

MARVIPOL
development



Raport Marvipol Development S.A. za I kwartał 2019 r.

Warszawa, 30 maja 2019 r.

Spis treści

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	4
INFORMACJA NA TEMAT DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W I KWARTALE 2019 R.	5
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	6
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	6
Władze Spółki	8
Akcjonariat Spółki	9
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	10
Grupa Kapitałowa w liczbach	13
Najważniejsze wydarzenia 2019 roku	14
Segment mieszkaniowy	16
› Portfel projektów mieszkaniowych	17
› Kontraktacja lokali	19
› Oferta lokali	19
› Przekazania lokali	20
› Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty	20
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	21
Segment magazynowy	22
› Portfel projektów magazynowych	23
› Zaangażowanie kapitałowe	25
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	26
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	27
Pozostałe informacje	30

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	32
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	33
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	35
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	37
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	39
Sprawozdawczość segmentów działalności	40
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	42
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	75
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	76
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	77
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	79
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	80
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	82

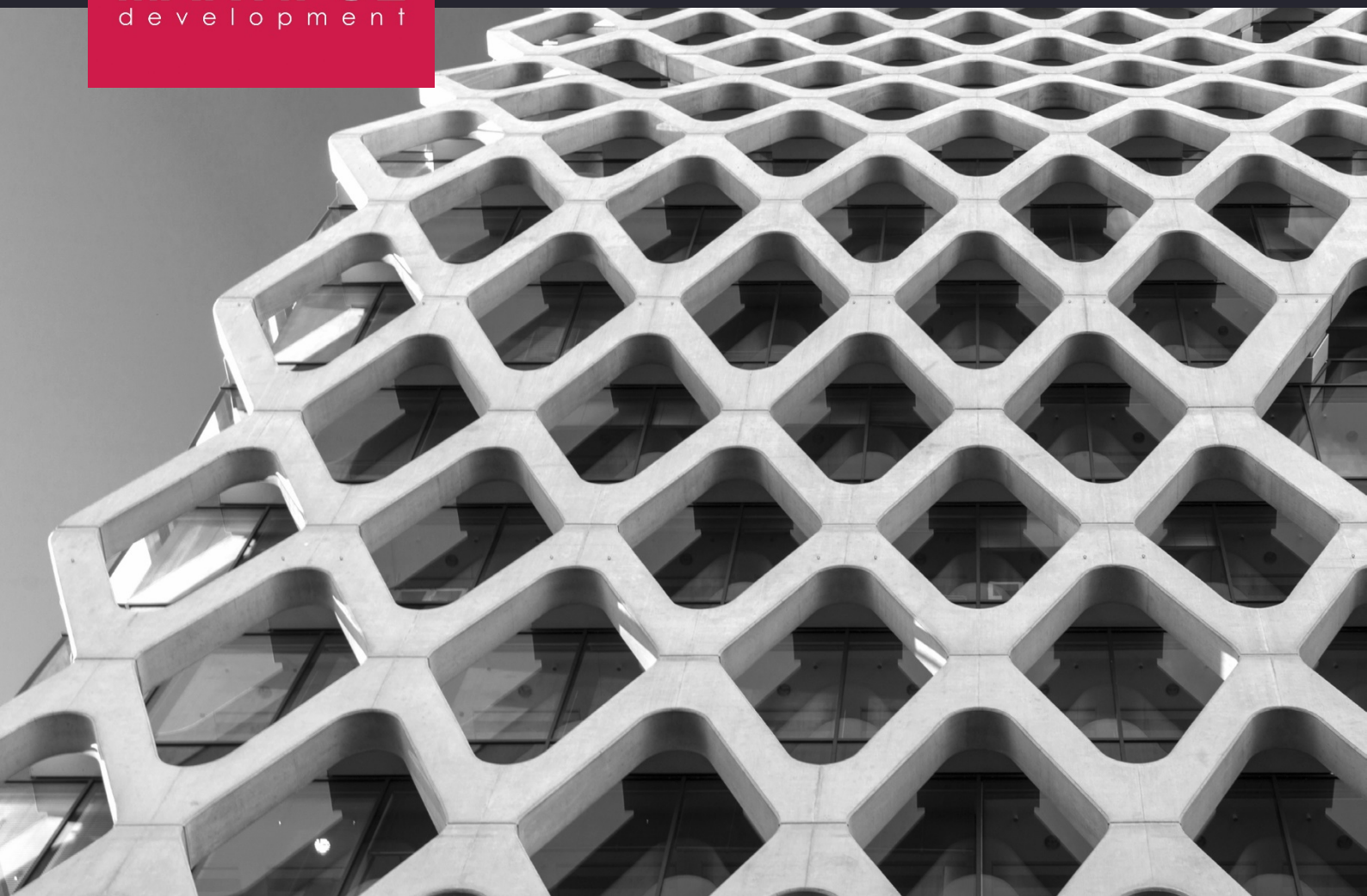
Wybrane skonsolidowane dane finansowe

W tys.	31.03.2019		31.12.2018		31.03.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	1 044 518	242 838	971 566	225 946	927 511	220 390
Aktywa trwałe	192 357	44 721	228 281	53 089	219 949	52 263
Aktywa obrotowe	846 135	196 716	724 580	168 507	707 562	168 127
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6 026	1 401	18 705	4 350	-	-
Pasywa	1 044 518	242 838	971 566	225 946	927 511	220 390
Kapitał własny	421 125	97 906	413 338	96 125	371 600	88 298
Zobowiązania długoterminowe	281 198	65 375	282 041	65 591	283 498	67 363
Zobowiązania krótkoterminowe	342 195	79 556	276 187	64 230	272 413	64 729

W tys.	01.01.2019 - 31.03.2019		01.01.2018 - 31.03.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	53 549	12 460	20 530	4 913
Koszt własny sprzedaży	(38 296)	(8 911)	(15 426)	(3 692)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15 253	3 549	5 104	1 222
Koszty sprzedaży	(1 676)	(390)	(2 009)	(481)
Koszty ogólnego zarządu	(6 763)	(1 574)	(4 676)	(1 119)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	4 685	1 090	4 250	1 017
Pozostałe przychody operacyjne	1 972	459	1 311	314
Pozostałe koszty operacyjne	(1 358)	(316)	(989)	(237)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	12 113	2 818	2 991	716
Przychody finansowe	1 594	371	3 264	781
Koszty finansowe	(1 044)	(243)	(476)	(114)
Podatek dochodowy	(4 876)	(1 135)	(208)	(50)
Zysk netto za rok obrotowy	7 787	1 812	5 571	1 333

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 marca 2019 roku: 4,3013 PLN/EUR (na 31 grudnia 2018 roku: 4,3000 PLN/EUR, na 31 marca 2018 roku: 4,2085 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2019 roku: 4,2978 PLN/EUR; (w 2018 roku: 4,1784 PLN/EUR).



**Informacja na temat
działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w I kwartale 2019 r.**

1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

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

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

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

2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

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



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

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie mieszkaniowym jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 22 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. Od 2017 r. Emitent jest obecny również w Gdańsku.

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

Strategia działania Emitenta oparta jest o rozwój dwóch segmentów biznesu deweloperskiego – mieszkaniowego 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 dynamiczny wzrost skali prowadzonej działalności Emitenta. W biznesie mieszkaniowym Marvipol Development zamierza dalej koncentrować się na projektach o podwyższonym standardzie w każdym z segmentów rynku, w którym jest obecny. Zamiarem Spółki, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest sukcesywne budowanie silnej pozycji na mieszkaniowym rynku Trójmiasta.

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

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



3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU

27 lat doświadczenia
w rozwijaniu biznesu



**MARIUSZ
POŁAWSKI**

WICEPREZES ZARZĄDU

15 lat doświadczenia
na stanowiskach
menedżerskich



**ROBERT
PYDZIK**

CZŁONEK ZARZĄDU,
DYREKTOR FINANSOWY

27 lat doświadczenia
na rynku finansowym

Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER
CHŁOPECKI**

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW
TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF
BREJDAK**

Członek
Rady Nadzorczej

**ANDRZEJ
JACASZEK**

Członek
Rady Nadzorczej

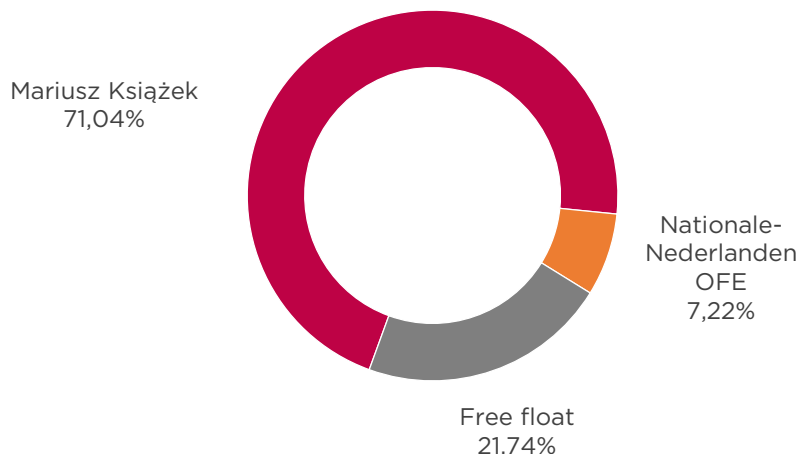
**WIESŁAW
MARIUSZ RÓŻACKI**

Członek
Rady Nadzorczej

4. Akcjonariat Spółki

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

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



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

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 30.05.2019 r.

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

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

Spółka oraz podmioty zależne nie posiadają akcji własnych Emitenta.

5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

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

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 34 spółki zależne i 9 spółek wspólnie kontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki konsolidowane metodą pełną</i>		
1	Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%
2	Ertan Sp. z o.o.	100%
3	Joki Sp. z o.o.	100%
4	Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. ¹⁾	100%
7	Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%
11	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol TM Sp. z o.o.	100%
18	Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%
19	Projekt 999 Sp. z o.o.	100%
20	MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%
21	Mokotów Park Sp. z o.o.	100%
22	Projekt 010 Sp. z o.o.	100%
23	Projekt 012 Sp. z o.o.	100%
24	Projekt 888 Sp. z o.o.	100%
25	Property-ad Sp. z o.o.	100%
26	Prosta 32 Sp. z o.o.	100%
27	Prosta Tower Sp. z o.o. ²⁾	100%
28	Riviera Park Sp. z o.o.	100%
29	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%
30	Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%
31	Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%
32	Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o. w organizacji	100%
33	Marvipol Logistics S.A.	100%
34	Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki konsolidowane metodą praw własności</i>		
1	Elvix Sp. z o.o. ³⁾	92%
2	Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji ⁴⁾	68%
3	PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. ⁵⁾	68%
4	PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. ⁶⁾	68%
5	PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. ⁷⁾	68%
6	PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. ⁸⁾	68%
7	PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. ⁹⁾	52%
8	PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. ¹⁰⁾	68%
9	PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. ¹¹⁾	68%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 28.05.2019 r.)

Legenda:

- Segment mieszkaniowy
- 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) Elvix Sp. z o.o. - 92% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Development S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 4) Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Estate Sp. z o.o. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie. Z dniem 1 lipca 2018 r. rozpoczął się proces likwidacji spółki
- 5) PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 6) PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 7) PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 8) PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 9) PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. - 52% udziałów uprawniających do 38% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

- 10) PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 11) PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Na dzień 31 marca 2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

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

6. Grupa Kapitałowa w liczbach

53,5 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
ZA I KWARTAŁ 2019 R.

12,1 mln zł

ZYSK
OPERACYJNY
ZA I KWARTAŁ 2019 R.

7,8 mln zł

ZYSK
NETTO
ZA I KWARTAŁ 2019 R.

1 044,5 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 31.03.2019 R.

421,1 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 31.03.2019 R.

118,5 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 31.03.2019 R.*

303

LOKALE
SPRZEDANE
W I KWARTALE 2019 R.

169

LOKALE PRZEKAZANE
NABYWCOM
W I KWARTALE 2019 R.

245 tys. m²

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

1,2 mln zł

ZYSK SEGMENTU
MAGAZYNOWEGO
ZA I KWARTAŁ 2019 R.

217 tys. m²

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

117,9 mln zł

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

* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2019 r. wyniósłby 147,0 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

7. Najważniejsze wydarzenia 2019 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Styczeń 2019 r.

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

Luty 2019 r.

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

Marzec 2019 r.

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

Kwiecień 2019 r.

- 16 kwietnia – zawarcie umowy z Bankiem Pekao S.A. w sprawie współpracy w realizacji programu emisji obligacji
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 21/2019)
- 24 kwietnia – zawarcie warunkowej umowy dotyczącej zakupu nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Mokotów w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 22/2019)
- 25 kwietnia – zawarcie umowy przenoszącej własność udziałów w spółce PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy Konotopa II
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 9/2019, 19/2019, 23/2019)

Maj 2019 r.

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



Segment mieszkaniowy

Raport
za I kwartał 2019 r.

8. Segment mieszkaniowy

Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 6,2 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 373 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

Grupa Kapitałowa specjalizuje się w realizacji projektów o podwyższonym standardzie w każdym z segmentów rynku, w którym jest obecny. 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 Kapitałowa jest w stanie generować na realizowanych projektach atrakcyjne marże na sprzedaży i ponadnormatywny zwrot z zaangażowanego kapitału, przy zachowaniu atrakcyjnej ceny dla nabywcy.

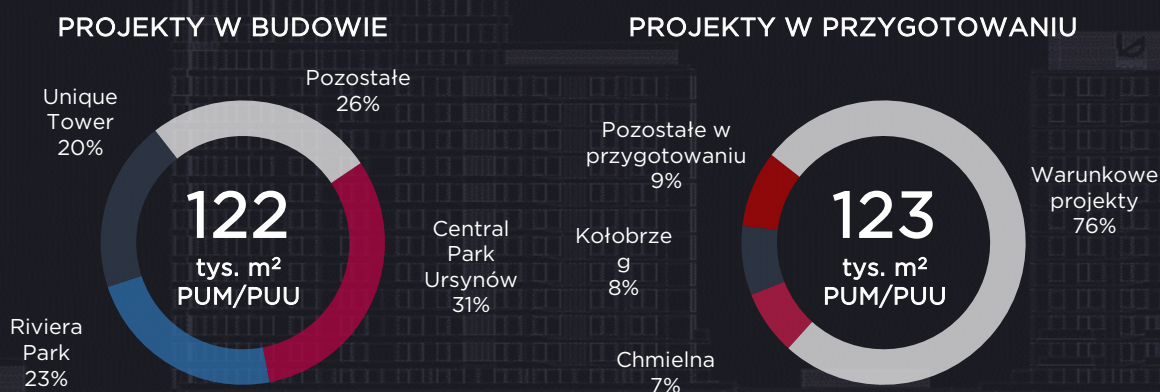
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. W 2017 r., dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych oraz optymalnego wykorzystania kapitału firmy, w tym kapitału ludzkiego i know-how, Emitent podjął strategiczną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

Portfel projektów mieszkaniowych



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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów mieszkaniowych Grupy Marvipol Development tworzą 22 inwestycje w budowie i w przygotowaniu (w tym warunkowo nabyte), zlokalizowanych w Warszawie, w Gdańsku i Kołobrzegu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 245 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego blisko 50 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



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

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

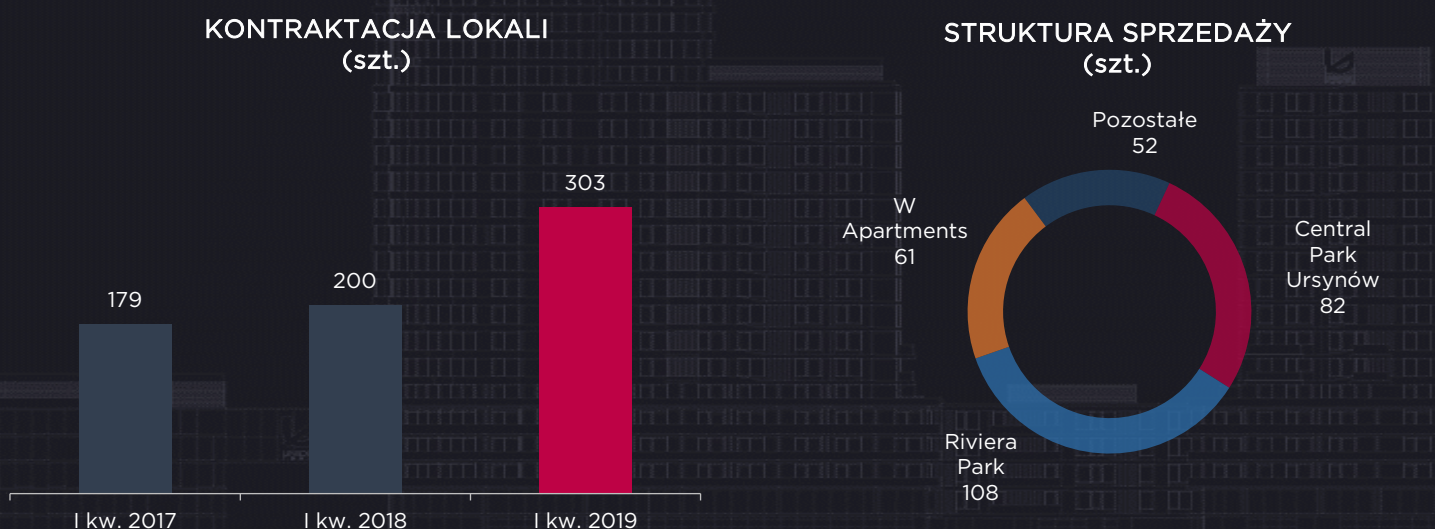
W 2019 r. Grupa Marvipol Development – poprzez spółkę celową prowadzącą działalność deweloperską, Marvipol Development Unique Tower – prowadzi aktywną sprzedaż lokali mieszkalnych w inwestycji przy ul. Grzybowskiej w Warszawie, oferując Klientom nabycie lokali mieszkalnych, a także ich wynajem do spółki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

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2019 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Central Park Ursynów 4	405	21,0	379	IV kw. 2017 r.	III kw. 2019 r.
Unique Tower	506	23,8	139	IV kw. 2017 r.	III kw. 2021 r.
Cascade Residence	44	3,6	4	IV kw. 2017 r.	III kw. 2019 r.
Riviera Park 3	239	12,4	158	I kw. 2018 r.	IV kw. 2019 r.
Topiel No 18	46	4,9	20	II kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Central Park Ursynów 5, 6	322	17,3	172	II kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2019 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Dom przy Okrzei	88	4,4	22	III kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Riviera Park 4	314	15,5	41	III kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
W Apartments	218	13,8	75	IV kw. 2018 r.	I kw. 2021 r.
Dwie Motławy (Gdańsk)	105	5,0	7	IV kw. 2018 r.	IV kw. 2020 r.
Chmielna (Gdańsk)	231	9,1	-	IV kw. 2018 r.	IV kw. 2020 r.
Powisłe II	31	3,2	-	IV kw. 2019 r.	II kw. 2021 r.
Okęcie	92	3,5	-	II kw. 2019 r.	IV kw. 2020 r.
Praga Północ	70	3,5	-	IV kw. 2019 r.	IV kw. 2021 r.
Kołobrzeg	237	9,7	-	III kw. 2019 r.	III kw. 2021 r.

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

Kontraktacja lokali



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

W I kwartale 2019 r. Grupa Marvipol Development zawarła 303 umowy sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, o 50% więcej niż w I kw. 2018 r. O wzroście wolumenu sprzedaży przesądziły wysoka sprzedaż mieszkań w projekcie W Apartments, ponad 120% wzrost sprzedaży lokali w inwestycji Riviera Park, jak również stabilna sprzedaż lokali z pozostałych inwestycji.

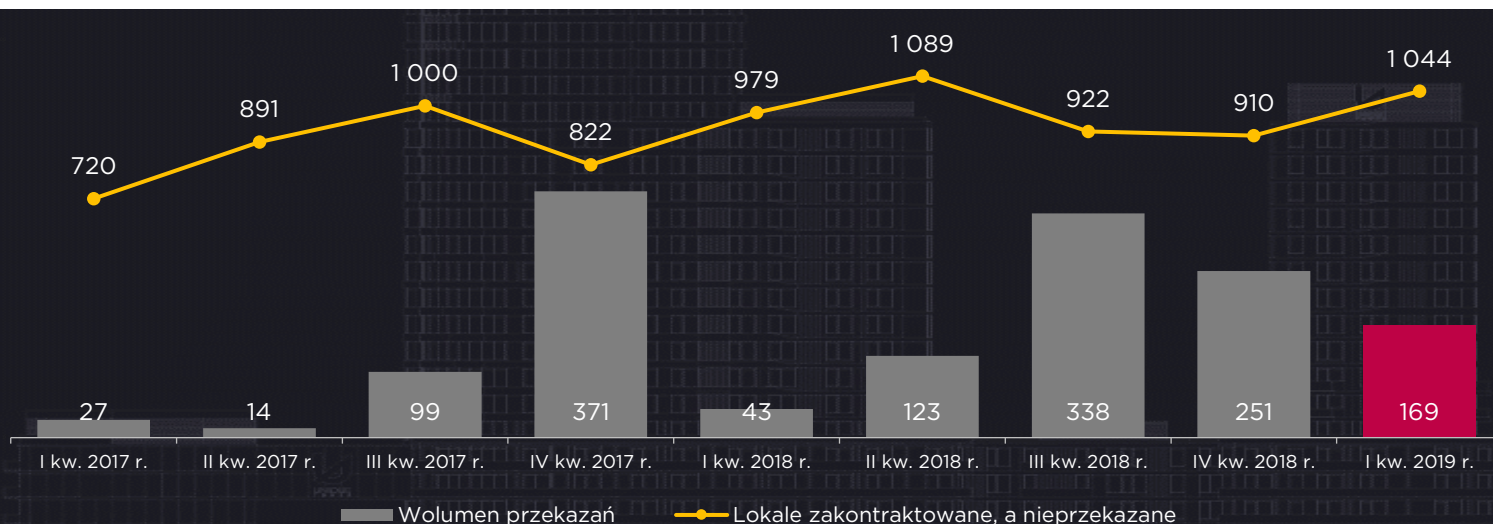
Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	
Central Park Ursynów 1, 2, 3	18	2,1	1 821	94,0	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 4	26	2,2	405	21,0	III kw. 2019 r.

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	
Central Park Ursynów 5,6	150	9,0	322	17,3	III kw. 2020 r.
Riviera Park 1,2	6	0,6	403	19,6	Budowa zakończona
Riviera Park 3	81	4,9	239	12,4	IV kw. 2019 r.
Riviera Park 4	273	13,9	314	15,5	II kw. 2020 r.
Cascade Residence	40	3,4	44	3,6	III kw. 2019 r.
Unique Tower*	369	18,6	506	23,8	III kw. 2021 r.
Topiel No 18	30	3,3	46	4,9	II kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	66	3,3	88	4,4	III kw. 2020 r.
W Apartments	143	9,9	218	13,8	I kw. 2021 r.
Dwie Motławy	98	4,8	105	5,0	IV kw. 2020 r.
Inne gotowe lokale	5	0,8	-	-	-
Razem	1 308	76,8	-	-	-

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 31.03.2019 r.

Przekazania lokali



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

W I kwartale 2019 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 169 lokali mieszkalnych i użytkowych, wobec 43 rok wcześniej. Znakomitą większość lokali przekazanych klientom stanowiły lokale z drugiego etapu inwestycji Riviera Park (Warszawa).

Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty

Projekt	Lokale przekazane klientom			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Riviera Park 2	161	47 835,2	-34 120,7	29%
Pozostałe gotowe lokale	8	4 394,9	-3 208,7	27%
Razem w I kw. 2019 r.	169	52 230,1	-37 329,4	29%

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

W I kw. 2019 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 52,2 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 29%.

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Central Park Ursynów 1, 2, 3	3	265	2 121	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 4	379	18 824	133 557	III kw. 2019 r.
Central Park Ursynów 5, 6	172	8 149	63 571	III kw. 2020 r.
Riviera Park 1, 2	24	1 381	8 073	Budowa zakończona
Riviera Park 3	158	7 472	46 054	IV kw. 2019 r.
Riviera Park 4	41	1 631	10 640	II kw. 2020 r.
Unique Tower	139	5 252	91 451	III kw. 2021 r.
Cascade Residence	4	240	3 568	III kw. 2019 r.
Topiel No 18	20	1 552	37 870	II kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	22	1 128	14 842	III kw. 2020 r.
W Apartments	75	3 964	49 014	I kw. 2021 r.
Dwie Motławy	7	195	2 595	IV kw. 2020 r.
Razem	1 044	50 054	463 356	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 31.03.2019 r.

Na dzień 31 marca 2019 r. Grupa Kapitałowa posiadała 1 044 lokale mieszkalne i usługowe, dla których do końca marca 2019 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 463,4 mln zł, z czego 193,4 mln zł to wartość umów sprzedaży lokali oddanych do użytkowania, które mogą zostać sfinalizowane w 2019 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres.



Segment magazynowy

Raport
za I kwartał 2019 r.

9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

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

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

Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 63 Górny Śląsk	35	Wybudowany
IC 82 Warszawa	11	W budowie
IC 94 Warsaw South	38	Wybudowany
IC 84 Okolice Szczecina	72	W budowie
IC 59 Warszawa II	14	Wybudowany
IC 92 Pruszków	25	W budowie
IC 108 Konotopa III	22	W budowie
Razem	217	-
IC 37 Konotopa	48	Sprzedany
IC 60 Okolice Warszawy	69	Sprzedany
IC 72 Okolice Krakowa	35	Sprzedany
IC 80 OBI w Łodzi	50	Sprzedany
IC 81 Konotopa II	42	Sprzedany
Razem	244	-

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 7 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania) z 217 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w atrakcyjnych regionach kraju, takich jak: województwo mazowieckie, Górny Śląsk oraz rejon Szczecina.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

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

W 2019 r. Grupa kontynuowała realizację i komercjalizację inwestycji rozpoczętych w 2018 r. – projektu Warszawa (IC 82), inwestycji w okolicach Szczecina (IC 84), Warsaw South (IC 94), projektu Warszawa II (IC 59), projektu w Pruszkowie (IC 92) oraz Konotopa III (IC 108). W II kwartale br. ukończono realizację projektu Warszawa II (IC 59), w ramach którego powstało 14 tys. m² GLA (100% powierzchni wynajętej) oraz inwestycji Warsaw South (IC 94), w ramach którego powstało 38 tys. m² GLA

(92% powierzchni wynajętej). Projekty IC 84 (72 tys. m² GLA, 75% powierzchni wynajętej) oraz IC 82 (11 tys. m² GLA, 68% powierzchni wynajętej) zostaną ukończone do końca II kwartału.

Projekt w Pruszkowie (25 tys. m² GLA, 55% powierzchni wynajętej) zostanie ukończony w III kwartale, a Konotopa III (IC 108), w ramach którego powstaje 22 tys. m² GLA (26% wynajęte) zostanie oddana do użytkowania do końca 2019 r.

Zaangażowanie kapitałowe

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

W I kw. 2019 r. Grupa Kapitałowa zmniejszyła zaangażowanie w projekty magazynowe z 201,1 mln zł do 143,6 mln zł na dzień 31.03.2019 r., co było następstwem sprzedaży projektów IC 72 i IC 80. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zaangażowanie kapitałowe w projekty wynosi 117,9 mln zł, co było wynikiem sprzedaży udziałów w spółce realizującej projekt IC 81.



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

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

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

Perspektywy krótkoterminowe

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

- Oddanie do użytkowania inwestycji mieszkaniowych w Warszawie: Central Park Ursynów 4, Riviera Park 2 i 3, Cascade Residence oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali w wymienionych inwestycjach, jak również przekazanie nabywcom i rozliczenie sprzedaży lokali z zakończonych inwestycji. Na dzień 31 marca 2019 r. wartość netto zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane do 31 marca 2020 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, wyniosła 193,4 mln zł;
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy, warunkowane m.in. sytuacją na rynkach mieszkaniowych miast, w których obecna jest Grupa Marvipol Development. Na dzień 31 marca 2019 r. w ofercie Grupy Marvipol Development znajdowało się łącznie 179 niesprzedanych lokali w inwestycjach przewidzianych do ukończenia do 31 marca 2020 r. oraz w gotowych inwestycjach (32 lokale, 2% oferty);
- Dalsze dostosowywanie oferty Grupy Kapitałowej do oczekiwań i możliwości finansowych Klientów;
- Zwiększenie efektywności i skali oraz zakresu działań wspierających sprzedaż lokali;
- Wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- Wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą zawiązać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- Wynik na sprzedaży udziałów w PDC Industrial Center 81 sp. z o.o.;
- Wynik na ewentualnej sprzedaży kolejnych (jednego lub kilku) projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- Optymalizowanie wydatków na koszty ogólnego zarządu;
- Dostosowywanie wielkości organizacji i jej kosztów funkcjonowania do przewidywanej skali działania Grupy Kapitałowej.

Perspektywy średnio i długoterminowe

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

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

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

11. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	I kw. 2019 r.	kw. 2019 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	53 549	20 530	161%
Koszt własny sprzedaży	-38 296	-15 426	148%
Zysk brutto na sprzedaży	15 253	5 104	199%
Zysk na działalności operacyjnej	12 113	2 991	305%
Zysk netto	7 787	5 571	40%

tys. zł	31.03.2019	31.12.2018	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	192 357	228 281	-16%
Długoterminowe aktywa finansowe	151 663	194 848	-22%
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	6 607	5 546	19%
Aktywa obrotowe, w tym:	846 135	724 580	17%
Zapasy	590 631	547 228	8%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	234 946	153 360	53%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	37 257	43 732	-15%
Kapitał własny	421 125	413 338	2%

tys. zł	31.03.2019	31.12.2018	Zmiana
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	281 198	282 041	0%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	60 541	56 530	7%
Zobowiązania z tytułu obligacji	185 458	209 302	-11%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	342 195	276 187	24%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	86 358	74 911	15%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I kw. 2019 r.	I kw. 2018 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	28,5%	24,9%
	31.03.2019	31.12.2018
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	4,9	6,0
Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,5	1,5
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł)* zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	118,5	188,1
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny do aktywów ogółem	40,3%	42,5%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem do kapitału własnego	148,0%	135,1%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	59,7%	57,5%

* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2019 r. wyniósłby 147,0 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W I kw. 2019 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 53,5 mln zł przychodów (20,5 mln zł w I kw. 2018 r.), wypracowując 12,1 mln zł zysku operacyjnego (3,0 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 7,8 mln zł zysku netto (5,6 mln zł w I kw. 2018 r.). O wzroście przychodów przesądziła większa liczba przekazanych klientom mieszkań i lokali usługowych, związana z ukończeniem drugiego etapu inwestycji Riviera Park (Warszawa). Na wzrost zysku operacyjnego i zysku netto, obok rozpoznania przychodów i marży ze sprzedaży większej liczby mieszkań, złożył się również wzrost wyników segmentu magazynowego, związany m.in. z postęпами w realizacji inwestycji, sfinalizowaniem sprzedaży projektów IC 72 (okolice Krakowa) i IC 80 (OBI w Łodzi) oraz aktualizacją wyceny IC 81 (Konotopa II) związaną ze sprzedażą udziałów w spółce po okresie sprawozdawczym.

W analizowanym okresie Grupa Marvipol Development odnotowała wzrost rentowności sprzedaży produktów, o 3,6 punktu proc., do 28,5% marży brutto na sprzedaży. Wzrost ten został osiągnięty dzięki zmianie struktury przekazywanych klientom lokali (w analizowanym okresie Grupa Marvipol Development rozpoznała niemal wyłącznie sprzedaż lokali z drugiego etapu Riviera Park, rentowność brutto sprzedaży mieszkań w którym wyniosła 29%).

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

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan dynamicznego rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na 31 marca 2019 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 118,5 mln zł (147,0 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing), wobec 188,1 mln zł długu netto na koniec 2018 r.. Spadek długu netto jest związany m.in. ze zrealizowaną w ostatnich miesiącach sprzedażą udziałów w wybranych spółkach realizujących projekty magazynowe.

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

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

Poręczenia udzielone w I kw.2019 r.			
Wystawca	Na rzecz	Wartość (tys. zł)	Tytułem
Emitent	Bank Ochrony Środowiska S.A.	53 655	Przystąpienie przez Emitenta do długu Joki Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 06.02.2019 r. umowy kredytu nieodnawialnego do kwoty 35 770 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie zakupu nieruchomości gruntowych w Warszawie
Emitent	Bank Ochrony Środowiska S.A.	18 802	Przystąpienie przez Emitenta do długu Joki Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 06.02.2019 r. umowy kredytu nieodnawialnego do kwoty 12 535 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie kwoty VAT od zakupu nieruchomości gruntowych w Warszawie

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

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

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

W analizowanym okresie Grupa Kapitałowa otrzymała gwarancje z tytułu dobrego/należytego wykonania od poniższych podmiotów:

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

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

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W I kw. 2019 r. Spółka nie wyemitowała obligacji.

12. Pozostałe informacje

Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

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

Istotne pozycje pozabilansowe

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

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

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

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

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

Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

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

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

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

Informacja o konsolidacji

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

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale *Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej* Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I kw. 2019 r.

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

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Na dzień 31 marca i za okres
pierwszych trzech miesięcy
2019 roku

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

	Nota	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	4	53 549	20 530
Koszt własny sprzedaży	5	(38 296)	(15 426)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		15 253	5 104
Koszty sprzedaży	6	(1 676)	(2 009)
Koszty ogólnego zarządu	6	(6 763)	(4 676)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	4 685	4 250
Pozostałe przychody operacyjne	8	1 972	1 311
Pozostałe koszty operacyjne	9	(1 358)	(989)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		12 113	2 991
Przychody finansowe	10	1 594	3 264
Koszty finansowe	11	(1 044)	(476)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		12 663	5 779
Podatek dochodowy	12	(4 876)	(208)
Zysk (strata) netto		7 787	5 571

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Zysk netto	7 787	5 571
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody netto	7 787	5 571
Całkowite dochody netto przypadające na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	7 787	5 571
Udziały niekontrolujące	-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 30 maja 2019 r.

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	725	760	894
Rzeczowe aktywa trwałe	14	4 417	5 310	5 742
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	27	19 342	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	15	562	13 935	562
Długoterminowe aktywa finansowe	16	151 663	194 848	166 738
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	6 607	5 546	38 434
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	9 041	7 882	7 579
Aktywa trwałe razem		192 357	228 281	219 949
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	590 631	547 228	512 124
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	19 847	22 501	11 636
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	711	1 491	148
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	234 946	153 360	183 654
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	37 257	43 732	46 533
Aktywa obrotowe razem		846 135	724 580	707 562
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	22	6 026	18 705	-
Aktywa razem		1 044 518	971 566	927 511

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	23			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		6 454	6 454	6 454
Zyski zatrzymane		47 309	-	-
Zysk (strata)		7 787	47 309	5 571
Kapitały razem		421 125	413 338	371 600
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	24	3 626	1 809	1 809
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	12 289	12 771	7 481
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	60 541	56 530	44 182
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	185 458	209 302	228 207
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	18 235	581	474
Pozostałe zobowiązania	28	1 049	1 048	1 345
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		281 198	282 041	283 498
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	-	-	29 831
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	86 358	74 911	14 671
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	1 253	161	246
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	28 471	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	28	833	172	987
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	54 658	46 076	36 130
Przychody przyszłych okresów	29	170 622	154 867	190 548
Zobowiązania krótkoterminowe razem		342 195	276 187	272 413
Zobowiązania razem		623 393	558 228	555 911
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 044 518	971 566	927 511

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku</i>					
Stan na początek okresu	41 653	317 922	6 454	47 309	413 338
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	7 787	7 787
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	6 454	55 096	421 125
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku</i>					
Stan na początek okresu	41 653	317 922	-	6 454	366 029
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	47 309	47 309
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	6 454	(6 454)	-
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	6 454	47 309	413 338
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku</i>					
Stan na początek okresu	41 653	317 922	-	6 454	366 029
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	5 571	5 571
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	6 454	(6 454)	-
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	6 454	5 571	371 600

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 30 maja 2019 r.

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

	Nota	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		12 663	5 779
Amortyzacja	6	663	241
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	33	(139)	(1 494)
Przychody odsetkowe	10	(217)	(242)
Koszty odsetkowe	11	80	173
Koszty emisji obligacji	26	317	261
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		77	-
Koszty z tytułu leasingu finansowego	27	260	-
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		-	(11)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(4 685)	(4 250)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(1 351)	(1 038)
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		(1 607)	-
Korekty razem		(6 602)	(6 360)
Zmiana stanu zapasów		(38 687)	(39 459)
Zmiana stanu należności		1 553	829
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		37 817	5 770
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		15 755	38 857
Zmiana kapitału obrotowego		16 438	5 997
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		(5 076)	(2 760)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(5 076)	(2 760)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		17 423	2 656

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		3 651	242
Wpływy z tytułu sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		-	13
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		18 054	-
Splata udzielonych pożyczek	33	57 593	-
Wpływy		79 298	255
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	13, 14	(24)	-
Nabycie udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności		-	(20)
Na pożyczki do jednostek ujmowanych metodą praw własności	33	(966)	(33 395)
Wydatki		(990)	(33 415)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		78 308	(33 160)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		36 363	240
Wpływy		36 363	240
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(32 542)	(9 185)
Wykup obligacji	26	(12 000)	(4 000)
Odsetki zapłacone		(4 819)	(1 225)
Prowizje od kredytów		(580)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	27	(567)	(48)
Wydatki		(50 508)	(14 458)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(14 145)	(14 218)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		81 586	(44 722)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		81 586	(44 722)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		153 360	228 376
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		234 946	183 654

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

- działalność deweloperska,
- działalność magazynowa.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy	
	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	53 549	20 530	-	-
Koszt własny sprzedaży	(38 296)	(15 426)	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15 253	5 104	-	-
Koszty sprzedaży	(1 676)	(2 009)	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(5 221)	(3 786)	(1 542)	(890)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	4 685	4 250
Pozostałe przychody operacyjne	1 948	1 290	24	21
Pozostałe koszty operacyjne	(1 358)	(989)	-	-
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	8 946	(389)	3 167	3 380
Przychody finansowe	246	730	1 348	2 534
Koszty finansowe	(1 021)	(404)	(23)	(72)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	8 171	(63)	4 492	5 842
Podatek dochodowy	(1 578)	339	(3 298)	(547)
Zysk (strata) netto	6 593	276	1 194	5 295

	Segment deweloperski			Segment magazynowy		
	Okres zakończony			Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Aktywa trwałe	37 144	17 424	18 417	155 213	210 857	201 532
w tym nieruchomości inwestycyjne	562	492	-	-	13 443	-
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	6 607	5 546	38 434
w tym pożyczki udzielone	2 344	2 299	2 159	148 606	191 836	163 098
Aktywa obrotowe	775 305	717 467	707 562	70 830	7 113	-
w tym zapasy	590 631	547 228	512 124	-	-	-
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 292	149 051	183 654	69 654	4 309	-
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	6 026	18 705	-
Aktywa razem	812 449	734 891	725 979	232 069	236 675	201 532
Zobowiązania długoterminowe	278 441	280 885	283 498	2 757	1 156	-
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	264 234	266 413	272 863	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	340 666	275 255	257 580	1 529	932	14 833
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	116 082	75 072	29 915	-	-	14 833
Zobowiązania razem	619 107	556 140	541 078	4 286	2 088	14 833

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

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce.

Dane Jednostki Dominującej

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

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

Marvipol Development S.A. (Marvipol, Emitent, Spółka) – w następstwie podziału Marvipol S.A.

– z dniem 1.12.2017 r. przejęła działalność deweloperską prowadzoną przez Marvipol S.A. od 1996 r.

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 marca 2019 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczone w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2018 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 2019 roku

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1. MSSF 16 „Leasing”

Informacje ogólne o nowym standardzie

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

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

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

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

Sposób wdrożenia MSSF 16

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

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

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

- prawo wieczystego użytkowania gruntów,
- leasing powierzchni biurowej.

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

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

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

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

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

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

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe

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

	Sprawozdanie finansowe 31 grudnia 2018 r.	Wdrożenie MSSF 16	1 stycznia 2019 r.
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	5 310	-765	4 545
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	-	19 818	19 818
Aktywa obrotowe			
Zapasy	547 228	29 984	577 212
Aktywa razem	547 228	49 037	596 265
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	581	17 971	18 552
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	161	1 082	1 243
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	-	29 984	29 984
Zobowiązania razem	742	49 037	49 779

Wpływ MSSF 16 na niniejsze sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2019 r. oraz za okres trzech miesięcy 2019 r. został przedstawiony w nocy 27.

Na 31 marca 2019 r. Grupa jest stroną umów najmu mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 31 marca 2019 r. podpisano 131 umów najmu). Umowy najmu powiązane są z umowami sprzedaży i dotyczą wynajmu sprzedanych mieszkań na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. Obecnie mieszkania są na etapie realizacji inwestycji deweloperskiej przez Grupę (mieszkania są w fazie budowy i nie zostały jeszcze ukończone). Planowany termin zakończenia budowy i przekazania lokali nabywcom to 2022 rok. W momencie przekazania lokali nabywcom (a zatem rozpoczęcia okresu najmu mieszkań przez Grupę) transakcja zostanie ujęta jako sprzedaż i leasing zwrotny. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań wystąpi obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Transakcje te nie mają wpływu na wartości zaprezentowane na dzień 31 marca 2019 r., gdyż wydanie aktywa do użytkowania (rozpoczęcie okresu leasingu) nastąpi najwcześniej w roku 2022. Grupa oszacowała wartość zobowiązań do rozpoznania w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w 2022 roku, na moment pierwszego ujęcia, na podstawie umów zawartych do 31 marca 2019 roku, w wysokości 42.646 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 50.949 tys. zł.

Zastosowanie praktycznych uproszczeń

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

- zastosowanie jednej stopy dyskontowej do portfela umów leasingowych o podobnych cechach,
- umowy z tytułu leasingu operacyjnego z pozostałym okresem leasingu krótszym niż 12 miesięcy na dzień 31 marca 2019 r. lub okresem krótszym niż normalny cykl operacyjny Grupy (tj. okres do końca budowy przedsięwzięcia deweloperskiego) potraktowane zostaną jako leasing krótkoterminowy,
- wykluczenie początkowych kosztów bezpośrednich z wyceny aktywów z tyt. prawa do użytkowania w dniu początkowego zastosowania, oraz
- wykorzystanie perspektywy czasu (wykorzystanie wiedzy zdobytej po fakcie) w określaniu okresu leasingu, jeżeli umowa zawiera opcje przedłużenia lub rozwiązania umowy najmu.

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Wyroby gotowe	52 230	19 514
Usługi	1 319	1 016
Przychody ze sprzedaży	53 549	20 530

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

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Wyroby gotowe	(37 329)	(14 579)
Usługi	(967)	(847)
Koszt własny sprzedaży	(38 296)	(15 426)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(682)	(640)
Koszty marketingu	(994)	(1 369)
Koszty sprzedaży	(1 676)	(2 009)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Koszty planowanych inwestycji	(53)	(174)
Koszt zakończonych inwestycji	(324)	(464)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 291)	(1 026)
Wynagrodzenia	(2 966)	(1 637)
Usługi doradcze	(1 787)	(1 060)
Inne	(342)	(315)
Koszty ogólnego zarządu	(6 763)	(4 676)

Koszty według rodzaju	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Amortyzacja	(663)	(241)
Zużycie materiałów i energii	(355)	(153)
Usługi obce	(3 888)	(3 867)
Podatki i opłaty	(366)	(503)
Wynagrodzenia	(2 896)	(1 692)
Ub. społ. i inne świadczenia	(228)	(129)
Pozostałe koszty rodzajowe	(43)	(100)
Koszty według rodzaju	(8 439)	(6 685)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Wartość na początek okresu		5 546	34 164
Nabycie oraz rozpoczęcie nowych wspólnych przedsięwzięć		-	20
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17	1 061	4 250
Wartość na koniec okresu		6 607	38 434
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:			
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>		1 061	4 250
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>		470	0
<i>zakończenie wspólnych przedsięwzięć</i>		3 084	0
<i>sprzedaż udziałów</i>		70	0
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		4 685	4 250

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Przychody z najmu	300	372
Przychody z refaktur	1 131	554
Sprzedaż usług	287	116
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	11
Rozwiązanie rezerw i odpisów	3	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	41	109
Inne	210	149
Pozostałe przychody operacyjne	1 972	1 311

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Koszty najmu	-	(174)
Koszty refaktur	(1 201)	(811)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(28)	(3)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(116)	(1)
Pozostałe koszty	(13)	-
Pozostałe koszty operacyjne	(1 358)	(989)

10. Przychody finansowe

	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	192	216
Odsetki od pożyczek	25	25
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	1 351	1 039
Różnice kursowe	-	1 979
Pozostałe	26	5
Przychody finansowe	1 594	3 264

11. Koszty finansowe

	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Odsetki od kredytów i obligacji	(80)	(169)
Różnice kursowe	(24)	-
Koszty z tytułu leasingu finansowego	(260)	-
Pozostałe	(680)	(307)
Koszty finansowe	(1 044)	(476)

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	(290)
Świadczenie pracownicze	(29)	581
Rezerwy na koszty okresu	-	(509)
Odsetki od obligacji i kredytów	(144)	(189)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 348	415
Odpisy na zapasy	(16)	1
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 159	9
Rzeczowe aktywa trwałe	(6)	(25)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	555	-
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	29	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	166
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(1 079)	(4 556)
Odsetki od pożyczki	(218)	199
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	237	-
Pozostałe	-	726
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(482)	(3 490)
Zmiana podatku odroczonego	(1 641)	(3 499)
Podatek bieżący	6 517	3 707
Zmiana stanu podatku dochodowego	4 876	208

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Zysk brutto	12 663	5 779
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	2 406	1 098
Różnice:	2 470	(890)
efekt podatkowy różnic trwałych	517	(83)
wykorzystanie nierozpoznanych strat podatkowych	345	-
efekt podatkowy rozwiązania uprzednio niezawiązanych rezerw	2 498	-
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(890)	(807)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	4 876	208

13. Wartości niematerialne i prawne

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	738	733	1 471
Nabycie	-	-	-
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2019 r.	738	733	1 471
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(62)	(649)	(711)
Amortyzacja za okres	-	(35)	(35)
Zbycie	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2019 r.	(62)	(684)	(746)
Wartość netto na dzień 31 marca 2019 r.	676	49	725
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	738	618	1 356
Nabycie	-	115	115
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.	738	733	1 471
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	(374)	(374)
Amortyzacja za okres	-	(275)	(275)
Zbycie	(62)	-	(62)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.	(62)	(649)	(711)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	676	84	760
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	738	618	1 356
Nabycie	-	-	-
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2018 r.	738	618	1 356
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	(374)	(374)
Amortyzacja za okres	-	(88)	(88)
Zbycie	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2018 r.	-	(462)	(462)
Wartość netto na dzień 31 marca 2018 r.	738	156	894

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 roku 100% udziałów w spółce Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.

Zarząd, po zweryfikowaniu na dzień 31 marca 2019 roku, stwierdził, że nie ma przesłanek stanowiących o konieczności utworzenia odpisu wartości firmy Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.

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

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

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	447	2 057	8 125	15	10 644
Nabycie	-	-	24	-	24
Zbycie	-	-	-	-	-
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	(995)	-	-	(995)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2019 r.	447	1 062	8 149	15	9 673
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(343)	(1 068)	(3 923)	-	(5 334)
Amortyzacja za okres	(8)	(33)	(111)	-	(152)
Zbycie	-	-	-	-	-
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	230	-	-	230
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2019 r.	(351)	(871)	(4 034)	-	(5 256)
Wartość netto na dzień 31 marca 2019 r.	96	191	4 115	15	4 417
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	447	1 807	7 995	130	10 379
Nabycie	-	449	-	15	464
Zbycie	-	(199)	-	-	(199)
Przeniesienia	-	-	130	(130)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.	447	2 057	8 125	15	10 644
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(308)	(970)	(3 270)	-	(4 548)
Amortyzacja za okres	(35)	(293)	(653)	-	(981)
Zbycie	-	195	-	-	195
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.	(343)	(1 068)	(3 923)	-	(5 334)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	104	989	4 202	15	5 310

Warszawa, 30 maja 2019 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	447	1 807	7 995	130	10 379
Nabycie	-	67	-	-	67
Zbycie	-	(40)	-	-	(40)
Przeniesienia	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2018 r.	447	1 834	7 995	130	10 406
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(308)	(970)	(3 270)	-	(4 548)
Amortyzacja za okres	(9)	(76)	(68)	-	(153)
Zbycie	-	37	-	-	37
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2018 r.	(317)	(1 009)	(3 338)	-	(4 664)
Wartość netto na dzień 31 marca 2018 r.	130	825	4 657	130	5 742

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

Na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Środki trwałe w budowie

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2019 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła trwała utrata wartości.

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Wartość netto na początek okresu	13 935	562	562
Poniesione nakłady	-	13 373	-
Zmiana prezentacji w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	(13 373)	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	562	13 935	562

Nieruchomości inwestycyjne na 31 marca 2019 r. obejmowały:

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

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

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

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

16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	713	713	1 481
Pożyczki udzielone	150 950	194 135	165 257
Długoterminowe aktywa finansowe razem	151 663	194 848	166 738
Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych*	148 791	191 968	163 098
Pożyczki do pozostałych podmiotów	2 159	2 167	2 159
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	150 950	194 135	165 257

*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 z realizowanych projektów. Na zasadach określonych w zawartej pomiędzy stronami umowie, prawa głosów partnerów są dzielone równo pomiędzy obie strony realizujące dane przedsięwzięcie.

Warszawa, 30 maja 2019 r.

Grupa zrealizowała oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- Industrial Center 37: Projekt Konotopa
- PDC Industrial Center 60: Projekt w okolicy Warszawy
- PDC Industrial Center 63: Projekt na Górnym Śląsku
- PDC Industrial Center 72: Projekt w okolicy Krakowa
- PDC Industrial Center 80: Projekt OBI w Łodzi
- PDC Industrial Center 81: Projekt Warszawa-Konotopa II
- PDC Industrial Center 82: Projekt Warszawa I
- PDC Industrial Center 84: Projekt w okolicy Szczecina
- PDC Industrial Center 92: Projekt Pruszków
- PDC Industrial Center 94: Projekt Warsaw South
- PDC Industrial Center 59: Projekt Warszawa II
- PDC Industrial Center 108: Projekt Warszawa-Konotopa III

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).

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

Dnia 28 lutego 2019 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).

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

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

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

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

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

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

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 31.03.2019 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Aktywa trwałe	551 584	651 058	502 818
w tym nieruchomości inwestycyjne	548 874	649 786	478 582
Aktywa obrotowe	54 973	60 411	26 640
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 632	25 382	6 919
Aktywa razem	606 557	711 469	529 458
Zobowiązania długoterminowe	517 050	560 981	411 309
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	516 043	560 660	409 940

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Zobowiązania krótkoterminowe	70 562	112 907	67 716
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-
Zobowiązania razem	587 612	673 888	479 025
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	12 633	24 251	38 434
w tym przeznaczone do sprzedaży	6 026	18 705	-
		01.01.2018	01.01.2018
		31.03.2019	31.03.2018
Przychody ze sprzedaży		5 845	4 392
Koszty operacyjne		(5 058)	(5 229)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		4 673	13 885
Przychody finansowe		3	396
Koszty finansowe		(1 853)	(4 927)
Zysk (strata) brutto		3 610	8 517
Podatek dochodowy		(47)	-
Zysk (strata) netto		3 563	8 517
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:			
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>		1 061	4 250
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>		470	-
<i>zakończenie wspólnych przedsięwzięć</i>		3 084	-
<i>sprzedaż udziałów</i>		70	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol		4 685	4 250

18. Odroczony podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Nieruchomości inwestycyjne	18	18	18
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-	685
Świadczenia pracownicze	154	183	581
Rezerwy na koszty okresu	344	344	361
Odsetki od obligacji i kredytów	657	801	623
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	6 623	5 275	3 975
Odpisy na zapasy	1 245	1 261	1 336
Pozostałe	-	-	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	9 041	7 882	7 579
Rzeczowe aktywa trwałe	37	43	-
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	6 589	6 034	1 534
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-	166
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	273	244	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	4 211	5 290	4 343
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	942	1 160	713
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	237	-	-
Pozostałe	-	-	725
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	12 289	12 771	7 481

19. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Produkcja niezakończona	564 313	483 742	477 590
Wyroby gotowe	26 307	63 475	34 197
Towary	11	11	337
Zapasy, razem	590 631	547 228	512 124

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

	31.03.2019		31.12.2018		31.03.2018	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	1 680	-	2 187	-	2 187
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	-	18 842	1 602
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	2 784	-	2 544	-	2 020	-
Inwestycja Zielona Italia	-	1 564	-	1 525	-	2 101
Inwestycja Central Park Ursynów	152 964	13 665	124 424	16 360	151 973	28 307
Inwestycja Riviera Park	62 086	9 213	46 618	43 218	79 435	-
Inwestycja Bemowo Residence	-	185	-	185	23 590	-
Inwestycja Cascade Residence	24 590	-	19 504	-	11 649	-
Inwestycja Topiel No 18	23 750	-	21 005	-	15 197	-
Inwestycja Unique Tower	104 000	-	86 907	-	70 438	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	8 017	-	7 729	-	6 872	-
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	14 010	-	13 315	-	11 114	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna	15 500	-	15 193	-	13 886	-
Inwestycja W Apartments	48 486	-	41 651	-	39 559	-
Inwestycja Powiśle II	23 472	-	23 360	-	22 734	-
Inwestycja Kołobrzeg	26 609	-	26 300	-	-	-
Inwestycja Praga-Północ	13 677	-	11 416	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	15 433	-	14 841	-	188	-
Zapasy, razem	564 313	26 307	483 742	63 475	477 590	34 197

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Stan odpisów aktualizujących	31.03.2019		31.12.2018		31.03.2018	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	393
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	-	275	-	360	-	360
	6 278	275	6 278	360	6 278	753

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

Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Mikołajki - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7.500 tys. zł; hipoteka umowna do kwoty 11.250 tys. zł
- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł
- Inwestycja Central Park Ursynów - kredyt odnawialny Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w BOŚ S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 30.000 tys. zł - kredyt spłacony 29 marca 2019 r., w trakcie zwalniania zabezpieczeń oraz kredyt inwestycyjny Marvipol Development S.A. w BOŚ S.A. w kwocie 58.305 tys. zł; hipoteka do kwoty 87.457,5 tys. zł
- Inwestycja Riviera Park - kredyt odnawialny Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w mBank S.A. z limitem 15.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 22.500 tys. zł - kredyt spłacony 14 marca 2019 r., w trakcie zwalniania zabezpieczeń oraz kredyt odnawialny Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w mBank S.A. z limitem 13.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 19.500 tys. zł
- Inwestycja Unique Tower (Grzybowska) - kredyt odnawialny Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A. z limitem 50.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 75.000 tys. zł oraz kredyt nieodnawialny Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A. w kwocie 46.817 tys. zł; hipoteka do kwoty 70.225 tys. zł
- Inwestycje Cascade Residence, Dom Przy Okrzei, Dwie Motławy i W Apartments - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 75.000 tys. zł w mBank S.A.: hipoteka do kwoty 112.500 tys. zł

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	2 115	2 206	894
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	2 115	2 206	894
Pozostałe należności	2 448	1 631	1 263
Rozliczenia międzyokresowe	2 044	1 886	670
Pozostałe należności razem	4 492	3 517	1 933

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Należności z tytułu podatku VAT	13 240	16 778	8 809
Należności z tytułu podatku dochodowego	711	1 491	143
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	5
Należności podatkowe	13 951	18 269	8 957
Należności krótkoterminowe netto	20 558	23 992	11 784
odpisy aktualizujące wartość należności	736	708	838
Należności krótkoterminowe brutto	21 294	24 700	12 622

21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Środki pieniężne w kasie	21	14	14
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	234 921	153 346	183 640
Inne środki pieniężne	4	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	234 946	153 360	183 654
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	37 257	43 732	46 533
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	37 257	43 732	46 533

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

22. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Udziały PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	-	7 286	-
Udziały PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	-	5 862	-
Udziały PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o.	6 026	5 557	-
	6 026	18 705	-

Opis składników

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na dzień 31 marca 2019 r. obejmują udziały w spółce: PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. (więcej informacji w raportach bieżących 54/2018, 09/2019 oraz 19/2019).

Metoda wyceny

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

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego na 31 marca 2019 r.

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

Akcjonariat na 31 marca 2019 r.

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

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 551 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie*	41 652 852	41 652 852	41 560 430
Podstawowy zysk	7 787	47 309	5 571
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,19	1,14	0,13

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	421 125	413 338	371 600
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	10,11	9,92	8,92

24. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	1 809	1 809	1 809
Rezerwy na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	1 817	-	-
Rezerwy razem	3 626	1 809	1 809

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

Rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi dotyczy rezerwy na koszty możliwe do poniesienia w związku z ostatecznym rozliczeniem transakcji sprzedaży projektów magazynowych realizowanych przez:

- spółkę PDC Industrial Center 72 sp. z o.o., która realizowała projekt w okolicy Krakowa
- spółkę PDC Industrial Center 80 sp. z o.o., która realizowała projekt OBI w Łodzi.

Rezerwa zostanie zmodyfikowana lub rozwiązana w momencie ostatecznego rozliczenia ceny za sprzedane udziały.

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

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Kredyty	60 541	56 530	59 180
Pożyczki	-	-	14 833
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	-	-	29 831
<i>część długoterminowa</i>	60 541	56 530	44 182

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		31.03.2018
	31.03.2019	31.12.2018	
do 12 miesięcy	-	-	29 831
powyżej 1 roku do 3 lat	60 541	56 530	2 496
powyżej 3 do 5 lat	-	-	41 686
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	60 541	56 530	74 013

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		31.03.2018
	31.03.2019	31.12.2018	
w walucie polskiej	60 541	56 530	59 180
w walutach obcych	-	-	14 833
Kredyty i pożyczki razem	60 541	56 530	74 013

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		31.03.2018
	31.03.2019	31.12.2018	
dla kredytów w PLN	3,44% - 5,47%	3,44% - 5,47%	3,54% - 4,45%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	2,00%
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	0	31.12.2019	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millenium S.A.	08.11.2010	10 000	0	30.06.2019	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
Bank Ochrony Środowiska S.A.	17.06.2011	58 305	5 901	31.05.2020	hipoteka na nieruchomościach 87 458 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku, niepotwierdzona cesja należności z umów najmu i dzierżawy, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej
Bank Ochrony Środowiska S.A.	22.03.2017	46 817	40 183	31.07.2021	hipoteka na nieruchomości 70 225 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach, blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z um. pożyczki
mBank S.A.	18.07.2018	13 000	6 912	31.12.2020	hipoteka na nieruchomości 19 500 tys. zł, niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Ochrony Środowiska S.A.	14.02.2018	50 000	251	31.07.2021	hipoteka na nieruchomości 75 000 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., w przypadku naruszenia cesja wierzytelności pieniężnych z umowy GW i gwarancji GW, cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunku bieżącym i zastrzeżonym
mBank S.A.	05.11.2018	75 000	7 294	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
Bank Ochrony Środowiska S.A.	06.02.2019	35 770	0	05.02.2021	hipoteka na nieruchomości 53 655 tys. zł, weksel in blanco, przystąpienie do długu przez Marvipol Development S.A., pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach w BOŚ S.A., blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z um. pożyczki.
Bank Ochrony Środowiska S.A.	06.02.2019	12 535	0	05.02.2020	hipoteka na nieruchomości 18 802,5 tys. zł, weksel in blanco, przystąpienie do długu przez Marvipol Development S.A., pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach w BOŚ S.A., blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z um. pożyczki.
60 541					

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	284 213	247 741	247 741
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	40 000	-
Koszty emisji	-	(652)	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	39 348	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	317	1 157	261
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(714)	(33)	(1 124)
Wykup obligacji	(12 000)	(4 000)	(4 000)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	271 816	284 213	242 878
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	86 358	74 911	14 671
<i>część długoterminowa</i>	185 458	209 302	228 207

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
do 12 miesięcy	86 358	74 911	14 671
powyżej 1 roku do 3 lat	169 458	193 615	172 151
powyżej 3 do 5 lat	16 000	15 687	56 056
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	271 816	284 213	242 878

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii R*	24 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	60 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2019
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2020
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2021
Obligacje zwykłe serii T**	56 056	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2021
Obligacje zwykłe serii U	66 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	13.11.2020
Obligacje zwykłe serii W***	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2020
Obligacje zwykłe serii W***	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2021
Obligacje zwykłe serii W***	16 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2022

* Łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji serii R to 40 000 tys. zł. Obligacje o wartości 16.000 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

** Łączna wartość nominalna Obligacji serii T to 80 080 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r.	19 818	29 984
Amortyzacja	(476)	(97)
Zbycie	-	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2019 r.	19 342	29 887

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2019 r.	19 795	29 984
Koszty finansowe	260	518
Płatności	(567)	(2 031)
Stan na 31 marca 2019 r.	19 488	28 471

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

	Okres zakończony 31.03.2019
do 12 miesięcy	1 253
powyżej 1 roku do 3 lat	2 957
powyżej 3 do 5 lat	2 121
powyżej 5 lat	13 157
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19 488

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

	Okres zakończony 31.03.2019
do 12 miesięcy	12
powyżej 1 roku do 3 lat	27
powyżej 3 do 5 lat	31
powyżej 5 lat	28 401
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	28 471

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2019 - 31.03.2019
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(476)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(260)
Wydatki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste rozpoznane w koszcie wytworzenia	-
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(736)

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

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	48 161	41 372	30 952
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 049	1 047	1 345
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	205	233	2
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	4 274	2 317	1 964
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 018	2 155	3 212
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	55 707	47 124	37 475
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 049	1 047	1 345
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	54 658	46 077	36 130
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	833	172	987

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

29. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Inwestycja Hill Park Apartments	-	-	417
Inwestycja Zielona Italia	-	-	49
Inwestycja Central Park Ursynów	127 471	87 045	107 604
Inwestycja Bemowo Residence	-	-	31 734
Inwestycja Riviera Park	20 319	50 232	50 744
Inwestycja Unique Tower	15 446	11 587	-
Inwestycja Topiel No 18	5 923	4 410	-
Inwestycja Cascade Residence	889	889	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	44	687	-
Inwestycja W Apartments	271	-	-
Inwestycja Dwie Motławy	259	-	-
Pozostałe	-	17	-
Przychody przyszłych okresów razem	170 622	154 867	190 548

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

30. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Pożyczki	148 791	191 968	163 098
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	148 791	191 968	163 098
Pożyczki	2 159	2 167	2 159
Należności z tytułu dostaw i usług	2 115	2 206	894
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	4 274	4 373	3 053
Środki pieniężne	234 946	153 360	183 654
Razem	388 011	349 701	349 805

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Kredyty bankowe i pożyczki	60 541	56 530	74 013
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	48 161	41 372	30 952
Zobowiązania z tytułu obligacji	271 816	284 213	242 878
Kaucje	1 254	1 280	1 347
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19 488	742	720
Kredyty bankowe i pożyczki	401 260	384 137	349 910

31. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 marca 2019 r. wynosi: 387.461 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła: 310.946 tys. zł, na dzień 31 marca 2018 r. wynosiła 148.000 tys. zł.

32. Zobowiązania warunkowe

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

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 roku w Warszawie nabyła od IC 37 park logistyczny położony w miejscowości Konotopa. Kupujący twierdzi we wniosku, że IC 37

nieprawidłowo dokonała obmiaru powierzchni parku logistycznego oraz nieprawidłowo wykonała system odprowadzania wody deszczowej i na tej podstawie formułuje roszczenia odszkodowawcze. W dniu 24 maja 2019 roku IC 37 oraz MEP zawarły warunkową ugodę, której wejście w życie uzależnione jest od spełnienia przez strony szeregu warunków. Postępowanie arbitrażowe zostało zawieszono do dnia wejścia w życie ugody nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2020 roku. Zarząd Emitenta jest w trakcie szacowania zaangażowania kapitałowego IC 37 w spełnienie warunków ugody.

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)

	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	1 716	995

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

	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	-	-

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	37	34

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		
	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	55	3	68	65	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	311	169	91	168	152
Sprzedaż produktów i usług	366	172	159	233	154

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	406	21	1	31	-
Zakup produktów i usług	406	21	1	31	-

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2019	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2019
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	19 384	-	-	6 180	99	1 150	44	12 197
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	21 650	-	-	20 581	101	1 210	40	-
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	24 641	-	-	23 719	131	1 064	11	-
PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o.	24 558	-	-	-	175	-	8	24 741
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	11 249	-	-	1 093	76	-	1	10 233
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	38 848	-	-	-	281	-	12	39 141
PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o.	12 259	-	916	6 020	86	-	6	7 247
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	26 907	-	-	-	195	-	8	27 110
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	12 339	-	-	-	90	-	4	12 433
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	-	15 385	-	-	114	-	5	15 504
Elvix Sp. z o.o.	132	-	50	-	3	-	-	185
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	191 967	15 385	966	57 593	1 351	3 424	139	148 791

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Do 1 roku	24 741	-	37 805
Od 1 roku do 3 lat	-	41 034	39 301
Od 3 do 5 lat	12 197	150 933	85 992
Powyżej 5 lat	111 853	-	-
	148 791	191 967	163 098

Warszawa, 30 maja 2019 r.

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. o.o.	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Projekt 010 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Joki Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Unique Hospitality Warszawa sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Projekt 888 Sp. z o.o.	100%	100%	50%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	n/d

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

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

Udziały we wspólnych przedsiębiorstwach

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji ¹⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	-	-	58%
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. ²⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	-	68%	68%
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	-	58%	58%
PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. ³⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. ⁴⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. ⁵⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. ⁶⁾	52%	52%	n/d
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. ⁷⁾	68%	68%	n/d
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. ⁸⁾	68%	68%	n/d
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. ⁹⁾	68%	100%	n/d
Elvix Sp. z o.o. ¹⁰⁾	92%	92%	n/d

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

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

3) PDC Industrial Center 81 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 przedsiębiorstwo

4) 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 przedsiębiorstwo

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

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

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

8) 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 przedsiębiorstwo

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

10) Elvix Sp. z o.o. - 92% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Development S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Lista jednostek zależnych znajduje się w *pkt 5* Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I kwartale 2019 r.

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. w Grupie Kapitałowej Marvipol Development S.A. wynosiło 55 osób.

36. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 marca 2019 r.

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy zostały zawarte w *pkt 7* Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I kwartale 2019 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych



Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Na dzień 31 marca i za okres
pierwszych trzech miesięcy
2019 roku

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

	Nota	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	4	6 598	961
Koszt własny sprzedaży	5	(4 456)	(765)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		2 142	196
Koszty sprzedaży	6	(14)	(966)
Koszty ogólnego zarządu	6	(1 503)	(3 900)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	8	405	955
Pozostałe koszty operacyjne	9	(27)	(103)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		1 002	(3 818)
Przychody finansowe	10	21 643	3 883
Koszty finansowe	11	(6 087)	(4 382)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		16 558	(4 317)
Podatek dochodowy	12	(224)	715
Zysk (strata) netto		16 334	(3 602)
Inne całkowite dochody			
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-
Podatek dochodowy		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowite dochody netto		16 334	(3 602)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	113	148	229
Rzeczowe aktywa trwałe	14	862	1 508	1 683
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	17 814	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	15	562	562	562
Długoterminowe aktywa finansowe	16	530 559	525 817	445 508
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	4 305	3 604	-
Aktywa trwałe razem		554 215	531 639	447 982
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	41 716	42 068	34 681
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	9 944	10 354	2 289
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	14 085	20 509	23 724
Aktywa obrotowe razem		65 745	72 931	60 694
Aktywa razem		619 960	604 570	508 676

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	21			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		159 561	159 561	159 561
Kapitał zapasowy		(3 727)	(3 727)	-
Zyski zatrzymane		9 209	-	(3 727)
Zysk (strata)		16 334	9 209	(3 602)
Kapitały razem		223 030	206 696	193 885
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	519	519	519
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	10 286	9 361	2 942
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	91 212	99 108	47 705
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	185 458	209 302	228 207
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	16 790	450	474
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		304 265	318 740	279 847
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	-	-	14 998
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	86 358	74 911	14 671
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	1 176	134	246
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	5 131	4 071	4 612
Przychody przyszłych okresów	27	-	18	417
Zobowiązania krótkoterminowe razem		92 665	79 134	34 944
Zobowiązania razem		396 930	397 874	314 791
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		619 960	604 570	508 676

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku</i>					
Stan na początek okresu	41 653	159 561	(3 727)	9 209	206 696
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	16 334	16 334
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	41 653	159 561	(3 727)	25 543	223 030
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku</i>					
Stan na początek okresu	41 653	159 561	-	(3 727)	197 487
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	9 209	9 209
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	(3 727)	3 727	-
Stan na koniec okresu	41 653	159 561	(3 727)	9 209	206 696
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku</i>					
Stan na początek okresu	41 653	159 561	-	(3 727)	197 487
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	(3 602)	(3 602)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	41 653	159 561	-	(7 329)	193 885

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 30 maja 2019 r.

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

	Nota	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
PRZEPIŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		16 558	(4 317)
Amortyzacja		158	222
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(44)	(542)
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)		(15 340)	-
Przychody odsetkowe		(6 255)	(3 097)
Koszty odsetkowe		5 220	4 092
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		-	(11)
Koszty emisji obligacji		318	261
Pozostałe		310	-
Korekty razem		(15 633)	925
Zmiana stanu zapasów	18	352	552
Zmiana stanu należności	19	410	944
Zmiana stanu rezerw		-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		1 060	(551)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(18)	-
Zmiana kapitału obrotowego		1 804	945
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		2 729	(2 447)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		1 364	41
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych		-	13
Splata udzielonych pożyczek		12 178	3 375
Wpływy		13 542	3 429
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(25)	-
Pożyczki udzielone		(11 982)	(65 070)
Wydatki		(12 007)	(65 070)
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1 535	(61 641)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		9 719	-
Wpływy		9 719	-
Wykup obligacji		(12 000)	(4 000)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(3 819)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(48)	(48)
Odsetki i prowizje zapłacone		(4 540)	(5 226)
Wydatki		(20 407)	(9 274)
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej		(10 688)	(9 274)
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(6 424)	(73 362)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(6 424)	(73 362)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		20 509	97 086
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		14 085	23 724

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce.

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

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

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

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

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

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

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

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

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku 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 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 roku lub później oraz

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

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

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

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

3.3.1. MSSF 16 „Leasing”

Informacje ogólne o nowym standardzie

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

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

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

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

Sposób wdrożenia MSSF 16

Spółka zastosowała MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. Spółka zastosowała uproszczone podejście retrospektywne i nie przekształciła danych porównawczych za rok poprzedzający pierwsze zastosowanie nowego standardu. W odniesieniu do umów leasingu sklasyfikowanych uprzednio jako

leasing operacyjny, na dzień 1 stycznia 2019 r. Spółka ujęła aktywa stanowiące prawo do użytkowania, wyceniane w kwocie równej wartości zobowiązania z tytułu leasingu ustalonego na dzień pierwszego zastosowania.

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

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

- leasing powierzchni biurowej.

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

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

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

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

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe

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

	Sprawozdanie finansowe 31 grudnia 2018 r.	Wdrożenie MSSF 16	1 stycznia 2019 r.
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1 508	-590	918
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	-	18 256	18 256
Aktywa obrotowe			
Zapasy	-	-	-
Aktywa razem	1 508	17 666	19 174
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	450	16 642	17 092
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	134	1 024	1 158
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	-	-	-
Zobowiązania razem	584	17 666	18 250

Warszawa, 30 maja 2019 r.

Wpływ MSSF 16 na niniejsze sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2019 r. oraz za okres trzech miesięcy 2019 r. został przedstawiony w nocy 25.

Zastosowanie praktycznych uproszczeń

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

- zastosowanie jednej stopy dyskontowej do portfela umów leasingowych o podobnych cechach,
- umowy z tytułu leasingu operacyjnego z pozostałym okresem leasingu krótszym niż 12 miesięcy na dzień 31 marca 2019 r. lub okresem krótszym niż normalny cykl operacyjny Spółki (tj. okres do końca budowy przedsięwzięcia deweloperskiego) potraktowane zostaną jako leasing krótkoterminowy,
- wykluczenie początkowych kosztów bezpośrednich z wyceny aktywów z tyt. prawa do użytkowania w dniu początkowego zastosowania oraz
- wykorzystanie perspektywy czasu (wykorzystanie wiedzy zdobytej po fakcie) w określaniu okresu leasingu, jeżeli umowa zawiera opcje przedłużenia lub rozwiązania umowy najmu.

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Wyroby gotowe	538	708
Usługi	6 060	253
Przychody ze sprzedaży	6 598	961

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Wyroby gotowe	(507)	(609)
Usługi	(3 948)	(156)
Koszt własny sprzedaży	(4 456)	(765)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	(930)
Koszty marketingu	(14)	(36)
Koszty sprzedaży	(14)	(966)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Koszty planowanych inwestycji	(46)	(61)
Koszt zakończonych inwestycji	(83)	(51)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(539)	(953)
Wynagrodzenia	(810)	(2 192)
Usługi doradcze	(25)	(339)

Warszawa, 30 maja 2019 r.

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Inne	-	(304)
Koszty ogólnego zarządu	(1 503)	(3 900)
Koszty według rodzaju	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Amortyzacja	(558)	(222)
Zużycie materiałów i energii	(184)	(89)
Usługi obce	(2 227)	(2 686)
Podatki i opłaty	(51)	(131)
Wynagrodzenia	(2 721)	(1 502)
Ub. społ. i inne świadczenia	(198)	(152)
Pozostałe koszty rodzajowe	(35)	(84)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(5 974)	(4 866)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Wartość na początek okresu		7	25
Wartość na koniec okresu		7	25
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na wynik Spółki		-	-

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Przychody z najmu	288	300
Przychody (sprzedaż niestatutowa)	6	98
Sprzedaż usług	105	546
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	-	11
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	6	-
Pozostałe przychody operacyjne	405	955

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Koszty najmu	-	(98)
Koszty refaktur	(11)	-
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(16)	-
Pozostałe koszty	(0)	(5)
Pozostałe koszty operacyjne	(27)	(103)

10. Przychody finansowe

	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	7	1
Odsetki od pożyczek	6 248	3 097
Różnice kursowe	47	743
Dywidendy	15 340	-
Pozostałe	-	42
Przychody finansowe	21 643	3 883

11. Koszty finansowe

	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(5 220)	(4 087)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(241)	-
Odsetki pozostałe	(0)	(5)
Różnice kursowe	-	(1)
Pozostałe	(626)	(289)
Koszty finansowe	(6 087)	(4 382)

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Rezerwy na koszty okresu	(30)	77
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	28
Odsetki od obligacji i kredytów	(114)	(216)
Odpisy zapasów	(16)	-
Odsetki naliczone od pożyczki	192	-
Wycena rachunku walutowego	-	(32)
Wycena pożyczki walutowej	-	(105)
Strata podatkowa	640	1 315
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	29	-
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	701	1 067
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(7)	(6)
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	932	579
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji i kredytów	-	(5)
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	(224)
Inne	-	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	925	344
Zmiana aktywa z tyt. połączenia	-	8
Zmiana podatku odroczonego	(224)	715
Podatek bieżący	-	-
Zmiana stanu podatku dochodowego	(224)	715

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Zysk brutto	16 558	(4 317)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(3 146)	820
Różnice	2 922	(105)
Dywidendy	2 915	-
Różnice trwałe	7	(105)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(224)	715

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	1 119	1 119
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2019 r.	1 119	1 119
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(971)	(971)
Amortyzacja za okres	(35)	(35)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2019 r.	(1 006)	(1 006)
Wartość netto na dzień 31 marca 2019 r.	113	113
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	1 013	1 013
Nabycie	106	106
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.	1 119	1 119
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(696)	(696)
Amortyzacja za okres	(275)	(275)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.	(971)	(971)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	148	148
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	1 013	1 013
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2018 r.	1 013	1 013
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(696)	(696)
Amortyzacja za okres	(88)	(88)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2018 r.	(784)	(784)
Wartość netto na dzień 31 marca 2018 r.	229	229

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	447	1 913	2 446	4 806
Nabycie	-	-	25	25
Zbycie	-	-	-	-
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	(813)	-	(813)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2019 r.	447	1 100	2 471	4 018
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(415)	(1 100)	(1 783)	(3 298)
Amortyzacja za okres	(25)	(32)	(24)	(81)
Zbycie	-	-	-	-
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	223	-	223
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2019 r.	(440)	(909)	(1 807)	(3 156)
Wartość netto na dzień 31 marca 2019 r.	7	191	664	862
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	447	1 845	2 446	4 738
Nabycie	-	267	-	267
Zbycie	-	(199)	-	(199)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.	447	1 913	2 446	4 806
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(310)	(1 008)	(1 668)	(2 986)
Amortyzacja za okres	(105)	(287)	(115)	(507)
Zbycie	-	195	-	195
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.	(415)	(1 100)	(1 783)	(3 298)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	32	813	663	1 508

Warszawa, 30 maja 2019 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	447	1 845	2 446	4 738
Nabycie	-	67	-	67
Zbycie	-	(40)	-	(40)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2018 r.	447	1 872	2 446	4 765
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(310)	(1 008)	(1 668)	(2 986)
Amortyzacja za okres	(9)	(77)	(48)	(134)
Zbycie	-	38	-	38
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2018 r.	(319)	(1 047)	(1 716)	(3 082)
Wartość netto na dzień 31 marca 2018 r.	128	825	730	1 683

Środki trwałe w leasingu

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2019 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła trwała utrata wartości.

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Wartość netto na początek okresu	562	562	562
Przeniesienie do zapasów	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	562	562	562

Nieruchomości inwestycyjne na 31 marca 2019 r. obejmowały:

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

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

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

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

16. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Udziały	132 802	132 802	127 614
Pożyczki udzielone	397 757	393 015	317 894
Długoterminowe aktywa finansowe razem	530 559	525 817	445 508

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	2019-03-31	2018-12-31	2018-03-31
Mokotów Park Sp. z o.o.	19 438	19 127	18 034
Robo Wash S.A.	2 159	2 167	2 159
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	31 332	30 879	44 026
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	-	-	4 745
Marvipol W Apartaments Sp. z o.o.	10 006	8 912	6 619
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	22 514	20 418	12 572
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	21 116	20 789	16 535
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	1 099	289	1 067
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	2 890	653	-
Riviera Park Sp. z o.o.	1 385	1 312	826
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	50 155	48 354	29 221

Warszawa, 30 maja 2019 r.

	Okres zakończony		
	2019-03-31	2018-12-31	2018-03-31
Projekt 010 Sp. z o.o.	1 519	1 493	
Marvipol Construction Sp. z o.o.	-	-	502
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	24 732	23 884	22 249
Unique Apartments Sp. z o.o.	387	331	201
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	226	172	10
Marvipol Logistics S.A.	141 925	139 618	102 756
Projekt 012 Sp. z o.o.	360	6 443	-
Projekt 888 Sp. z o.o.	1 327	1 305	-
Projekt 999 Sp. z o.o.	11 993	7 736	-
Marvipol Kołobrzeg sp. z o.o.	33 534	32 781	-
Property-ad Sp. z o.o.	103	51	-
Joki Sp. z o.o.	7 073	6 755	-
Ertan Sp. z o.o.	82	30	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka sp. z o.o.	10	-	-
Unique Hospitality Warszawa sp. z o.o.	10	-	-
Elvix Sp. z o.o.	185	132	-
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	-	-	37 805
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	12 197	19 384	18 567
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	397 757	393 015	317 894

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		
	2019-03-31	2018-12-31	2018-03-31
Mokotów Park Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	100 146	100 146	100 146
Marvipol Estate Sp. z o.o.	6	6	5
Marvipol Development Riviera Park sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	6	6
Riviera Park Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol W Apartaments 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

Warszawa, 30 maja 2019 r.

	Okres zakończony		
	2019-03-31	2018-12-31	2018-03-31
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Unique Tower sp. z o.o.	5 615	5 615	1 005
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	5	5	5
Projekt 010 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Logistics S.A.	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	50
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Sp. z o.o.	5	5	5
Projekt 012 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Kołobrzeg sp. z o.o.	4	4	-
Dolix Sp. z o.o.	8	8	-
Property-ad Sp. z o.o. (daw. Binox Sp. z o.o.)	7	7	-
Joki Sp. z o.o.	504	504	-
Ertan Sp. z o.o.	7	7	-
Projekt 888 Sp. z o.o.	50	50	-
Dospex Sp. z o.o.	7	7	-
Lanex Sp. z o.o.	7	7	-
Wartość udziałów w spółkach zależnych	132 795	132 795	127 589

Wartość udziałów we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	2019-03-31	2018-12-31	2018-03-31
Elvix Sp. z o.o.	7	7	0
Projekt 888 Sp. z o.o.	-	-	25
Wartość udziałów we wspólnych przedsięwzięciach	7	7	25

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

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

17. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Rezerwy na koszty okresu	259	289	695
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	-	249
Odsetki od obligacji i kredytów	657	771	595
Odpisy zapasów	1 245	1 261	1 336

Warszawa, 30 maja 2019 r.

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	506	314	37
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	18	18	18
Wycena pożyczki walutowej	-	-	396
Strata podatkowa	1 591	951	1 612
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	29	-	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	4 305	3 604	4 938
Kompensata			(4 938)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	4 305	3 604	-
Zapasy	1 534	1 534	1 533
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	36	43	20
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	5 271	4 339	2 489
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji i kredytów	-	-	387
Inne	3 445	3 445	3 451
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	10 286	9 361	7 880
Kompensata			(4 938)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	10 286	9 361	2 942

18. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Produkcja niezakończona	40 036	39 881	30 892
Wyroby gotowe	1 680	2 187	3 789
	41 716	42 068	34 681

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

	31.03.2019		31.12.2018		31.03.2018	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	1 680	-	2 187	-	2 187
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	-	18 842	1 602
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	2 410	-	2 255	-	1 957	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	8 691	-	8 691	-	-	-
Zapasy, razem	40 036	1 680	39 881	2 187	30 892	3 789

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Wartość na dzień 1 stycznia 2018 r.	7 031
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	-
Wartość na dzień 31 marca 2018 r.	<u>7 031</u>

Zabezpieczenia na zapasach:

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

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	8 204	9 970	1 463
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	8 204	9 970	1 463
Pozostałe należności	1 317	564	437
Rozliczenia międzyokresowe	131	89	86
Pozostałe należności razem	1 448	653	523
Należności z tytułu podatku VAT	627	50	495
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	123
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	4
Należności podatkowe	627	50	622
Należności krótkoterminowe brutto	10 279	10 673	2 608
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(335)	(319)	(319)
Należności krótkoterminowe netto	9 944	10 354	2 289

20. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Środki pieniężne w kasie	17	10	10
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	14 068	20 499	23 714
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	14 085	20 509	23 724

21. Kapitał własny**Kapitał zakładowy**

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	1,00	1,00

Struktura kapitału zakładowego na 31 marca 2019 r.

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

Akcjonariat na 31 marca 2019 r.

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

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 551 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 560 430
Podstawowy zysk	16 334	9 209	(3 602)
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,39	0,22	-0,09

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	223 030	206 696	193 885
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	5,35	4,96	4,65

22. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	519	519	519
Rezerwy razem	519	519	519

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

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Kredyty	13 195	10 920	14 998
Pożyczki	78 017	88 188	47 705
w tym:			
część krótkoterminowa	-	-	14 998
część długoterminowa	91 212	99 108	47 705

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
do 12 miesięcy	-	-	14 998
powyżej 1 roku do 3 lat	13 195	10 920	-
powyżej 3 do 5 lat	78 017	88 188	47 705
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	91 212	99 108	62 703

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
w walucie polskiej	91 212	99 108	62 703
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	91 212	99 108	62 703

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
dla kredytów w PLN	4,64% - 5,47%	4,64% - 5,47%	4,45%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	0	31.12.2019	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millenium S.A.	08.11.2010	10 000	0	30.06.2019	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
Bank Ochrony Środowiska S.A.	17.06.2011	58 305	5 901	31.05.2020	hipoteka łączna na nieruchomościach 87 458 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku, niepotwierdzona cesja należności z umów najmu i dzierżawy, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej
mBank S.A.	05.11.2018	75 000	7 294	30.09.2021	hipoteka umowna na nieruchomościach 112 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu

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

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	284 213	247 741	247 741
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	40 000	-
Koszty emisji	-	(652)	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	39 348	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	317	1 157	261
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(714)	(33)	(1 124)
Wykup obligacji	(12 000)	(4 000)	(4 000)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	271 816	284 213	242 878
w tym:			
<i>część krótkoterminowa</i>	86 358	74 911	14 671
<i>część długoterminowa</i>	185 458	209 302	228 207

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
do 12 miesięcy	86 358	74 911	14 671
powyżej 1 roku do 3 lat	169 458	193 615	172 151
powyżej 3 do 5 lat	16 000	15 687	56 056
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	271 816	284 213	242 878

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii R*	24 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	60 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2019
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2020
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2021
Obligacje zwykłe serii T**	56 056	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2021
Obligacje zwykłe serii U	66 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	13.11.2020
Obligacje zwykłe serii W***	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2020
Obligacje zwykłe serii W***	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2021
Obligacje zwykłe serii W***	16 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2022

* Łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji serii R to 40 000 tys. zł. Obligacje o wartości 16.000 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

** Łączna wartość nominalna Obligacji serii T to 80 080 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu**Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu**

Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r.	18 255
Umorzenie	(441)
Zbycie	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2019 r.	17 814

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

- prawa do użytkowania wynikające z najmu powierzchni biurowych w kwocie 17.666 tys. zł
- prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 589 tys. zł.

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego
Stan na 1 stycznia 2019 r.	18 250
Koszty finansowe	241
Płatności	(525)
Stan na 31 marca 2019 r.	17 966

Warszawa, 30 maja 2019 r.

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

	Okres zakończony 31.03.2019
do 12 miesięcy	1 176
powyżej 1 roku do 3 lat	2 690
powyżej 3 do 5 lat	1 957
powyżej 5 lat	12 143
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 966

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2019 - 31.03.2019
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(441)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(241)
Wydatki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste rozpoznane w koszcie wytworzenia	-
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(682)

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	676	753	3 389
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	-	-	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	290	297	480
Zobowiązania publiczno - prawne	2 177	1 539	225
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 101	153	-
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	810	965	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	77	364	518
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	5 131	4 071	4 612
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	5 131	4 071	4 612

27. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Inwestycja Hill Park Apartments	-	-	417
Pozostałe	-	18	-
Przychody przyszłych okresów razem	-	18	417

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

Warszawa, 30 maja 2019 r.

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Pożyczki	395 598	390 848	315 735
Należności z tytułu dostaw i usług	7 221	9 333	319
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	402 819	400 181	316 054
Pożyczki	2 159	2 167	2 159
Należności z tytułu dostaw i usług	648	318	825
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	2 807	2 485	2 984
Środki pieniężne	14 085	20 509	23 724
Razem	419 711	423 175	342 762

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Kredyty bankowe i pożyczki	91 212	99 108	62 703
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	676	753	3 389
Zobowiązania z tytułu obligacji	271 816	284 213	242 878
Kaucje	290	297	480
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 966	584	720
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	381 960	384 955	310 170

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Na dzień 31 marca 2019 r. Spółka nie miała zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych, ponieważ inwestycje rozpoczęte w latach poprzednich zostały zakończone, a nowe są na etapie planowania.

30. Zobowiązania warunkowe

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

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

W dniu 13 marca 2018 r. Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 30 000 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.

Warszawa, 30 maja 2019 r.

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

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

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

31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	1 716	995

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	37	34

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Prosta Tower Sp. z o.o.	41	3	49	49	1
Mokotów Park Sp. z o.o.	365	2	449	439	1
Prosta 32 Sp. z o.o.	41	3	49	49	1
Marvipol TM Sp. z o.o.	50	11	60	60	4
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	537	386	659	1 755	112
Marvipol Estate Sp. z o.o.	22	3	26	26	1
Marvipol Construction Sp. z o.o.	55	26	55	55	29
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	41	3	49	49	1
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	302	3	370	1 161	1

Warszawa, 30 maja 2019 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	41	2	49	49	2
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	41	3	49	38	1
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	413	3	506	622	1
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	86	3	105	165	1
Riviera Park Sp. z o.o.	41	3	49	49	1
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	109	3	133	169	1
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	200	3	245	324	1
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	903	3	1 109	1 572	1
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	135	2	166	206	1
Projekt 010 Sp. z o.o.	41	3	49	49	1
Marvipol Logistics S.A.	724	3	890	1 390	1
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	186	3	227	312	1
Projekt 888 Sp. z o.o.	78	3	96	4	2
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	40	2	49	49	1
Projekt 012 Sp. z o.o.	41	3	49	49	1
Unique Apartments Sp. z o.o.	41	3	49	49	1
Projekt 999 Sp. z o.o.	174	-	213	96	-
Marvipol Kołobrzeg sp. z o.o.	878	-	1 079	96	-
Property-ad Sp. z o.o. (daw. Binox Sp. z o.o.)	22	-	26	42	-
Elvix Sp. z o.o.	54	-	65	63	-
Joki Sp. z o.o.	54	-	65	63	-
Ertan Sp. z o.o.	54	-	65	63	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka sp. z o.o.	28	-	33	-	-
Unique Hospitality Warszawa sp. z o.o.	28	-	33	-	-
Jednostki zależne razem	5 866	485	7 165	9 162	169
British Automotive Holding S.A.	138	157	-	35	139
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	-	-	-	40	-
British Automotive Polska S.A.	-	7	-	22	7
AML Polska Sp. z o.o.	63	61	1	26	1
Projekt 07 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	201	226	1	123	147
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	27	12	55	48	3
Sprzedaż produktów i usług razem	6 094	723	7 221	9 333	319

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
	Marvipol Construction Sp. z o.o.	119	18	115	63
Marvipol TM Sp. z o.o.	14	32	18	-	-
Jednostki zależne razem	133	50	133	63	9
British Automotive Holding S.A.	25	-	-	-	-
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	-	6	1	-	-
British Automotive Polska S.A.	-	-	-	-	-
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. *	-	-	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	25	6	1	0	0
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą*	232	14	1	0	0
Zakup produktów i usług razem	390	70	135	63	9

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
	Marvipol Estate Sp. z o.o.	15 340	-	-	-
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	15 340	-	-	-	-

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2019	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczeni a odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2019
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	53 622	3 819	-	936	-	-	58 377
Marvipol Estate Sp. z o.o.	15 303	-	15 000	144	303	-	144
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	816	-	-	14	-	-	830
Prosta Tower Sp. z o.o.	14 367	-	-	151	-	-	14 518
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	4 079	-	-	69	-	-	4 148
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	88 187	3 819	15 000	1 314	303	-	78 017

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2019	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2019
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	30 879	-	-	453	-	-	31 332
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	8 912	950	-	144	-	-	10 006
Mokotów Park Sp. z o.o.	19 127	-	-	311	-	-	19 438
Riviera Park Sp. z o.o.	1 312	50	-	23	-	-	1 385
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	20 418	1 750	-	346	-	-	22 514
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	20 789	-	-	327	-	-	21 116
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	289	800	-	10	-	-	1 099
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	653	2 200	-	37	-	-	2 890
Projekt 010 Sp. z o.o.	1 493	-	-	26	-	-	1 519
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	48 354	1 000	-	801	-	-	50 155
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	23 884	450	-	398	-	-	24 732
Unique Apartments Sp. z o.o.	331	50	-	6	-	-	387
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	173	50	-	3	-	-	226
Marvipol Logistics S.A.	139 619	-	-	2 306	-	-	141 925
Projekt 012 Sp. z o.o.	6 443	-	5 998	88	173	-	360
Projekt 999 Sp. z o.o.	7 736	4 112	-	145	-	-	11 993
Marvipol Kołobrzeg sp. z o.o.	32 781	200	-	553	-	-	33 534
Property-ad Sp. z o.o. (daw. Binox Sp. z o.o.)	51	50	-	2	-	-	103
Joki Sp. z o.o.	6 755	200	-	118	-	-	7 073
Ertan Sp. z o.o.	31	50	-	1	-	-	82
Elvix Sp. z o.o.	132	50	-	3	-	-	185
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	19 384	-	6 180	99	1 150	44	12 197
Projekt 888 Sp. z o.o.	1 305	-	-	22	-	-	1 327
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka sp. z o.o.	-	10	-	-	-	-	10
Unique Hospitality Warszawa sp. z o.o.	-	10	-	-	-	-	10
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	390 851	11 982	12 178	6 222	1 323	44	395 598

Warszawa, 30 maja 2019 r.

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Projekt 010 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Marvipol Kołobrzeg sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Joki Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Projekt 888 Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka sp. z o.o.	100%	100%	n/d

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

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

Jednostki współkontrolowane

	Okres zakończony		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Elvix Sp. z o.o.	92%	92%	n\d

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Lista jednostek zależnych znajduje się w **pkt 5** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I kwartale 2019 r.

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 48 osób.

34. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 marca 2019 r.

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w **pkt 7** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I kwartale 2019 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

MARVIPOL[®]
development

Marvipol Development S.A.

Warszawa, ul. Prosta 32

22 536 50 00

marvipol@marvipol.pl