519 255	483 225	7%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	195 518	326 325	-40%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	58 076	148 857	-61%
Zobowiązania z tytułu obligacji	94 021	127 920	-27%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	742 107	465 359	52%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	81 546	27 975	191%
Zobowiązania z tytułu obligacji	129 055	83 695	54%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	9 miesięcy 2020 r.	9 miesięcy 2019 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	28,0%	25,8%
	30.09.2020	31.12.2019
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	3,9	4,4
Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,2	1,1
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł)* zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	46,3	231,3
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny do aktywów ogółem	35,6%	37,9%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem do kapitału własnego	180,6%	163,8%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	64,4%	62,1%

* Dług netto Grupy na dzień 30.09.2020 oraz na dzień 31.12.2019 r. wyniósłby odpowiednio 72,7 mln zł oraz 264,8 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W okresie 9 miesięcy 2020 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 168,5 mln zł przychodów (119,5 mln zł w analogicznym okresie 2019 r.), wypracowując 41,9 mln zł zysku operacyjnego (52,2 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 43,1 mln zł zysku netto (45,4 mln zł w okresie 9 miesięcy 2019 r.). Przychody Grupy wzrosły o 41% zarówno ze względu na wyższą liczbę przekazanych nabywcom mieszkań i lokali usługowych jak i zmianę miksu przekazanych lokali (większy udział lokali z projektów z wyższego przedziału cenowego w ogólnej liczbie przekazanych w okresie lokali, w tym lokali z inwestycji Topiel No 18). Rentowność brutto na sprzedaży wzrosła rdr. o 2,2 pkt. proc., do 28,0%, co wraz ze wzrostem przychodów przełożyło się na 53% wzrost zysku brutto na sprzedaży, do 47,2 mln zł. O spadku zysku operacyjnego przesądził głównie niższy, o 49%, udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

(projektów magazynowych), który w okresie 9 miesięcy 2020 r. wyniósł 23,6 mln zł. Zysk netto wyniósł 43,1 mln zł (5% spadek rdr.).

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej utrzymuje się na bezpiecznym poziomie. Istotny wpływ na wysokie saldo środków pieniężnych miało m.in. rozliczenie transakcji sprzedaży projektów magazynowych oraz finalizacja projektów mieszkaniowych.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na 30 września 2020 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 46,3 mln zł (72,9 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing), wobec 231,3 mln zł długu netto na koniec 2019 r. Istotny wpływ na spadek długu netto miały dodatnie przepływy z działalności operacyjnej obu segmentów, w tym segmentu magazynowego, związane z rozliczeniem sfinalizowanych w okresie transakcji sprzedaży projektów magazynowych.

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzieliły żadnych poręczeń podmiotom spoza Grupy Kapitałowej. 1 lipca 2020 r. Marvipol Development S.A. przystąpiła do długu jednostki zależnej Marvipol Moko Botanika sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 30 czerwca 2020 r. pomiędzy Marvipol Moko Botanika sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 36 675 410,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej w Warszawie. Jednym z zabezpieczeń przedmiotowego kredytu jest gwarancja spłaty kredytu stanowiąca pomoc publiczną w ramach portfelowej linii gwarancyjnej PLG FGO Banku Gospodarstwa Krajowego na okres 24 miesięcy do kwoty 29 340 328 zł.

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

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzieliły gwarancji innych niż opisane w **Nocie 28** Jednostkowego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2020 r. oraz w **Nocie 32** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2020 r.

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

Gwarancje otrzymane w okresie 9 miesięcy 2020 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Karmar S.A.	bankowa	2 406,33
Aldesa Construcciones S.A. i Aldesa Construcciones Polska Sp. z o.o.	bankowa	2 500,00
TORSYSTEM Butzbach sp. z o.o.	ubezpieczeniowa	12,08
Aldesa Construcciones Polska Sp. z o.o., Aldesa Construcciones S.A., Aldesa Nowa Energia Sp. z o.o.	Bankowa	2 076, 30

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w okresie 9 miesięcy 2020 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W okresie 9 miesięcy 2020 r. Spółka przeprowadziła emisje obligacji serii Z, AA i AB o łącznej wartości nominalnej 37 mln zł. Środki pozyskane z emisji są przeznaczone na finansowanie działalności Grupy, w szczególności na zakupy gruntów pod projekty deweloperskie i magazynowe oraz wkłady własne w realizowanych i planowanych projektach deweloperskich i magazynowych. W listopadzie 2020 r. Spółka przeprowadziła emisję obligacji AC o wartości nominalnej 78 mln zł. Środki pozyskane z emisji zostaną przeznaczone na finansowanie działalności Grupy.

12. Pozostałe informacje

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w okresie 9 miesięcy 2020 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w *Nocie 29* Jednostkowego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2020 r. oraz w *Nocie 33* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2020 r.

Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w *Nocie 28* Jednostkowego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2020 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w *Nocie 32* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2020 r.

Istotne pozycje pozabilansowe

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

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz finansowych na rok 2020.

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

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

Wpływ pandemii COVID-19 na bieżącą działalność Spółki i Grupy

Zdarzeniem, mającym istotny wpływ na bieżącą działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz bieżące i przyszłe wyniki finansowe Spółki i Grupy, jest pandemia COVID-19. O wpływie pandemii na działalność Grupy Kapitałowej Spółka informowała raportem bieżącym nr 14/2020 z 26.03.2020 r., jak również w raporcie kwartalnym Spółki za I kwartał 2020 r. oraz raporcie półrocznym Spółki.

W III kwartale br. Grupa, niezależnie od okresowej poprawy sytuacji epidemiologicznej w lipcu „i sierpniu br., utrzymywała wysoki reżim sanitarny, równocześnie stopniowo normalizując tryb pracy organizacji. Począwszy od września br., w związku z nasileniem pandemii, Grupa dostosowała organizację pracy do zmieniających się warunków (w tym ograniczeń administracyjnych), m.in. poprzez wprowadzenie w większym niż lipcu i sierpniu br. wymiarze trybu pracy zdalnej. W minionym kwartale oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa prowadziła zintensyfikowany monitoring wpływu pandemii na działalność operacyjną Grupy, w tym m.in. na realizację projektów deweloperskich, jak również kontynuowała ostrożnościową politykę zarządzania kapitałem i przepływami pieniężnymi Grupy w celu zabezpieczenia finansowania dla dalszej realizacji projektów deweloperskich.

W ocenie Zarządu Grupy pandemia nie miała, w okresie III kwartału br., istotnego wpływu na poziom przekazania lokali nabywcom. Również wpływ pandemii na sprzedaż deweloperską, w okresie lipca i sierpnia br., Zarząd ocenia jako nieznaczny. Następujące od września br. pogorszenie sytuacji epidemiologicznej oraz związane z nią ograniczenia administracyjne dla życia społecznego i gospodarczego, wpływające na nastroje klientów segmentu deweloperskiego, ich aktywność oraz zdolność do finalizacji procesów zakupowych, mogą wywrzeć negatywny wpływ na wyniki sprzedaży deweloperskiej. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie odnotowała istotnego wpływu pandemii na inne kluczowe obszary działalności segmentu deweloperskiego Grupy, w tym na tempo realizacji inwestycji deweloperskich.

W segmencie magazynowym pandemia nie miała, w okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, istotnego wpływu na przebieg realizacji projektów. W ocenie Zarządu, biorąc pod uwagę m.in. wysoką aktywność najemców (w tym podmiotów z branży e-handlu) oraz inwestorów w III kwartale, pandemia pozytywnie wpłynęła w analizowanym okresie na koniunkturę na rynku magazynowym. Równocześnie pandemia niezmiennie wpływa negatywnie na dostępność finansowania dla nowych projektów magazynowych (i tym samym na ich rentowność) z uwagi na zaostrzenie polityki kredytowej banków.

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

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 na dzień publikacji niniejszego raportu. Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji/udziałów podmiotów z Grupy Kapitałowej Marvipol.

Informacja o konsolidacji

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

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale *Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za 9 miesięcy 2020 r.

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w *Nocie 2* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 9 miesięcy 2020 r. oraz w *Nocie 2* Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 9 miesięcy 2020 r.

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

Grupa Kapitałowa w analizowanym okresie – poprzez spółkę celową prowadzącą działalność deweloperską, Marvipol Development Unique Tower – kontynuuje sprzedaż lokali mieszkalnych w inwestycji przy ul. Grzybowskiej w Warszawie, oferując Klientom nabycie lokali mieszkalnych, a także ich dzierżawę do Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o. Umowa dzierżawy przewiduje m.in. wieloletni okres dzierżawy oraz stały czynsz. Unique Apartments Warszawa planuje dalszy podnajem mieszkań w systemie krótko, średnio i długoterminowego wynajmu. W maju 2019 r. spółka Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o., jednostka zależna Emitenta, podpisała umowę franczyzy z Louvre Hotels Group, na podstawie, której obiekt przy ul. Grzybowskiej będzie prowadzić działalność wynajmu mieszkań pod marką Royal Tulip Warsaw Apartments.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września i za
okres dziewięciu miesięcy
2020 roku

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

	Nota	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Przychody ze sprzedaży	4	168 505	115 173	119 477	55 510
Koszt własny sprzedaży	5	(121 320)	(84 184)	(88 615)	(43 086)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		47 185	30 989	30 862	12 424
Koszty sprzedaży	6	(4 668)	(1 555)	(5 969)	(2 173)
Koszty ogólnego zarządu	6	(26 797)	(9 177)	(21 885)	(8 463)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	23 588	10 443	46 406	25 105
Pozostałe przychody operacyjne	8	6 549	1 388	6 404	2 168
Pozostałe koszty operacyjne	9	(3 936)	(1 511)	(3 658)	(1 455)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		41 921	30 577	52 160	27 606
Przychody finansowe	10	12 003	1 781	6 164	3 172
Koszty finansowe	11	(2 545)	(657)	(2 872)	772
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		51 379	31 701	55 452	31 550
Podatek dochodowy	12	(8 268)	(5 942)	(10 069)	(2 827)
Zysk (strata) netto		43 111	25 759	45 383	28 723

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Zysk netto	43 111	25 759	45 383	28 723
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	43 111	25 759	45 383	28 723
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	43 111	25 759	45 383	28 723
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 26 listopada 2020 r.

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	753	821	812
Rzeczowe aktywa trwałe	14	30 779	31 933	32 124
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	27	15 686	18 213	18 449
Nieruchomości inwestycyjne	15	13 630	51 060	44 163
Długoterminowe aktywa finansowe	16	101 146	145 618	134 881
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	17 765	-	36 039
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	18 901	14 798	10 969
Aktywa trwałe razem		198 660	262 443	277 437
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	883 773	724 242	770 445
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	40 603	46 118	37 855
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	-	2 776	290
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	333 844	175 956	134 914
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	79 445	48 737	34 378
Aktywa obrotowe razem		1 258 220	949 092	943 504
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	22	-	63 374	3 710
Aktywa razem		1 456 880	1 274 909	1 224 651

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	23			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		109 650	53 763	53 763
Fundusz dywidendowy		6 919	-	-
Zyski zatrzymane		-	-	-
Zysk (strata)		43 111	69 887	45 383
Kapitały razem		519 255	483 225	458 721
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	24	-	-	1 809
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	17 838	25 438	12 494
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	58 076	148 857	104 641
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	94 021	127 920	191 771
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	15 901	17 406	17 647
Pozostałe zobowiązania	28	9 682	6 704	6 738
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		195 518	326 325	335 100
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	24	750	14 553	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	81 546	27 975	27 747
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	129 055	83 695	21 301
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	1 526	1 368	1 264
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	26 451	33 521	32 952
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	28	8 136	1 136	423
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	71 165	51 485	38 968
Przychody przyszłych okresów	29	423 478	251 626	308 175
Zobowiązania krótkoterminowe razem		742 107	465 359	430 830
Zobowiązania razem		937 625	791 684	765 930
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 456 880	1 274 909	1 224 651

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes 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	Fundusz dywidendowy	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	53 763	-	69 887	483 225
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	55 887	6 919	(62 806)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(7 081)	(7 081)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	43 111	43 111
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	109 650	6 919	43 111	519 255
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	6 454	-	47 309	413 338
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	47 309	-	(47 309)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	69 887	69 887
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	53 763	-	69 887	483 225
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	6 454	-	47 309	413 338
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	47 309	-	(47 309)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	45 383	45 383
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	53 763	-	45 383	458 721

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		51 379	55 452
Amortyzacja	6	2 424	2 320
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(3 985)	(2 224)
Przychody odsetkowe	10	(463)	(789)
Koszty odsetkowe	11	347	355
Koszty emisji obligacji	26	(48)	1 033
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		1 022	672
Koszty z tytułu leasingu	27	502	651
Efekt modyfikacji umów leasingu	27	(20)	-
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		321	-
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(23 588)	(46 406)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(2 447)	(3 355)
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		(1 585)	(1 328)
Pozostałe		-	197
Korekty razem		(27 520)	(48 874)
Zmiana stanu zapasów		(147 042)	(211 943)
Zmiana stanu należności		(5 638)	(10 019)
Zmiana stanu kaucji		2 978	5 690
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		13 000	26 559
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		171 852	153 308
Zmiana kapitału obrotowego		35 150	(36 405)
Podatek dochodowy zwrócony		1 420	580
Podatek dochodowy zapłacony		(11 638)	(12 556)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(10 218)	(11 976)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		48 791	(41 803)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		5 626	5 516
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		488	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		55 378	30 842
Splata udzielonych pożyczek	33	108 168	84 863
Wpływy		169 660	121 221
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(492)	(603)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(10 792)	(41 577)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	33	(27 580)	(22 867)
Wydatki		(38 864)	(65 047)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		130 796	56 174
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		125 739	149 120
Wpływy netto z emisji obligacji		34 618	58 565
Wpływy		160 357	207 685
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Jednostki Dominującej		(7 081)	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(136 471)	(93 259)
Wykup obligacji	26	(24 010)	(130 030)
Odsetki zapłacone		(11 935)	(14 331)
Prowizje od kredytów		(812)	(1 160)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	27	(1 747)	(1 722)
Wydatki		(182 056)	(240 502)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(21 699)	(32 817)
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		157 888	(18 446)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		157 888	(18 446)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		175 956	153 360
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		333 844	134 914

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

- działalność deweloperska,
- działalność magazynowa.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy	
	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Przychody ze sprzedaży	168 505	119 477	-	-
Koszt własny sprzedaży	(121 320)	(88 615)	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	47 185	30 862	-	-
Koszty sprzedaży	(4 631)	(5 966)	(37)	(3)
Koszty ogólnego zarządu	(17 857)	(14 645)	(8 940)	(7 240)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	23 588	46 406
Pozostałe przychody operacyjne	6 521	6 326	28	78
Pozostałe koszty operacyjne	(3 936)	(3 639)	-	(19)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	27 282	12 938	14 639	39 222
Przychody finansowe	546	1 015	11 457	5 149
Koszty finansowe	(2 545)	(2 872)	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	25 283	11 081	26 096	44 371
Podatek dochodowy	(4 433)	(5 284)	(3 835)	(4 785)
Zysk (strata) netto	20 850	5 797	22 261	39 586

	Segment deweloperski			Segment magazynowy		
	Okres zakończony			Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Aktywa trwałe	70 316	69 324	67 814	128 344	193 119	209 623
w tym rzeczowe aktywa trwałe	30 779	31 933	32 124	-	-	-
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	15 686	18 213	18 449	-	-	-
w tym nieruchomości inwestycyjne	2 585	2 582	2 586	11 045	48 478	41 577
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	17 765	-	36 039
w tym pożyczki udzielone	2 158	2 158	2 158	98 272	142 744	132 007
Aktywa obrotowe	1 199 164	905 118	938 066	59 056	43 974	5 438
w tym zapasy	883 773	724 242	770 445	-	-	-
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	277 845	146 429	133 813	55 999	29 527	1 101
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	63 374	3 710
Aktywa razem	1 269 480	974 442	1 005 880	187 400	300 467	218 771
Zobowiązania długoterminowe	181 322	290 768	334 172	14 196	35 557	928
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	154 386	267 268	314 059	13 612	26 915	-
Zobowiązania krótkoterminowe	737 860	450 646	430 593	4 247	14 713	237
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	238 578	146 559	83 264	-	-	-
Zobowiązania razem	919 182	741 414	764 765	18 443	50 270	1 165

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

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

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 września 2020 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2020 r.:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja istotności (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie),
- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie),
- 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 9 „Instrumenty Finansowe”, MSR 39 „Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty Finansowe: ujawnienie informacji” - reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej (mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - ustępstwa czynszowe związane z COVID-19 (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 czerwca 2020 roku lub później; dozwolone jest wcześniejsze zastosowanie).

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 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” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone),
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” - wyjaśnienia dotyczące analizy kosztów oraz czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” - ujęcie księgowo przychodów i kosztów zrealizowanych w trakcie procesu inwestycyjnego (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Roczny program poprawek 2018-2020 - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”. Zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później.

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

4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Wyroby gotowe	164 399	113 687	117 207	55 015
Usługi	4 106	1 486	2 270	495
Przychody ze sprzedaży	168 505	115 173	119 477	55 510

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

5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Wyroby gotowe	(118 626)	(83 019)	(87 083)	(42 777)
Usługi	(2 694)	(1 165)	(1 532)	(309)
Koszt własny sprzedaży	(121 320)	(84 184)	(88 615)	(43 086)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(1 878)	(625)	(2 418)	(851)
Koszty marketingu	(2 790)	(930)	(3 551)	(1 322)
Koszty sprzedaży	(4 668)	(1 555)	(5 969)	(2 173)
Koszty ogólnego zarządu	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Koszty planowanych inwestycji	(296)	(134)	(257)	(81)
Koszt zakończonych inwestycji	(2 828)	(2 196)	(753)	(237)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(4 553)	(921)	(4 492)	(1 475)
Wynagrodzenia	(9 536)	(3 449)	(9 902)	(4 507)
Usługi doradcze	(7 945)	(1 797)	(5 218)	(1 693)
Inne	(1 639)	(680)	(1 263)	(470)
Koszty ogólnego zarządu	(26 797)	(9 177)	(21 885)	(8 463)
Koszty według rodzaju	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Amortyzacja	(2 424)	(777)	(2 320)	(904)
Zużycie materiałów i energii	(1 153)	(370)	(969)	(283)
Usługi obce	(15 390)	(5 199)	(12 561)	(4 333)
Podatki i opłaty	(1 149)	(370)	(1 190)	(217)
Wynagrodzenia	(9 292)	(3 438)	(9 832)	(4 530)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(727)	(257)	(648)	(191)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 330)	(321)	(334)	(178)
Koszty według rodzaju	(31 465)	(10 732)	(27 854)	(10 636)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Wartość na początek okresu		-	2 625	5 546	18 077
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17	3 398	773	34 203	21 672
Reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży	22	-	-	(3 710)	(3 710)
Reklasyfikacja z aktywów dostępnych do sprzedaży		14 367	14 367	-	-
Wartość na koniec okresu		17 765	17 765	36 039	36 039
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:					
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		3 398	773	34 203	21 672
rezerwy na rozliczenie ceny		13 803	3 663	-	-
sprzedaż udziałów		6 387	6 007	12 203	3 433
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		23 588	10 443	46 406	25 105

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Przychody z najmu	324	59	934	300
Przychody z refaktur	2 936	828	2 448	742
Sprzedaż usług	584	94	798	245
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	(61)	-	-
Rozwiązanie rezerw i odpisów	116	-	4	1
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	744	214	813	721
Przychody z opłat eksploatacyjnych	1 109	105	477	92
Inne	736	149	930	67
Pozostałe przychody operacyjne	6 549	1 388	6 404	2 168

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Koszty refaktur	(3 078)	(863)	(2 677)	(833)
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(321)	(321)	-	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(448)	(265)	(679)	(541)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	-	(28)	-
Koszty darowizn	(40)	(40)	(40)	(40)
Pozostałe koszty	(49)	(22)	(234)	(41)
Pozostałe koszty operacyjne	(3 936)	(1 511)	(3 658)	(1 455)

10. Przychody finansowe

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	386	3	712	230
Odsetki od pożyczek	77	26	77	26
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	2 447	766	3 355	936
Różnice kursowe	8 715	1 800	1 979	1 979
Pozostałe	378	(814)	41	1
Przychody finansowe	12 003	1 781	6 164	3 172

11. Koszty finansowe

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Odsetki od kredytów i obligacji	(347)	(89)	(355)	(212)
Różnice kursowe	(925)	(142)	-	1 697
Koszty z tytułu leasingu	(502)	(187)	(651)	(128)
Pozostałe	(771)	(239)	(1 866)	(585)
Koszty finansowe	(2 545)	(657)	(2 872)	772

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Świadczenie pracownicze	(579)	368
Rezerwy na koszty okresu	(1 813)	-

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Odsetki od obligacji i kredytów	(74)	(164)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	3 873	2 859
Odpisy na zapasy	-	(16)
Odpisy na należności	(209)	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	154	40
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	1 262	-
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	924	-
Pozostałe	565	-
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 103	3 087
Rzeczowe aktywa trwałe	(2)	(16)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	1 124	1 316
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	166	303
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(830)	(1 650)
Odsetki od pożyczek	(479)	(230)
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	(7 579)	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(7 600)	(277)
Zmiana podatku odroczonego	(11 703)	(3 364)
Podatek bieżący	19 971	13 433
Zmiana stanu podatku dochodowego	8 268	10 069
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Zysk brutto	51 379	55 452
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	9 762	10 536
Różnice:	(1 494)	(467)
efekt podatkowy różnic trwałych	345	7
efekt podatkowy rozwiązania uprzednio niezwiązanych rezerw	-	5 652
efekt podatkowy rozwiązania uprzednio nieutworzonych aktywów z tyt. OPD	-	1 899
efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji i usług niematerialnych	(367)	(861)
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(1 472)	(7 164)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	8 268	10 069

13. Wartości niematerialne i prawne

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	738	940	1 678
Nabycie	-	50	50
Wartość brutto na dzień 30 września 2020 r.	738	990	1 728
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(62)	(795)	(857)
Amortyzacja za okres	-	(118)	(118)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2020 r.	(62)	(913)	(975)
Wartość netto na dzień 30 września 2020 r.	676	77	753
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	738	733	1 471
Nabycie	-	207	207

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.	738	940	1 678
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(62)	(649)	(711)
Amortyzacja za okres	-	(146)	(146)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.	(62)	(795)	(857)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 r.	676	145	821
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	738	733	1 471
Nabycie	-	156	156
Wartość brutto na dzień 30 września 2019 r.	738	889	1 627
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(62)	(649)	(711)
Amortyzacja za okres	-	(104)	(104)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2019 r.	(62)	(753)	(815)
Wartość netto na dzień 30 września 2019 r.	676	136	812

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji. Wartość firmy jednostek zależnych wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy dotyczy wartości firmy pochodzącej z nabycia w 2017 r. 100% udziałów w spółce Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. Zarząd, po zweryfikowaniu na dzień 30 września 2020 r., stwierdził, że nie ma przesłanek stanowiących o konieczności utworzenia odpisu wartości firmy Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.

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

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

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	3 780	23 935	447	1 022	8 331	449	37 964
Nabycie	-	-	19	81	23	319	442
Wykup z leasingu	-	-	-	179	-	-	179
Zbycie	-	-	-	(149)	(1 869)	-	(2 018)
Przeniesienia	-	-	-	-	384	(384)	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2020 r.	3 780	23 935	466	1 133	6 869	384	36 567
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	-	(180)	(372)	(929)	(4 550)	-	(6 031)
Amortyzacja za okres	-	(268)	(24)	(94)	(482)	-	(868)
Wykup w leasingu	-	-	-	(98)	-	-	(98)
Zbycie	-	-	-	124	1 085	-	1 209
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2020 r.	-	(448)	(396)	(997)	(3 947)	-	(5 788)
Wartość netto na dzień 30 września 2020 r.	3 780	23 487	70	136	2 922	384	30 779
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	-	-	447	2 057	8 125	15	10 644
Nabycie	3 780	23 935	-	-	175	465	28 355
Likwidacja	-	-	-	(40)	-	-	(40)
Przeniesienia	-	-	-	-	31	(31)	-
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	(995)	-	-	(995)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.	3 780	23 935	447	1 022	8 331	449	37 964
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	-	-	(343)	(1 068)	(3 923)	-	(5 334)
Amortyzacja za okres	-	(180)	(29)	(131)	(627)	-	(967)
Likwidacja	-	-	-	40	-	-	40
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	230	-	-	230
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.	-	(180)	(372)	(929)	(4 550)	-	(6 031)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 r.	3 780	23 755	75	93	3 781	449	31 933

Warszawa, 26 listopada 2020 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	-	-	447	2 057	8 125	15	10 644
Nabycie	3 780	23 935	-	-	175	349	28 239
Likwidacja	-	-	-	(40)	-	-	(40)
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	(995)	31	(31)	(995)
Wartość brutto na dzień 30 września 2019 r.	3 780	23 935	447	1 022	8 331	333	37 848
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	-	-	(343)	(1 068)	(3 923)	-	(5 334)
Amortyzacja za okres	-	(90)	(22)	(98)	(450)	-	(660)
Likwidacja	-	-	-	40	-	-	40
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	230	-	-	230
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2019 r.	-	(90)	(365)	(896)	(4 373)	-	(5 724)
Wartość netto na dzień 30 września 2019 r.	3 780	23 845	82	126	3 958	333	32 124

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

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

Na dzień 30 września 2020 r. żadne inne środki trwałe nie stanowią zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2020 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiły przesłanki trwałej utraty wartości.

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Wartość netto na początek okresu	51 060	13 935	13 935
Poniesione nakłady	11 045	90 051	41 577
Przeniesienie z wyrobów gotowych	-	2 024	2 024
Zmiana prezentacji w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	(48 475)	(54 950)	(13 373)
Wartość netto na koniec okresu	13 630	51 060	44 163

Nieruchomości inwestycyjne na 30 września 2020 r. obejmowały:

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

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

Nieruchomość inwestycyjna w budowie, tj. grunt w Warszawie przy ul. Szyszkowej został wyceniony według ceny nabycia, co odzwierciedla jej wartość godziwą.

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

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

16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	716	716	716
Pożyczki udzielone	100 430	144 902	134 165
Długoterminowe aktywa finansowe razem	101 146	145 618	134 881
Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych*	98 272	142 744	132 007
Pożyczki do pozostałych podmiotów	2 158	2 158	2 158
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	100 430	144 902	134 165

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

17. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

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

Grupa zakończyła poprzez sprzedaż aktywa lub udziałów wspólne przedsięwzięcia:

- Industrial Center 37: Projekt Konotopa
- PDC Industrial Center 60: Projekt w okolicy Warszawy
- PDC Industrial Center 72: Projekt w okolicy Krakowa
- PDC Industrial Center 80: Projekt OBI w Łodzi
- PDC Industrial Center 81: Projekt Warszawa-Konotopa II
- PDC Industrial Center 92: Projekt Pruszków
- PDC Industrial Center 63: Projekt na Górnym Śląsku
- PDC Industrial Center 84: Projekt w okolicy Szczecina
- PDC Industrial Center 94: Projekt Warsaw South
- PDC Industrial Center 82: Projekt Warszawa I
- PDC Industrial Center 59: Projekt Warszawa II

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

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

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

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

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

Dnia 25 października 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 92 sp. z o.o., która zrealizowała projekt Pruszków. Inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu 25 tys. m² i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,3 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 46% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej), Hermes Platinum Sp. z o.o. (posiadający 16% udziałów spółki celowej) oraz Hermes Logistics Sp. z o.o. (posiadający 6% udziałów spółki celowej).

Dnia 16 stycznia 2020 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółkach PDC Industrial Center 63 sp. z o.o., PDC Industrial Center 84 sp. z o.o. oraz PDC Industrial Center 94 sp. z o.o. które realizowały odpowiednio projekt na Górnym Śląsku, projekt w okolicy Szczecina oraz projekt Warsaw South. Projekty stanowiły hale magazynowe o powierzchniach wynajmu: ok. 35 tys. m², ok. 72 tys. m² oraz ok. 38 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie dla PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej), dla PDC Industrial Center 84 sp. z o.o. Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej) oraz dla PDC Industrial Center 94 sp. z o.o. Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej). Dalsze informacje na temat transakcji zostały zaprezentowane w raportach bieżących Emitenta nr 03/2020, 04/2020 oraz 05/2020.

Dnia 28 lipca 2020 roku, spółki PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. i PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. będące wspólnym przedsięwzięciem Marvipol Logistics S.A. (68% udziałów) oraz PG Dutch Holding I B.V. (32% udziałów) dokonały transakcji sprzedaży nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 25 tys. m² za łączną kwotę 28,7 mln EUR. Dalsze informacje zostały zaprezentowane w raportach bieżących nr 06/2018, 29/2018, 32/2018, 41/2018, 08/2020, 09/2020, 25/2020, 26/2020, 35/2020 i 36/2020.

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- PDC Industrial Center 108: Projekt Warszawa-Konotopa III
- PDC Industrial Center 130: Projekt Warszawa-Konotopa IV
- PDC Industrial Center 135: Projekt Warszawa III
- PDC Industrial Center 141: Projekt Wrocław
- PDC Industrial Center 112: Warszawa IV
- PDC Industrial Center 149: Wrocław II

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

Projekt Warszawa-Konotopa IV jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 130 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 14,1 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 38 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 40,8% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32,0% udziałów spółki celowej) oraz Investar Financial Corporation (posiadający 27,2% udziałów spółki celowej).

Projekt Warszawa III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 135 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 8,2 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 41 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 50% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej) oraz Hermes Platinum sp. z o.o. (posiadający 18% udziałów spółki celowej).

Projekt Wrocław jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 141 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 6,5 ha. Projekt jest realizowany we Wrocławiu w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 23 tys. m². 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 IV jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 112 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 1,9 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 9 tys. m². Według stanu na dzień bilansowy 100% udziałów spółki celowej należało do Marvipol Logistics S.A. Według stanu na dzień sporządzenia raportu 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 Wrocław II jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 149 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 5,4 ha. Projekt jest realizowany we Wrocławiu w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 19 tys. m². Według stanu na dzień sporządzenia raportu 100% udziałów spółki celowej należy do Marvipol Logistics S.A., a docelowo partnerami realizującymi przedsięwzięcie będą Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 30.09.2020 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Aktywa trwałe	300 624	607 787	605 201
w tym nieruchomości inwestycyjne	280 375	602 477	603 499
Aktywa obrotowe	24 930	25 490	35 639
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 650	9 108	13 459
Aktywa razem	325 554	633 277	640 840
Zobowiązania długoterminowe	217 822	503 154	534 629
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	214 010	499 614	533 825
Zobowiązania krótkoterminowe	81 608	36 767	44 948
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	2 379	-
Zobowiązania razem	299 430	539 921	579 577
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	17 765	63 374	39 749
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	63 374	3 710

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Przychody ze sprzedaży	4 874	24 440
Koszty operacyjne	(10 008)	(18 677)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej oraz wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	28 132	101 195
Przychody finansowe	1 020	62
Koszty finansowe	(14 177)	(17 513)
Zysk (strata) brutto	9 840	89 507
Podatek dochodowy	(5 435)	52
Zysk (strata) netto	4 406	89 559
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:		
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	3 398	34 203
- zakończenie wspólnych przedsięwzięć	13 803	-
- sprzedaż udziałów	6 387	12 203
Wynik przypadający Grupie Marvipol	23 588	46 406

18. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Nieruchomości inwestycyjne	18	18	18
Świadczenia pracownicze	248	827	551
Rezerwy na koszty okresu	143	1 956	344
Odsetki od obligacji i kredytów	243	317	637
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	13 584	9 711	8 134
Odpisy na zapasy	1 564	1 564	1 245
Odpisy na należności	-	209	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	350	196	40
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	1 262	-	-
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	924	-	-
Pozostałe	565	-	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	18 901	14 798	10 969
Rzeczowe aktywa trwałe	27	29	27
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	7 919	6 795	7 350
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	874	708	547
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	8 432	9 262	3 640
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	586	1 065	930
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	7 579	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17 838	25 438	12 494

19. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Produkcja niezakończona	780 728	652 933	667 295
Wyroby gotowe	103 034	71 298	103 139
Towary	11	11	11
Zapasy, razem	883 773	724 242	770 445

Podział zapasów na dzień 30 września 2020 r., 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień 30 września 2019 r.

	30.09.2020		31.12.2019		30.09.2019	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	-	-	-	-	1 680
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	-	18 842	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	4 302	-	3 589	-	3 258	-
Inwestycja Zielona Italia	-	1 591	-	1 591	-	1 591
Inwestycja Central Park Ursynów	129 287	8 647	89 405	24 653	84 966	98 006
Inwestycja Riviera Park	-	31 036	62 443	21 194	103 508	1 687
Inwestycja Bemowo Residence	-	55	-	175	-	175
Inwestycja Cascade Residence	-	9 053	-	23 685	31 021	-
Inwestycja Topiel No 18	-	52 652	42 691	-	35 467	-
Inwestycja Unique Tower	212 117	-	150 281	-	131 465	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	31 619	-	17 194	-	14 118	-
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	28 751	-	18 072	-	17 807	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna	17 980	-	16 808	-	16 122	-
Inwestycja W Apartments	106 322	-	68 311	-	49 942	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	24 445	-	23 930	-	23 793	-
Inwestycja Kołobrzeg	28 766	-	27 604	-	26 987	-
Inwestycja Kłopotowskiego	18 137	-	14 674	-	14 322	-
Inwestycja Moko Botanika	70 648	-	64 230	-	62 973	-
Inwestycja Sopot	5 140	-	5 139	-	5 138	-
Inwestycja Bielany II	6 945	-	-	-	-	-
Inwestycja Gdańsk Grunwaldzka	15 879	-	-	-	-	-
Inwestycja Bemowo	25 695	-	-	-	-	-
Inwestycja Ursynów	4 760	-	-	-	-	-
Inwestycja Białołęka	12 200	-	-	-	-	-
Inwestycja Wrocław	8 800	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	19 627	-	17 473	-
Zapasy, razem	780 728	103 034	652 933	71 298	667 295	103 139

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2020 r.	8 233
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 30 września 2020 r.	8 233
Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 638
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	1 595
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(85)
Zawiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	1 680
Wartość na dzień 31 grudnia 2019 r.	8 233
Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 638
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	(85)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(85)
Wartość na dzień 30 września 2019 r.	6 553

Stan odpisów aktualizujących	30.09.2020		31.12.2019		30.09.2019	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	-	1 955	-	1 955	-	275
	6 278	1 955	6 278	1 955	6 278	275

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

Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Mikołajki - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7.500 tys. zł; hipoteka umowna do kwoty 11.250 tys. zł;
- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycja Central Park Ursynów - kredyt odnawialny Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w BOŚ S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 30.000 tys. zł - kredyt spłacony 29 marca 2019 r. oraz kredyt inwestycyjny Marvipol Development S.A. w BOŚ S.A. w kwocie 58.305 tys. zł; hipoteka do kwoty 87.457,5 tys. zł - kredyt spłacony 28 stycznia 2020r.; 21 lutego 2020r. zabezpieczenia hipoteczne z tytułu obydwu kredytów zostały zwolnione;
- Inwestycja Unique Tower (Grzybowska) - kredyt odnawialny Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A. z limitem 50.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 75.000 tys. zł oraz kredyt nieodnawialny Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A. w kwocie 46.817 tys. zł; hipoteka do kwoty 70.225 tys. zł;
- Inwestycje Cascade Residence, Dom Przy Okrzei, Dwie Motławy, W Apartments i Kłopotowskiego - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 75.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 112.500 tys. zł;
- Inwestycja Bokserska - kredyt gruntowy Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o. w kwocie 35.570 tys. zł oraz kredyt budowlany nieodnawialny w kwocie 36.675 tys. zł w BOŚ S.A.; hipoteka do kwoty 53.655 tys. zł.

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	4 596	3 065	2 150
Należności z tytułu dostaw i usług razem	4 596	3 065	2 150
Pozostałe należności			
Rozliczenia międzyokresowe	1 900	1 363	4 263
Pozostałe należności razem	7 105	5 183	7 436
Należności z tytułu podatku VAT	28 902	37 870	28 269
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	2 776	290
Należności podatkowe	28 902	40 646	28 559

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Należności krótkoterminowe netto	40 603	48 894	38 145
odpisy aktualizujące wartość należności	73	691	691
Należności krótkoterminowe brutto	40 676	49 585	38 836

21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Środki pieniężne w kasie	16	12	12
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	333 828	175 944	134 902
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	333 844	175 956	134 914
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	79 445	48 737	34 378
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	79 445	48 737	34 378

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

22. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Udziały PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o.	-	-	3 710
Udziały PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	-	27 465	-
Udziały PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	-	19 040	-
Udziały PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	-	2 502	-
Udziały PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	-	8 066	-
Udziały PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	-	6 301	-
	-	63 374	3 710

Metoda wyceny

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

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego

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

Akcjonariat na 30 września 2020 r.

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

* podmiot zależny od Mariusza Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	43 111	69 887	45 383
Podstawowy zysk na jedną akcję	1,04	1,68	1,09

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku i na 30 września 2019 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	519 255	483 225	458 721
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	12,47	11,60	11,01

24. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	-	-	1 809
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	750	750	-

Warszawa, 26 listopada 2020 r.

Rezerwy na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	-	13 803	-
Rezerwy razem	750	14 553	1 809
<i>w tym:</i>			
część długoterminowa	-	-	1 809
część krótkoterminowa	750	14 553	-

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień obejmuje szacowaną kwotę jaką Grupa może przekazać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „Apartamenty Mokotów Park”. Dalsze szczegóły zostały opisane w notce 32 dotyczącej zobowiązań warunkowych.

25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Kredyty	126 010	149 920	132 388
Pożyczki	13 612	26 912	-
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	81 546	27 975	27 747
część długoterminowa	58 076	148 857	104 641

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
do 12 miesięcy	81 546	27 975	27 747
powyżej 1 roku do 3 lat	44 238	107 715	90 409
powyżej 3 do 5 lat	13 838	14 230	14 232
powyżej 5 lat	-	26 912	-
Kredyty i pożyczki razem	139 622	176 832	132 388

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
w walucie polskiej	126 010	149 920	132 388
w walutach obcych	13 612	26 912	-
Kredyty i pożyczki razem	139 622	176 832	132 388

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
dla kredytów w PLN	2,70% - 5,46%	3,43% - 5,46%	3,03% - 5,47%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 3,00%	3,00%	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	-	31.12.2020	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2021	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Ochrony Środowiska S.A.	22.03.2017	46 817	-	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
Bank Ochrony Środowiska S.A.	14.02.2018	50 000	32 790	31.07.2021	hipoteka na nieruchomości 75 000 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., w przypadku naruszenia cesja wierzyt. pieniąż. z umowy GW i gwarancji GW, cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rach. bieżącym i zastrzeżonym
mBank S.A.	05.11.2018	75 000	48 756	30.09.2021	hipoteka umowna na nieruchomościach 112 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenia spółek z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Ochrony Środowiska S.A.	06.02.2019	35 570	30 626	16.08.2022	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 Millennium S.A.	17.05.2019	18 300	13 838	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 Ochrony Środowiska S.A.	30.09.2020	36 675	-	30.06.2022	hipoteka na nieruchomości o wartości 53 655 tys. zł, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach w BOŚ S.A., przelew wierzytelności pieniężnych z polis ubezpieczeniowych, przelew wierzytelności pieniężnych wynikających z umów o generalne wykonawstwo, przelew praw majątkowych z umowy o prace projektowe, gwarancja PLG FGP BGK, weksel in blanco, przystąpienie do długu przez Marvipol Development S.A.

126 010

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	211 615	284 213	284 213
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	37 008	60 000	60 000

Warszawa, 26 listopada 2020 r.

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Koszty emisji	(2 390)	(1 435)	(1 435)
Wpływy z emisji obligacji netto	34 618	58 565	58 565
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(48)	1 258	1033
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	901	(2 391)	(709)
Wykup obligacji	(24 010)	(130 030)	(130 030)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	223 076	211 615	213 072
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	129 055	83 695	21 301
część długoterminowa	94 021	127 920	191 771

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
do 12 miesięcy	129 055	83 695	21 301
powyżej 1 roku do 3 lat	94 021	127 920	167 873
powyżej 3 do 5 lat	-	-	23 897
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	223 076	211 615	213 072

Zestawienie informacji o obligacjach

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

* Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji serii T to 80 080 tys. zł. Obligacje o wartości 45 240 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę w okresie do dnia bilansowego. Kwota 13 270 tys. zł została wykupiona w celu umorzenia przed datą zapadalności, pomiędzy dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego raportu (szczegóły w raporcie bieżącym nr 52/2020). Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

** Kwota 65 200 tys. zł została wykupiona zgodnie z datą zapadalności przed dniem sporządzenia niniejszego raportu.

*** Łączna wartość nominalna obligacji serii W to 40 000 tys. zł. Obligacje o wartości 12 000 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

**** Łączna wartość nominalna obligacji serii Z na dzień bilansowy to 27 000 tys. zł. Przed dniem sporządzenia niniejszego raportu dokonana została asymilacja obligacji serii Z z obligacjami serii AA i AB. Po przeprowadzeniu asymilacji, łączna wartość obligacji serii Z wynosi 37.008 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

***** Łączna wartość nominalna obligacji serii AA na dzień bilansowy to 7 308 tys. zł. Przed dniem sporządzenia niniejszego raportu dokonana została asymilacja obligacji serii Z z obligacjami serii AA i AB. Po przeprowadzeniu asymilacji, łączna wartość obligacji serii Z wynosi 37.008 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

***** Łączna wartość nominalna obligacji serii AB na dzień bilansowy to 2 700 tys. zł. Przed dniem sporządzenia niniejszego raportu dokonana została asymilacja obligacji serii Z z obligacjami serii AA i AB. Po przeprowadzeniu asymilacji, łączna wartość obligacji serii Z wynosi 37.008 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2020 r.	18 213	33 113
Nabycie	1 030	105
Amortyzacja	(1 438)	(293)
Modyfikacje umów leasingu	(2 038)	-
Wykup z leasingu	(81)	-
Zbycie	-	(6 606)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2020 r.	15 686	26 319

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

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

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2020 r.	18 774	33 521
Nabycie	1 030	105
Koszty finansowe	502	1 492
Płatności	(1 747)	(2 089)
Różnice kursowe	926	-
Modyfikacje umów leasingu	(2 058)	-
Zbycie	-	(6 578)
Stan na 30 września 2020 r.	17 427	26 451

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2019 r.	19 982	29 354
Nabycie	397	4 172
Koszty finansowe	902	2 141
Płatności	(2 348)	(2 146)
Różnice kursowe	(159)	-
Stan na 31 grudnia 2019 r.	18 774	33 521

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

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
do 12 miesięcy	1 526	1 368	1 264
powyżej 1 roku do 3 lat	3 198	2 962	2 816
powyżej 3 do 5 lat	2 234	2 251	2 223
powyżej 5 lat	10 469	12 193	12 608
Zobowiązania z tytułu leasingu	17 427	18 774	18 911

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

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
do 12 miesięcy	13	14	14
powyżej 1 roku do 3 lat	29	31	30
powyżej 3 do 5 lat	33	36	35
powyżej 5 lat	26 376	33 440	32 873
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	26 451	33 521	32 952

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2019 - 30.09.2019
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 438)	(2 034)	(1 556)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(502)	(902)	(651)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	(344)	(360)	(69)
Efekt modyfikacji umów leasingu	20	-	-
Różnice kursowe	(926)	4	
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(3 190)	(3 292)	(2 276)

Na 30 września 2020 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 września 2020 r. podpisano 237 umów najmu oraz dzierżawy). Umowy najmu powiązane są z umowami sprzedaży i dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. Obecnie mieszkania są na etapie realizacji inwestycji deweloperskiej przez Grupę (mieszkania są w fazie budowy i nie zostały jeszcze ukończone). Planowany termin zakończenia budowy i przekazania lokali nabywcom to 2022 rok. W momencie przekazania lokali nabywcom (a zatem rozpoczęcia okresu najmu oraz dzierżawy mieszkań przez Grupę) transakcja zostanie ujęta jako sprzedaż i leasing zwrotny. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań wystąpi obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Transakcje te nie mają wpływu na wartości zaprezentowane na dzień 30 września 2020 r., gdyż wydanie aktywa do użytkowania (rozpoczęcie okresu leasingu) nastąpi najwcześniej w roku 2022. Grupa oszacowała wartość zobowiązań do rozpoznania w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w 2022 roku, na moment pierwszego ujęcia, na podstawie umów zawartych do 30 września 2020 roku, w wysokości 74.882 tys. zł. Wartość zobowiązań do rozpoznania w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w 2022 roku, na moment pierwszego ujęcia, na podstawie umów zawartych do dnia publikacji niniejszego raportu według szacunku wyniosła 76.575 tys. zł.

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

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	60 218	47 277	32 704
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	9 682	6 704	6 738
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	496	396	350
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	8 386	-	2 678
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 065	3 812	3 236
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	80 847	58 189	45 706
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	9 682	6 704	6 738
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	71 165	51 485	38 968
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	8 136	1 136	423

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. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zwykle regulowane w ciągu od 14 do 30 dni.

29. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Inwestycja Central Park Ursynów	145 325	109 194	161 022
Inwestycja Riviera Park	11 390	27 608	65 595
Inwestycja Unique Tower	96 872	49 765	34 102
Inwestycja Topiel No 18	28 600	14 731	13 427
Inwestycja Cascade Residence	174	8 094	10 009
Inwestycja Dom Przy Okrzei	41 708	12 232	6 005
Inwestycja W Apartments	73 666	25 814	16 438
Inwestycja Dwie Motławy	18 730	4 006	1 577
Inwestycja Moko Botanika	3 867	170	-
Inwestycja Kłopotowskiego	2 505	-	-
Pozostałe	641	12	-
Przychody przyszłych okresów razem	423 478	251 626	308 175

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

30. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Pożyczki	98 272	142 744	132 007
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	98 272	142 744	132 007
Pożyczki	2 158	2 159	2 158
Należności z tytułu dostaw i usług	4 596	3 065	2 150
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	6 754	5 224	4 308
Środki pieniężne	333 844	175 956	134 914
Razem	438 870	323 924	271 229

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Kredyty bankowe i pożyczki	139 622	176 832	132 388
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	60 218	47 277	32 704

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Zobowiązania z tytułu obligacji	223 076	211 615	213 072
Kaucje	10 178	7 100	7 088
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 427	18 774	18 911
Kredyty bankowe i pożyczki	450 521	461 598	404 163

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 30 września 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku i 30 września 2019 roku.

31. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 września 2020 r. wynosi: 175.084 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła: 183.861 tys. zł, na dzień 30 września 2019 r. wynosiła: 257.044 tys. zł.

32. Zobowiązania warunkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają 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. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Grupa stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” złożyła wniosek o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie odpadających okładzin kamiennych i wadliwych obróbek blacharskich budynku zrealizowanego w ramach inwestycji „Bielany Residence”. Wspólnota określiła wartość przedmiotu sporu na kwotę 4 000 tys. złotych. Toczy się postępowanie o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego. Biegły sporządził opinię, do której Marvipol Development S.A. wniosła zarzuty oraz wniosek o pominięcie opinii biegłego, ewentualnie wniosek o sporządzenie opinii przez innego biegłego. Po zabezpieczeniu dowodu, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” może, w zależności od jego wyniku, wystąpić przeciwko Jednostce Dominującej z pozwem o zapłatę. W ocenie Zarządu Marvipol Development S.A., z uwagi na ujawnione wady balkonów, które zostały potwierdzone w trakcie oględzin, wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” i ewentualny przyszły pozew sądowy mogą okazać się częściowo zasadne.

Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” złożyła wniosek o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie przecieków w hali garażowej budynku mieszkalnego w Warszawie i występowania zarysowań elementów konstrukcyjnych, a także w zakresie nieprawidłowego wykonania izolacji wokół

budynku Wspólnota nie określiła wartości przedmiotu sporu. Po zabezpieczeniu dowodu, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” może, w zależności od jego wyniku, wystąpić przeciwko Jednostce Dominującej z pozwem o zapłatę. W ocenie Zarządu Marvipol Development S.A., z uwagi na ujawnione wady, wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” i ewentualny przyszły pozew sądowy mogą okazać się częściowo zasadne.

Spółka Strabag Sp. z o.o. złożyła pozew przeciwko Marvipol Development S.A. o zapłatę kwoty 4 300 tys. zł stanowiącej równowartość kwoty, którą Marvipol Development S.A. uzyskał od STRABAG SE z tytułu gwarancji koncernowej wystawionej jako zabezpieczenie zobowiązań gwarancyjnych i którą to kwotą Strabag Sp. z o.o. został obciążony przez Strabag SE. Marvipol Development S.A. 14 października 2019 r. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego 23 sierpnia 2019 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie. Na skutek prawidłowo złożonego sprzeciwu nakaz zapłaty w całości utracił moc i sprawa została skierowana do postępowania rozpoznawczego. Kolejno na wniosek stron postępowania sprawa została skierowana do mediacji. Marvipol Development S.A. stoi na stanowisku, że realizacja uprawnień z gwarancji była uzasadniona i powództwo powinno zostać oddalone.

W celu zakończenia wszystkich sporów (sądowych i innych) dotyczących inwestycji „Bielany Residence”, Marvipol Development S.A. rozpoczęła mediację trójstronną (z udziałem Strabag sp. z o. o. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence”).

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. Strony zawarły ugodę mediacyjną, zatwierdzoną przez Sąd Okręgowy w Warszawie, której potwierdzenie prawomocności zostało doręczone Jednostce Dominującej po dniu bilansowym. Na mocy ugody mediacyjnej Marvipol Development S.A. zobowiązana jest do wypłaty świadczenia w kwocie 848 tys. zł (płatnej w czterech ratach w 12 miesięcy) oraz do przeniesienia własności lokalu użytkowego U6 (fitness). Jednocześnie Marvipol Development S.A. zawarła ugody z wykonawcami inwestycji, na mocy których część kwoty świadczenia ma zostać Jednostce Dominującej zwrócona.

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. Od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Wspólnota Mieszkaniowa „Leszczyńska 1” wniosła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Skarga kasacyjna została oddalona przez Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrokiem z 16 października 2020 roku, który jest prawomocny. Decyzja o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego z usługami przy ul. Topiel róg ul. Leszczyńskiej w Warszawie jest ostateczna i prawomocna.

Spółka Industrial Center 37 sp. z o.o. w likwidacji (IC 37), która stanowi wspólne przedsięwzięcie Marvipol Estate sp. z o.o. i spółki PG Europe S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu (należącej do grupy Panattoni) otrzymała odpis wniosku o rozpoczęcie postępowania arbitrażowego na kwotę 5 000 tys. EUR. Wniosek został złożony przez spółkę MEP Industrial Centre Warsaw sp. z o.o. (MEP), która na podstawie umowy sprzedaży przedsiębiorstwa zawartej 31 sierpnia 2017 r. w Warszawie nabyła od IC 37 park logistyczny położony w miejscowości Konotopa. MEP twierdzi we wniosku, że IC 37 nieprawidłowo dokonała obmiaru powierzchni parku logistycznego oraz nieprawidłowo wykonała

system odprowadzania wody deszczowej i na tej podstawie formułuje roszczenia odszkodowawcze. W dniu 24 maja 2019 r. IC 37 oraz MEP zawarły warunkową ugodę, a postępowanie arbitrażowe zostało zawieszono do dnia wejścia w życie ugody, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2020 r. Na datę sporządzenia sprawozdania, nie wszystkie warunki określone w ugodzie zostały spełnione w uzgodnionym terminie, przy czym w drugim kwartale 2020 wykonano szereg prac na obiekcie stanowiących wykonanie ugody. Na datę sprawozdania Zarząd Marvipol Development S.A. stoi na stanowisku, że uгода została wykonana, przy czym innego zdania jest druga strona. Zarząd Marvipol Development S.A., z uwagi na wykonane prace w drugim kwartale 2020 roku szacuje zaangażowanie kapitałowe IC 37 z tytułu spełnienia warunków ugody oraz opóźnienia w ich spełnieniu jako niskie.

33. Transakcje z podmiotami powiązanimi

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

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

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2020 30.09.2020	01.01.2019 30.09.2019
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	8 146	6 421

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

	01.01.2020 30.09.2020	01.01.2019 30.09.2019
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	18	-

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2020 30.09.2020	01.01.2019 30.09.2019
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	149	119

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanimi 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		
	01.01.2020 30.09.2020	01.01.2019 30.09.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	14	60	3	8	4
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	379	1 027	96	138	108
Sprzedaż produktów i usług	393	1 087	99	146	112

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 30.09.2020	01.01.2019 30.09.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	-	216	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	4 667	5 532	74	74	27
Zakup produktów i usług	4 667	5 748	74	74	27

W ramach transakcji zakupu od jednostek powiązanych z członkami Zarządu, Grupa dokonała finalnego rozliczenia nabycia od Grupy British Automotive Holding S.A. nieruchomości przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku w kwocie 3.560 tys. zł. Grupa dokonała również zakupów usług na kwotę 356 tys. zł od podmiotu powiązanego z Robertem Pydzik, Członkiem Zarządu do dnia 28 maja 2020 roku oraz od spółki BDO Legal Łańcuch i Wspólnicy sp. k. na kwotę 510 tys. zł.

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2020	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2020
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	7 792	-	-	7 697	10	49	(56)	-
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	12 135	-	-	11 931	213	835	418	-
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	39 603	-	-	37 364	49	2 003	(285)	-
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	32 306	-	-	30 661	40	1 452	(233)	-
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	12 580	-	-	12 413	221	823	435	-
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	16 745	-	410	-	388	-	1 083	18 626
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	21 583	-	307	331	495	-	1 393	23 447
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	-	33 920	-	7 771	698	-	2 181	29 028
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	-	-	26 863	-	333	-	(25)	27 171
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	142 744	33 920	27 580	108 168	2 447	5 162	4 911	98 272

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2020	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2020
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	-	-	6 636	-	-	-	121	6 757
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	-	-	5 992	-	-	-	109	6 101
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	-	-	12 628	-	-	-	230	12 858

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Do 1 roku	-	-	7 479
Od 1 roku do 3 lat	-	7 792	-
Od 3 do 5 lat	98 272	134 952	8 937
Powyżej 5 lat	-	-	115 592
	98 272	142 744	132 008

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	12 858	-	-
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	12 858	-	-

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o. (daw. 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%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o. (daw. 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%
Marvipol Conrada Sp. z o.o. (daw. MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o. (daw. Projekt 012 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o. (daw. Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Solex Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. ³⁾	100%	0%	0%

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.)

3) PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Marvipol Logistics S.A. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 63 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%
PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o.	-	-	52%
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	-	68%	68%
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	41%	68%	-
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	50%	100%	-
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	68%	-	-

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

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

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

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

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

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

6) PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

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

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. w Grupie Kapitałowej wynosiło 56 osób.

36. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2020 r.

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu
miesięcy 2020 roku

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

	Nota	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Przychody ze sprzedaży	4	18 385	1 700	14 694	4 487
Koszt własny sprzedaży	5	(16 098)	(5 820)	(16 863)	(7 500)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		2 287	(4 120)	(2 169)	(3 012)
Koszty sprzedaży	6	-	-	(14)	-
Koszty ogólnego zarządu	6	(3 271)	(720)	(2 717)	(516)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	-	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	8	1 300	249	2 048	1 187
Pozostałe koszty operacyjne	9	(448)	(324)	(200)	(112)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(132)	(4 915)	(3 052)	(2 453)
Przychody finansowe	10	53 589	21 753	54 847	6 357
Koszty finansowe	11	(19 141)	(5 864)	(18 375)	(5 755)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		34 316	10 974	33 420	(1 852)
Podatek dochodowy	12	(80)	1 523	(611)	(620)
Zysk (strata) netto		34 236	12 497	32 809	(2 472)
Inne całkowite dochody					
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	-	-
Podatek dochodowy		-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
Całkowite dochody netto		34 236	12 497	32 809	(2 472)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 26 listopada 2020 r.

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
AKTYWA				
Wartości niematerialne	13	87	193	183
Rzeczowe aktywa trwałe	14	407	616	697
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	25 065	29 181	16 979
Nieruchomości inwestycyjne	15	562	562	562
Długoterminowe aktywa finansowe	16	575 434	580 121	563 510
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	7 817	5 983	5 139
Aktywa trwałe razem		609 372	616 656	587 070
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	53 462	37 963	39 373
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	21 786	11 474	6 450
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	39 225	4 066	10 655
Aktywa obrotowe razem		114 473	53 503	56 478
Aktywa razem		723 845	670 159	643 548

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	21			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		159 561	159 561	159 561
Kapitał zapasowy		21 435	5 482	5 482
Fundusz dywidendowy		6 919	-	-
Zyski zatrzymane		-	-	-
Zysk (strata)		34 236	29 953	32 809
Kapitały razem		263 804	236 649	239 505
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	-	-	519
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	12 645	10 731	11 507
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	134 705	166 486	145 677
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	94 021	127 920	191 771
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	3 698	26 685	16 222
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		245 069	331 822	365 696
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	22	750	750	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	48 756	1 450	6 599
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	129 055	83 695	21 301
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	24 193	3 299	1 201
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	12 218	12 494	9 246
Zobowiązania krótkoterminowe razem		214 972	101 688	38 347
Zobowiązania razem		460 041	433 510	404 043
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		723 845	670 159	643 548

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes 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	Fundusz dywidendowy	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	159 561	5 482	-	29 953	236 649
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	15 953	6 919	(22 872)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(7 081)	(7 081)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	34 236	34 236
Stan na koniec okresu	41 653	159 561	21 435	6 919	34 236	263 804
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	159 561	(3 727)	-	9 209	206 696
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	9 209	-	(9 209)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	29 953	29 953
Stan na koniec okresu	41 653	159 561	5 482	-	29 953	236 649
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	159 561	(3 727)	-	9 209	206 696
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	9 209	-	(9 209)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	32 809	32 809
Stan na koniec okresu	41 653	159 561	5 482	-	32 809	239 505

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 26 listopada 2020 r.

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

	Nota	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
PRZEPIŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		34 316	33 420
Amortyzacja		3 338	1 796
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		1 703	(54)
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)		(34 480)	(35 419)
Przychody odsetkowe		(18 831)	(19 373)
Koszty odsetkowe		16 790	15 933
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		(67)	-
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
(Zysk) ze sprzedaży aktywów finansowych		-	-
Koszty emisji obligacji		(48)	1 033
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		231	231
Koszty z tytułu leasingu		859	592
Pozostałe		-	(3)
Korekty razem		(30 505)	(35 264)
Zmiana stanu zapasów	18	(15 499)	2 695
Zmiana stanu należności	19	8 115	3 904
Zmiana stanu rezerw		-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(276)	5 175
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	(18)
Zmiana kapitału obrotowego		(7 660)	11 756
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(3 849)	9 912

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

Nota	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Odsetki otrzymane	9 285	7 986
Dywidendy otrzymane	16 053	15 902
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	234	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Splata udzielonych pożyczek	135 913	103 443
Wpływy	161 485	127 331
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(81)	(160)
Nabycia aktywów finansowych	-	-
Wniesienie wkładów pieniężnych	(7 500)	(443)
Pożyczki udzielone	(114 205)	(129 250)
Wydatki	(121 786)	(129 853)
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	39 699	(2 522)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy netto z emisji obligacji	34 618	58 565
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	10 923	76 143
Wpływy	45 541	134 708
Dywidendy wypłacone	(7 081)	-
Wykup obligacji	(24 010)	(130 030)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(1 564)	(7 754)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(3 622)	(1 592)
Odsetki i prowizje zapłacone	(9 955)	(12 576)
Wydatki	(46 232)	(151 952)
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej	(691)	(17 244)
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO	35 159	(9 854)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	35 159	(9 854)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	4 066	20 509
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	39 225	10 655

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 września 2020 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja istotności (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie),
- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”, MSR 39 „Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty Finansowe: ujawnienie informacji” - reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej (mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku 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 16 „Leasing” - ustępstwa czynszowe związane z COVID-19 (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 czerwca 2020 roku lub później; dozwolone jest wcześniejsze zastosowanie).

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 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” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące dla okresów rocznych

rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone).

- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – wyjaśnienia dotyczące analizy kosztów oraz czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” – ujęcie księgowe przychodów i kosztów zrealizowanych w trakcie procesu inwestycyjnego (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Roczny program poprawek 2018-2020 - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”. Zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później.

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

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Wyroby gotowe	106	83	538	-
Usługi	18 279	1 617	14 156	4 488
Przychody ze sprzedaży	18 385	1 700	14 694	4 487

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Wyroby gotowe	-	-	(507)	-
Usługi	(16 098)	(5 820)	(16 356)	(7 500)
Koszt własny sprzedaży	(16 098)	(5 820)	(16 863)	(7 500)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-	-	-
Koszty marketingu	-	-	(14)	-
Koszty sprzedaży	-	-	(14)	-

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Koszty planowanych inwestycji	(193)	(74)	(195)	(53)
Koszt zakończonych inwestycji	(145)	(74)	(139)	(37)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(2 753)	(500)	(2 242)	(1 103)
Wynagrodzenia	(91)	(44)	(41)	713

Warszawa, 26 listopada 2020 r.

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Usługi doradcze	(89)	(28)	(100)	(38)
Inne	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(3 271)	(720)	(2 717)	(516)

Koszty według rodzaju	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Amortyzacja	(3 338)	(1 072)	(1 796)	(681)
Zużycie materiałów i energii	(584)	(258)	(458)	(117)
Usługi obce	(5 350)	(1 421)	(6 999)	(2 534)
Podatki i opłaty	(190)	(62)	(125)	26
Wynagrodzenia	(8 890)	(3 204)	(9 361)	(4 378)
Ub. społ. i inne świadczenia	(644)	(285)	(563)	(163)
Pozostałe koszty rodzajowe	(373)	(238)	(292)	(169)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(19 369)	(6 540)	(19 594)	(8 016)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Wartość na początek okresu	-	7
Zmiana prezentacji		(7)
Wartość na koniec okresu	-	-
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na wynik Spółki	-	-

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Przychody z najmu	360	68	910	299
Przychody (sprzedaż niestatutowa)	83	39	58	40
Sprzedaż usług	402	138	341	131
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	67	-	-	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	379	-	708	702
Pozostałe przychody	9	4	31	15
Pozostałe przychody operacyjne	1 300	249	2 048	1 187

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Koszty refaktur	(66)	(37)	(92)	(42)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	-	(16)	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(340)	(247)	(22)	-
Koszty darowizn	(40)	(40)	(40)	(40)
Pozostałe koszty	(2)	-	(30)	(30)
Pozostałe koszty operacyjne	(448)	(324)	(200)	(112)

10. Przychody finansowe

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	89	1	56	22
Odsetki od pożyczek	18 831	6 455	19 317	6 280
Różnice kursowe	-	-	55	55
Dywidendy	34 480	16 118	35 419	-
Pozostałe	189	(821)	-	-
Przychody finansowe	53 589	21 753	54 847	6 357

11. Koszty finansowe

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2019 - 30.09.2019
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(16 685)	(5 012)	(15 933)	(5 301)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(903)	(329)	(592)	(109)
Różnice kursowe	(867)	(296)	-	226
Pozostałe	(686)	(227)	(1 850)	(571)
Koszty finansowe	(19 141)	(5 864)	(18 375)	(5 755)

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Rezerwy na koszty okresu	(459)	361
Odsetki od obligacji i kredytów	(74)	(134)
Odpisy zapasów	-	(16)
Odsetki naliczone od pożyczki	1 128	773
Wycena pożyczki walutowej	(161)	-
Strata podatkowa	852	467
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	548	84
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 834	1 535
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(2)	(20)
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	1 916	2 166
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 914	2 146
Zmiana aktywa z tyt. połączenia		
Zmiana podatku odroczonego	(80)	(611)
Podatek bieżący	-	-
Zmiana stanu podatku dochodowego	(80)	(611)
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Zysk brutto	34 316	33 420
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(6 520)	(6 350)
Różnice	6 440	5 739
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	-
Dywidendy	6 551	6 730
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	(31)	(658)
Różnice trwałe	(80)	(333)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(80)	(611)

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	1 305	1 305
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2020 r.	1 305	1 305
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(1 112)	(1 112)
Amortyzacja za okres	(106)	(106)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2020 r.	(1 218)	(1 218)
Wartość netto na dzień 30 września 2020 r.	87	87
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	1 119	1 119
Nabycie	186	186
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.	1 305	1 305
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(971)	(971)
Amortyzacja za okres	(141)	(141)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.	(1 112)	(1 112)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 r.	193	193
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	1 119	1 119
Nabycie	136	136
Wartość brutto na dzień 30 września 2019 r.	1 255	1 255
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(971)	(971)
Amortyzacja za okres	(101)	(101)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2019 r.	(1 072)	(1 072)
Wartość netto na dzień 30 września 2019 r.	183	183

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	447	1 060	2 470	3 977
Nabycie	-	81	-	81
Wykup z leasingu	-	179	-	179
Zbycie	-	(149)	(612)	(761)
Wartość brutto na dzień 30 września 2020 r.	447	1 171	1 858	3 476
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(447)	(968)	(1 946)	(3 361)
Amortyzacja za okres	-	(92)	(112)	(204)
Wykup z leasingu	-	(99)	-	(99)
Zbycie	-	124	471	595
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2020 r.	(447)	(1 035)	(1 587)	(3 069)
Wartość netto na dzień 30 września 2020 r.	-	136	271	407
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	447	1 913	2 446	4 806
Nabycie	-	-	24	24
Zbycie	-	(40)	-	(40)
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	(813)	-	(813)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.	447	1 060	2 470	3 977
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(415)	(1 100)	(1 783)	(3 298)
Amortyzacja za okres	(32)	(131)	(163)	(326)
Zbycie	-	40	-	40
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	223	-	223
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.	(447)	(968)	(1 946)	(3 361)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 r.	-	92	524	616

Warszawa, 26 listopada 2020 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	447	1 913	2 446	4 806
Nabycie	-	-	24	24
Zbycie	-	(40)	-	(40)
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	(813)	-	(813)
Wartość brutto na dzień 30 września 2019 r.	447	1 060	2 470	3 977
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(415)	(1 100)	(1 783)	(3 298)
Amortyzacja za okres	(32)	(98)	(115)	(245)
Zbycie	-	40	-	40
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	223	-	223
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2019 r.	(447)	(935)	(1 898)	(3 280)
Wartość netto na dzień 30 września 2019 r.	-	125	572	697

Środki trwałe w leasingu

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2020 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła trwała utrata wartości.

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Wartość netto na początek okresu	562	562	562
Przeniesienie do zapasów	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	562	562	562

Nieruchomości inwestycyjne na 30 września 2020r. obejmowały:

- lokal usługowy mieszczący się w Warszawie, przy ul. Bernardyńskiej, który zgodnie z umową najmu z dnia 17.05.2017 r. został oddany w najem długoterminowy do 30 września 2025 r.

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

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

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

16. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Udziały	152 749	137 749	137 745
Pożyczki udzielone	422 685	442 372	425 765
Długoterminowe aktywa finansowe razem	575 434	580 121	563 510

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	25 401	21 472	20 141
Robo Wash S.A.	2 159	2 159	2 158
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	-	32 703	32 240
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	190	102	51
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	375	308	203
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	20 601	19 681	10 306
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	12 536	11 912	26 664
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	61 062	35 752	26 723
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	3 158	3 011	2 712
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	5 776	5 457	5 016
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	6 363	1 761	1 683
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	74 376	60 011	59 059
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	1 670	1 595	1 569
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	29 250	26 868	26 194
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	750	597	533
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	10 195	2 281	1 405

Warszawa, 26 listopada 2020 r.

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Marvipol Logistics S.A.	5 475	96 095	97 598
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	32 282	360	304
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	7 200	6 830	6 664
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	16 026	14 019	13 333
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	35 606	31 125	29 827
Property-ad Sp. z o.o.	167	159	106
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	32 586	29 993	23 618
Ertan Sp. z o.o.	462	293	238
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	18 949	13 951	13 395
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	664	495	437
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	15 641	14 903	14 651
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	-	7 792	8 937
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	199	51	-
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	189	51	-
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	475	51	-
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	302	81	-
Solex Sp. z o.o.	2 569	453	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	31	-	-
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	422 685	442 372	425 765

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		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	100 146	100 146	100 146
Marvipol Estate Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Raabego 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

Warszawa, 26 listopada 2020 r.

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	17 615	10 115	10 115
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Logistics S.A.	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	415	415	415
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	8	8	4
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	8	8	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	8 004	504	504
Ertan Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	50	50	50
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	7	7	7
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	5	5
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	8	8	8
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	7	7	7
Solex Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	8	8	8
Wartość udziałów w spółkach zależnych	152 749	137 749	137 745

Udziały i akcje w jednostkach zależnych wykazywane są w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości.

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		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Rezerwy na koszty okresu	394	853	650
Odsetki od obligacji i kredytów	243	317	637
Odpisy zapasów	1 564	1 564	1 245
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	2 612	1 484	1 087
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	18	18	18
Wycena pożyczki walutowej	-	161	-
Strata podatkowa	2 438	1 586	1 418
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	548	-	84
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	7 817	5 983	5 139

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Zapasy	1 534	1 534	1 534
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	23	25	23
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	7 643	5 727	6 505
Inne	3 445	3 445	3 445
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	12 645	10 731	11 507

18. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Produkcja niezakończona	53 462	37 963	37 693
Wyroby gotowe	-	-	1 680
	53 462	37 963	39 373

Podział zapasów na dzień 30 września 2020 r., 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień 30 września 2019 r.

	30.09.2020		31.12.2019		30.09.2019	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	-	-	-	-	1 680
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	-	18 842	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja Studio Okęcie	3 527	-	3 028	-	2 758	-
Inwestycja Białołęka	12 200	-	-	-	-	-
Inwestycja Wrocław	8 800	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	6 000	-	6 000	-
Zapasy, razem	53 462	-	37 963	-	37 693	1 680

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2020 r.	8 233
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	-
Wartość na dzień 30 września 2020 r.	8 233
Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 638
Zmniejszenie /Rozwiązanie:	1 595
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(85)
Zawiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	1 680
Wartość na dzień 31 grudnia 2019 r.	8 233
Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 638
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	(85)
Wartość na dzień 30 września 2019 r.	6 553

Zabezpieczenia na zapasach:

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

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	2 460	10 948	5 970
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	2 460	10 948	5 970
Pozostałe należności	701	591	625
Dywidendy należne	18 427	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	234	151	112
Pozostałe należności razem	19 362	742	737
Należności z tytułu podatku VAT	-	119	78
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
Należności podatkowe	-	119	78
Należności krótkoterminowe brutto	21 822	11 809	6 785
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(36)	(335)	(335)
Należności krótkoterminowe netto	21 786	11 474	6 450

20. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Środki pieniężne w kasie	15	12	11
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	39 210	4 054	10 644
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	39 225	4 066	10 655

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego na 30 września 2020 r.

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

Akcjonariat na 30 września 2020 r.

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

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	34 236	29 953	32 809
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,82	0,72	0,79

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2020 r., 31 grudnia 2019 r. i na 30 września 2019 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	263 804	236 649	239 505
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	6,33	5,68	5,75

22. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	750	750	519
Rezerwy razem	750	750	519
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	750	750	-
<i>część długoterminowa</i>		-	519

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień obejmuje szacowaną kwotę jaką Grupa może przekazać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „Apartamenty Mokotów Park”. Dalsze szczegóły zostały opisane w notce 28 dotyczącej zobowiązań warunkowych.

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Kredyty	48 756	39 075	25 848
Pożyczki	134 705	128 861	126 429
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	48 756	1 450	6 599
<i>część długoterminowa</i>	134 705	166 486	145 677

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
do 12 miesięcy	48 756	1 450	6 599
powyżej 1 roku do 3 lat	-	37 625	19 248
powyżej 3 do 5 lat	134 705	128 861	126 429
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	183 461	167 936	152 276

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
w walucie polskiej	183 461	167 936	152 277
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	183 461	167 936	152 277

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
dla kredytów i pożyczek w PLN	3,20% - 7,00%	3,43% - 7,00%	3,43% - 5,47%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	-	31.12.2020	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2021	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	75 000	48 756	30.09.2021	hipoteka umowna na nieruchomościach 112 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu

24. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	211 615	284 213	284 213
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	37 008	60 000	60 000
Koszty emisji	(2 390)	(1 435)	(1 435)
Wpływy z emisji obligacji netto	34 618	58 565	58 565
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(48)	1 258	1033
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	901	(2 391)	(709)
Wykup obligacji	(24 010)	(130 030)	(130 030)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	223 076	211 615	213 072
w tym:			
część krótkoterminowa	129 055	83 695	21 301
część długoterminowa	94 021	127 920	191 771

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
do 12 miesięcy	129 055	83 695	21 301
powyżej 1 roku do 3 lat	94 021	127 920	167 873
powyżej 3 do 5 lat	-	-	23 897
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	223 076	211 615	213 072

Zestawienie informacji o obligacjach

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

* Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji serii T to 80 080 tys. zł. Obligacje o wartości 45 240 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę w okresie do dnia bilansowego. Kwota 13 270 tys. zł została wykupiona w celu umorzenia przed datą zapadalności, pomiędzy dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego raportu (szczegóły w raporcie bieżącym nr 52/2020). Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

** Kwota 65 200 tys. zł została wykupiona zgodnie z datą zapadalności przed dniem sporządzenia niniejszego raportu.

*** Łączna wartość nominalna obligacji serii W to 40 000 tys. zł. Obligacje o wartości 12 000 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

***** Łączna wartość nominalna obligacji serii Z na dzień bilansowy to 27 000 tys. zł. Przed dniem sporządzenia niniejszego raportu dokonana została asymilacja obligacji serii Z z obligacjami serii AA i AB. Po przeprowadzeniu asymilacji, łączna wartość obligacji serii Z wynosi 37.008 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

***** Łączna wartość nominalna obligacji serii AA na dzień bilansowy to 7 308 tys. zł. Przed dniem sporządzenia niniejszego raportu dokonana została asymilacja obligacji serii Z z obligacjami serii AA i AB. Po przeprowadzeniu asymilacji, łączna wartość obligacji serii Z wynosi 37.008 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

***** Łączna wartość nominalna obligacji serii AB na dzień bilansowy to 2 700 tys. zł. Przed dniem sporządzenia niniejszego raportu dokonana została asymilacja obligacji serii Z z obligacjami serii AA i AB. Po przeprowadzeniu asymilacji, łączna wartość obligacji serii Z wynosi 37.008 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2020 r.	29 181
Nabycie	1 030
Umorzenie	(3 028)
Modyfikacje umów leasingu	(2 038)
Wykup z leasingu	(80)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2020 r.	25 065
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r.	18 428
Nabycie	14 264
Umorzenie	(3 265)
Różnice kursowe	(246)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2019 r.	29 181

Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu

Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r.	18 428
Umorzenie	(1 449)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2019 r.	16 979

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego
Stan na 1 stycznia 2020 r.	29 984
Nabycie	1 030
Koszty finansowe	879
Płatności	(3 622)
Różnice kursowe	1 678
Modyfikacje umów leasingu	(2 058)
Stan na 30 września 2020 r.	27 891

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

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

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
do 12 miesięcy	3 698	3 299	1 201
powyżej 1 roku do 3 lat	7 984	7 185	2 541
powyżej 3 do 5 lat	6 609	7 305	2 051
powyżej 5 lat	9 600	12 195	11 630
Zobowiązania z tytułu leasingu	27 891	29 984	17 423

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(3 028)	(3 265)	(1 449)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(879)	(1 244)	(592)
Różnice kursowe	(1 678)	6	
Efekt modyfikacji umów leasingu	20		
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(5 565)	(4 503)	(2 041)

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	840	1 252	694
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	-	-	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	4 710	4 597	4 597
Zobowiązania publiczno - prawne	4 781	2 283	909
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	248	849	142
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	1 305	3 018	2 900
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	334	495	4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	12 218	12 494	9 246
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	12 218	12 494	9 246

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zwykle regulowane w ciągu od 14 do 30 dni.

27. Instrumenty finansowe**a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych**

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Pożyczki	416 761	440 213	423 607
Należności z tytułu dostaw i usług	2 051	10 439	5 344
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	418 812	450 652	428 951
Pożyczki	2 159	2 159	2 158
Należności z tytułu dostaw i usług	373	174	291
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	2 532	2 333	2 449
Środki pieniężne	39 225	4 066	10 655
Razem	460 569	457 051	442 055

Warszawa, 26 listopada 2020 r.

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Kredyty bankowe i pożyczki	183 461	167 936	152 276
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	840	1 252	694
Zobowiązania z tytułu obligacji	223 076	211 615	213 072
Kaucje	4 710	4 597	4 597
Zobowiązania z tytułu leasingu	27 891	29 984	17 423
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	439 978	415 384	388 062

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 30 września 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku i 30 września 2019 roku.

28. Zobowiązania warunkowe

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

Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” złożyła wniosek o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie odpadających okładzin kamiennych i wadliwych obróbek blacharskich budynku zrealizowanego w ramach inwestycji „Bielany Residence”. Wspólnota określiła wartość przedmiotu sporu na kwotę 4 000 tys. złotych. Toczy się postępowanie o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego. Biegły sporządził opinię, do której Marvipol Development S.A. wniosła zarzuty oraz wniosek o pominięcie opinii biegłego, ewentualnie wniosek o sporządzenie opinii przez innego biegłego. Po zabezpieczeniu dowodu, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” może, w zależności od jego wyniku, wystąpić przeciwko Spółce z pozwem o zapłatę. W ocenie Zarządu Marvipol Development S.A., z uwagi na wady balkonów, które zostały potwierdzone w trakcie oględzin, wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” i ewentualny przyszły pozew sądowy mogą okazać się częściowo zasadne.

Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” złożyła wniosek o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie przecieków w hali garażowej budynku mieszkalnego w Warszawie i występowania zarysowań elementów konstrukcyjnych, a także w zakresie nieprawidłowego wykonania izolacji wokół budynku. Wspólnota nie określiła wartość przedmiotu sporu. Po zabezpieczeniu dowodu, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” może, w zależności od jego wyniku, wystąpić przeciwko Spółce z pozwem o zapłatę. W ocenie Zarządu Marvipol Development S.A., z uwagi na ujawnione wady,

wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” i ewentualny przyszły pozew sądowy mogą okazać się częściowo zasadne.

Spółka Strabag Sp. z o.o. złożyła pozew przeciwko Marvipol Development S.A. o zapłatę kwoty 4 300 tys. zł stanowiącej równowartość kwoty, którą Marvipol Development S.A. uzyskał od STRABAG SE z tytułu gwarancji koncernowej wystawionej jako zabezpieczenie zobowiązań gwarancyjnych i którą to kwotą Strabag Sp. z o.o. został obciążony przez Strabag SE. Marvipol Development S.A. 14 października 2019 r. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego 23 sierpnia 2019 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie. Na skutek prawidłowo złożonego sprzeciwu nakaz zapłaty w całości utracił moc i sprawa została skierowana do postępowania rozpoznawczego. Kolejno na wniosek stron postępowania sprawa została skierowana do mediacji. Marvipol Development S.A. stoi na stanowisku, że realizacja uprawnień z gwarancji była uzasadniona i powództwo powinno zostać oddalone.

W celu zakończenia wszystkich sporów (sądowych i innych) dotyczących inwestycji „Bielany Residence”, Marvipol Development S.A. rozpoczęła mediację trójstronną (z udziałem Strabag sp. z o. o. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence”).

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. Strony zawarły ugodę mediacyjną, zatwierdzoną przez Sąd Okręgowy w Warszawie, której potwierdzenie prawomocności zostało doręczone Spółce po dniu bilansowym. Na mocy ugody mediacyjnej Marvipol Development S.A. zobowiązana jest do wypłaty świadczenia w kwocie 848 tys. zł (płatnej w czterech ratach w 12 miesięcy) oraz do przeniesienia własności lokalu użytkowego U6 (fitness). Jednocześnie Marvipol Development S.A. zawarła ugody z wykonawcami inwestycji, na mocy których część kwoty świadczenia ma zostać Spółce zwrócona.

W dniu 22 marca 2017 r. Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia cywilnego do kwoty 70 255 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 22 marca 2017 r. pomiędzy Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 46 817 tys. zł z przeznaczeniem na zakup nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej.

W dniu 14 lutego 2018 r. Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia cywilnego do kwoty 75 000 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 14 lutego 2018 r. pomiędzy Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego do kwoty 50 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą Unique Tower położonej w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej.

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

W dniu 17 maja 2019 r. Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 18 300 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Sopot I Sp. z o.o. (dawniej: Elvix Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 17 maja 2019 r. pomiędzy Marvipol Sopot I Sp. o.o. a Bankiem Millennium S.A. umowy kredytu

inwestycyjnego w kwocie 18 300 tys. zł z przeznaczeniem na 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 na finansowanie realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą "Riviera Park" - Etap 4 w Warszawie, przy ul. Krzyżówki. W dniu 20 sierpnia 2020 r. kredyt został spłacony i wygasło zabezpieczenie w postaci gwarancji korporacyjnej.

W dniu 1 lipca 2020 r. Marvipol Development S.A. przystąpiła do długu jednostki zależnej Marvipol Moko Botanika sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 30 czerwca 2020 r. pomiędzy Marvipol Moko Botanika sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 36 675 410,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej w Warszawie.

29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wyłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

Wynagrodzenie Zarządu Spółki (w tys. zł)

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Wynagrodzenie Zarządu Spółki	8 146	6 421

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	149	119

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Prosta Tower Sp. z o.o.	89	123	36	49	49
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	1 536	1 009	113	680	533
Prosta 32 Sp. z o.o.	74	123	29	49	49
Marvipol TM Sp. z o.o.	104	152	40	60	60
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	972	1 393	91	1 132	678
Marvipol Estate Sp. z o.o.	35	67	13	26	26
Marvipol Construction Sp. z o.o.	147	166	39	57	56
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	74	123	29	49	49
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	1 120	785	31	687	407
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	87	123	34	49	49
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	123	123	49	49	49
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	1 294	909	97	572	342

Warszawa, 26 listopada 2020 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	332	224	22	147	88
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	87	123	34	49	49
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	379	265	30	166	100
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	706	489	52	312	187
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	3 516	2 268	248	1 465	876
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	431	302	33	189	114
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	74	123	29	49	49
Marvipol Logistics S.A.	666	1 058	11	999	166
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	728	458	127	293	175
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	124	162	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.*	6 123	122	49	49	49
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	74	388	29	49	49
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	74	123	29	49	49
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	451	359	38	194	137
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	1 512	1 438	110	702	312
Property-ad Sp. z o.o.	33	67	11	26	26
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	141	136	56	49	49
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	2 023	136	97	1 417	49
Ertan Sp. z o.o.	123	136	49	49	49
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	123	136	49	49	49
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	123	136	49	49	49
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	74	31	29	80	33
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	123	31	49	80	33
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	74	29	29	80	33
Solex Sp. z o.o.	123	29	49	80	33
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	274	29	29	112	33
Jednostki zależne razem	24 166	13 894	1 989	10 293	5 234
British Automotive Holding S.A.	158	494	43	71	60
AML Polska Sp. z o.o.	49	197	7	9	2
Willet 18 Sp. z o.o.	6	-	1	5	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	213	691	51	85	62
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	58	82	11	61	48
Sprzedaż produktów i usług razem	24 437	14 667	2 051	10 439	5 344

*W ramach transakcji sprzedaży do jednostek zależnych, Spółka dokonała sprzedaży do spółki Marvipol Conrada Sp. z o.o. gruntu w Warszawie, w dzielnicy Bielany, za kwotę 6 000 tys. zł.

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Marvipol Construction Sp. z o.o.	296	366	42	67	45
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	14	-	-	-
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	11	-	-	-	-
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	2 025	868	-	-	-
Jednostki zależne razem	2 332	1 248	42	67	45
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	111	34	3	1	-
British Automotive Polska Sp. z o.o.	-	9	-	-	-
British Motor Club Sp. z o.o.	6	-	-	-	-
M Automotive Parts Sp. z o.o.	14	-	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	131	43	3	1	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	1 074	690	68	71	26
Zakup produktów i usług razem	3 537	1 981	113	139	71

W ramach transakcji zakupu od jednostek powiązanych z członkami Zarządu, Spółka dokonała zakupów usług na kwotę 356 tys. zł od podmiotu powiązanego z Robertem Pydzik, Członkiem Zarządu do dnia 28 maja 2020 roku oraz od spółki BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k. na kwotę 446 tys. zł.

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	15 340	-	-	-
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	-	4 503	-	-	-
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	-	5 943	-	-	-
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	3 552	-	-	-	-
Marvipol Construction Sp. z o.o.	123	3	-	-	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	-	130	-	-	-
Marvipol Logistics S.A.	16 118	-	16 118	-	-
Prosta Tower Sp. z o.o.	2 309	-	2 309	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	12 378	9 500	-	-	-
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	34 480	35 419	18 427	-	-

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2020	Zaciągnięcie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2020
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	66 219	23	23	3 166	-	-	69 385
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	764	-	90	35	37	-	672
Prosta Tower Sp. z o.o.	15 250	-	-	723	277	-	15 696
Marvipol TM Sp. z o.o.	46 628	-	-	2 324	-	-	48 952
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	128 861	23	113	6 248	314	-	134 705

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2020	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2020
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	32 703	-	26 248	1 089	7 544	-	-
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	308	50	-	17	-	-	375
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	19 681	-	-	920	-	-	20 601
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	21 472	2 860	-	1 069	-	-	25 401
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	1 761	4 455	-	147	-	-	6 363
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	11 912	-	-	624	-	-	12 536
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	35 752	22 900	-	2 410	-	-	61 062
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	3 011	-	-	147	-	-	3 158
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	5 457	50	-	269	-	-	5 776
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	1 595	-	-	75	-	-	1 670
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	60 011	18 800	7 500	3 065	-	-	74 376
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	26 868	1 100	-	1 282	-	-	29 250
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	597	120	-	33	-	-	750
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	2 281	7 630	-	284	-	-	10 195
Marvipol Logistics S.A.	96 095	7 050	96 968	893	1 615	20	5 475
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	360	31 460	-	462	-	-	32 282
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	14 019	1 300	-	707	-	-	16 026
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	31 125	2 910	-	1 571	-	-	35 606

Warszawa, 26 listopada 2020 r.

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2020	Udział	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2020
Property-ad Sp. z o.o.	159	-	-	8	-	-	167
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	29 993	6 000	5 000	1 593	-	-	32 586
Ertan Sp. z o.o.	293	150	-	19	-	-	462
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	14 903	-	-	738	-	-	15 641
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	7 792	-	7 697	10	49	(56)	-
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	6 830	30	-	340	-	-	7 200
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	13 951	4 200	-	798	-	-	18 949
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	495	140	-	29	-	-	664
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	102	80	-	8	-	-	190
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	51	140	-	8	-	-	199
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	51	130	-	8	-	-	189
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	51	410	-	14	-	-	475
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	81	210	-	11	-	-	302
Solex Sp. z o.o.	453	2 000	-	116	-	-	2 569
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	30	-	1	-	-	31
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	440 213	114 205	143 413	18 765	9 208	(36)	420 526

Warszawa, 26 listopada 2020 r.

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o. (daw. 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%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o. (daw. 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%
Marvipol Conrada Sp. z o.o. (daw. MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o. (daw. Projekt 012 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o. (daw. Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Solex Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. ³⁾	100%	-	-

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.)

3) PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Marvipol Logistics S.A. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Lista jednostek zależnych znajduje się w **pkt 5** Sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w okresie 9 miesięcy 2020 r.

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 51 osób.

32. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2020 r.

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w **pkt 7** Sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w okresie 9 miesięcy 2020 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

MARVIPOL[®]
development

Marvipol Development S.A.

Warszawa, ul. Prosta 32

22 536 50 00

marvipol@marvipol.pl