



**Śródroczny skrócony
skonsolidowany raport
Marvipol Development S.A.
za III kwartał 2018 r.**

Warszawa, 21 listopada 2018 r.

Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE	4
INFORMACJE NA TEMAT DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W OKRESIE 9 MIESIĘCY 2018 R.	6
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	7
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	7
Władze Spółki	9
Akcjonariat Spółki	10
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	11
Grupa Kapitałowa w liczbach	14
Najważniejsze wydarzenia 9 miesięcy 2018 roku oraz do dnia sporządzenia raportu	15
Segment mieszkaniowy	18
› Portfel projektów mieszkaniowych	19
› Kontraktacja lokali	21
› Oferta lokali	22
› Przekazania lokali	22
› Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty	22
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	23
Segment magazynowy	25
› Portfel projektów magazynowych	26
› Zaangażowanie kapitałowe	28
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	29
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	30
Pozostałe informacje	33

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	36
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	37
Śródroczne skrócone skonsolidowane z sytuacji finansowej	39
Śródroczne skrócone skonsolidowane ze zmian w kapitale własnym	41
Śródroczne skrócone skonsolidowane z przepływów pieniężnych	45
Sprawozdawczość segmentów działalności	46
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	48
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	77
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	78
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	79
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	81
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	84
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	87

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

W tys.	30.09.2018		31.12.2017		30.09.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	965 295	225 990	893 433	214 206	875 377	203 146
Aktywa trwałe	226 108	52 935	178 995	42 915	142 092	32 975
Aktywa obrotowe	733 819	171 798	714 438	171 291	730 480	169 520
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5 368	1 257	-	-	2 805	651
Pasywa	965 295	225 990	893 433	214 206	875 377	203 146
Kapitał własny	403 003	94 349	366 029	87 758	341 508	79 253
Zobowiązania długoterminowe	350 900	82 151	302 492	72 524	253 710	58 878
Zobowiązania krótkoterminowe	211 392	49 490	224 912	53 924	280 159	65 016

W tys.	01.01.2018 - 30.09.2018		01.01.2017 - 30.09.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	178 937	42 068	59 260	13 922
Koszt własny sprzedaży	(135 069)	(31 755)	(49 544)	(11 639)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	43 868	10 313	9 716	2 283
Koszty sprzedaży	(6 557)	(1 542)	(5 375)	(1 263)
Koszty ogólnego zarządu	(17 861)	(4 199)	(16 077)	(3 777)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	13 548	3 185	14 228	3 343
Pozostałe przychody operacyjne	4 282	1 007	4 622	1 086
Pozostałe koszty operacyjne	(2 300)	(541)	(4 538)	(1 066)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	34 980	8 224	2 576	605
Przychody finansowe	9 793	2 302	2 860	672
Koszty finansowe	(1 417)	(333)	(10 235)	(2 404)
Podatek dochodowy	(6 382)	(1 500)	19 112	4 490
Zysk netto za rok obrotowy	36 974	8 693	14 313	3 363

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2018 roku: 4,2714 PLN/EUR (na 31 grudnia 2017 r.: 4,1709 PLN/EUR, na 30 września 2017 r.: 4,3091 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 2018 roku 4,2535 PLN/EUR; (w 2017 r.: 4,2566 PLN/EUR).

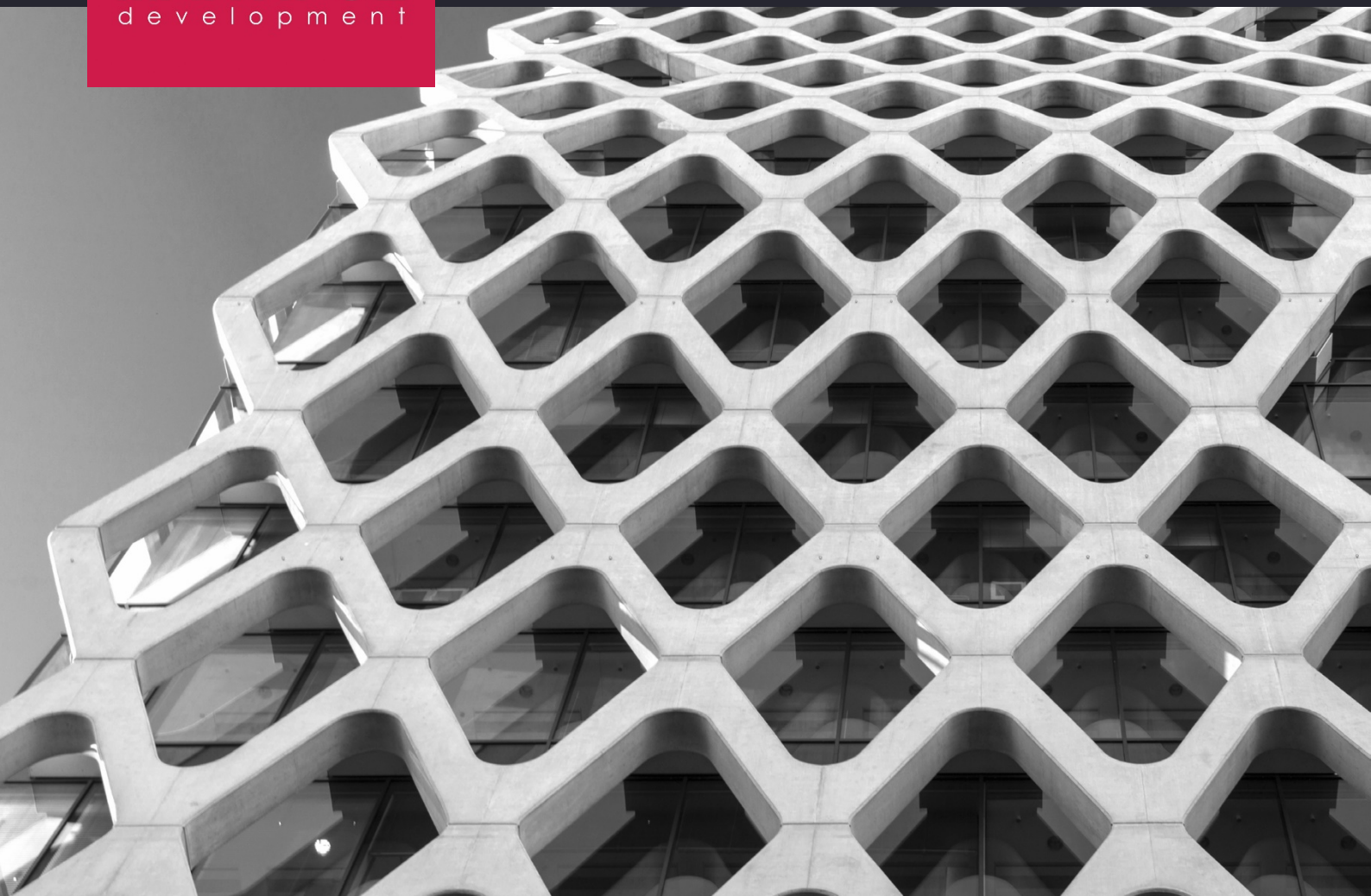
Wybrane jednostkowe dane finansowe

W tys.	30.09.2018		31.12.2017		30.09.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	596 484	139 646	518 399	124 290	444 470	103 147
Aktywa trwałe	494 604	115 794	382 847	91 790	308 230	71 530
Aktywa obrotowe	101 880	23 852	135 552	32 500	133 435	30 966
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży	-	-	-	-	2 805	651
Pasywa	596 484	139 646	518 399	124 290	444 470	103 147
Kapitał własny	207 844	48 659	197 487	47 349	182 818	42 426
Zobowiązania długoterminowe	368 669	86 311	292 317	70 085	248 010	57 555
Zobowiązania krótkoterminowe	19 971	4 676	28 595	6 856	13 642	3 166

W tys.	01.01.2018 - 30.09.2018		01.01.2017 - 30.09.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	3 362	790	10 477	2 461
Koszt własny sprzedaży	(2 934)	(690)	(10 714)	(2 517)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	428	100	(237)	(56)
Koszty sprzedaży	(1 632)	(384)	(2 609)	(613)
Koszty ogólnego zarządu	(14 423)	(3 391)	(11 171)	(2 624)
Pozostałe przychody operacyjne	13 898	3 267	2 143	503
Pozostałe koszty operacyjne	(1 210)	(284)	(1 952)	(459)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(2 939)	(692)	(13 826)	(3 249)
Przychody finansowe	26 955	6 337	31 101	7 306
Koszty finansowe	(13 797)	(3 244)	(11 152)	(2 620)
Podatek dochodowy	138	32	(780)	(183)
Zysk netto za rok obrotowy	10 357	2 433	5 343	1 254

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2018 roku: 4,2714 PLN/EUR (na 31 grudnia 2017 r.: 4,1709 PLN/EUR, na 30 września 2017 r.: 4,3091 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 2018 roku 4,2535 PLN/EUR; (w 2017 r.: 4,2566 PLN/EUR).



**Informacje na temat
działalności Marvipol
Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w okresie 9 miesięcy 2018 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. Podział został dokonany w trybie art. 529 par. 1 pkt 4 KSH (podział przez wydzielenie) w drodze przeniesienia części majątku Marvipol S.A., stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującej jako Marvipol S.A. Oddział w Warszawie, na Spółkę.

Emitent jest dominującą spółką Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. (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: mieszaniowym, 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 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 Spółki 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 (zakończony sprzedażą) jest nie dłuższy niż dwa lata.



3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU

26 lat doświadczenia
w rozwijaniu biznesu



**MARIUSZ
POŁAWSKI**

WICEPREZES ZARZĄDU

14 lat doświadczenia
na stanowiskach
menedżerskich



**ROBERT
PYDZIK**

CZŁONEK ZARZĄDU,
DYREKTOR FINANSOWY

26 lat doświadczenia
na rynku finansowym

Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER
CHŁOPECKI**

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW
TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF
BREJDAK**

Członek
Rady Nadzorczej

**ANDRZEJ
MALINOWSKI**

Członek
Rady Nadzorczej

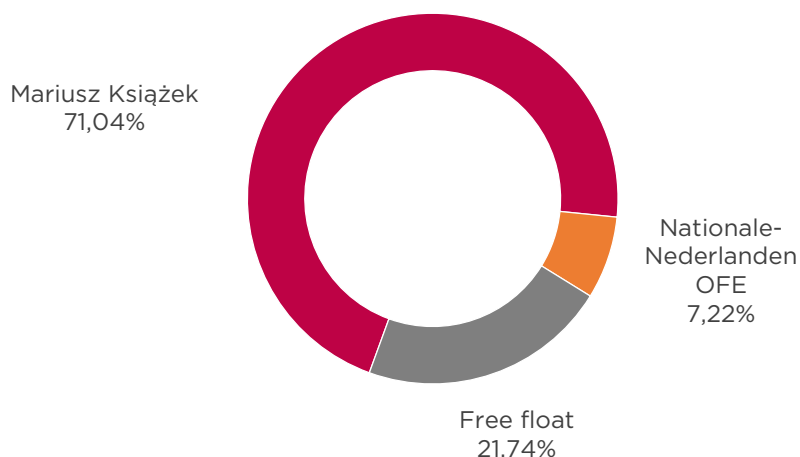
**WIESŁAW
MARIUSZ RÓŻACKI**

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	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 21.11.2018 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,
- 31 spółek zależnych i 10 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	Cidena Sp. z o.o.	100%
3	Elvix Sp. z o.o.	100%
4	Ertan Sp. z o.o.	100%
5	Joki Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%
7	Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. ¹⁾	100%
9	Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%
11	Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Dwie Motławy 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	MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%
20	Mokotów Park Sp. z o.o.	100%
21	Projekt 010 Sp. z o.o.	100%
22	Projekt 012 Sp. z o.o.	100%
23	Projekt 888 Sp. z o.o.	100%
24	Projekt 999 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 Sp. z o.o.	100%
30	Marvipol Logistics S.A.	100%
31	Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%

<i>Jednostki konsolidowane metodą praw własności</i>		
1	Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji ³⁾	68%
2	PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. ⁴⁾	68%
3	PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. ⁵⁾	68%
4	PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. ⁶⁾	68%
5	PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. ⁷⁾	58%
6	PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. ⁸⁾	68%
7	PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. ⁹⁾	68%
8	PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. ¹⁰⁾	68%

9	PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. ¹¹⁾	68%
10	PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. ¹²⁾	68%

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

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 99,9997% udziału w zysku jednostki, 0,0003% - Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)
- 2) Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)
- 3) Industrial Center 37 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Estate Sp. z o.o. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie. Z dniem 1 lipca 2018 r. rozpoczął się proces likwidacji spółki
- 4) PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 5) PDC Industrial Center 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
- 6) PDC Industrial Center 72 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 80 Sp. z o.o. - 58% 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 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 przedsięwzięcie
- 9) 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
- 10) 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
- 11) PDC Industrial Center 92 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
- 12) 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

Na dzień 30 września 2018 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

178,9 mln zł

SKONSOLIDOWANE
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY
ZA 9 MIESIĘCY 2018 R.

35,0 mln zł

ZYSK
OPERACYJNY
ZA 9 MIESIĘCY 2018 R.

37,0 mln zł

ZYSK
NETTO
ZA 9 MIESIĘCY 2018 R.

965,3 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 30.09.2018 R.

403,0 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 30.09.2018 R.

196,3 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 30.09.2018 R.

604

LOKALE
SPRZEDANE
W OKRESIE
9 MIESIĘCY 2018 R.

504

LOKALE PRZEKAZANE
NABYWCOM
W OKRESIE
9 MIESIĘCY 2018 R.

238 tys. m²

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

15,8 mln zł

ZYSK SEGMENTU
MAGAZYNOWEGO
ZA 9 MIESIĘCY 2018 R.

321 tys. m²

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

193,7 mln zł

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

7. Najważniejsze wydarzenia 9 miesięcy 2018 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Styczeń 2018 r.

- 9 stycznia - zawarcie umowy przedwstępnej kupna nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Bielany (Warszawa)
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 2/2018)
- 10 stycznia - zakup nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Śródmieście (Warszawa)
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 3/2018)
- 15 stycznia - powierzenie Mariuszowi Poławskiemu funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki, powołanie Roberta Pydzika do Zarządu Spółki i powierzenie funkcji Członka Zarządu
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 4/2018)

Luty 2018 r.

- 6 lutego - zawarcie przez PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego na nieruchomości położonej w Aglomeracji Warszawskiej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 6/2018)
- 15 lutego - zawarcie między Marvipol Development Unique Tower (dawniej: Projekt 09) Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 7/2018)
- 19 lutego - zawarcie przez PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego na nieruchomości położonej w województwie zachodniopomorskim
(szczegóły: bieżący Emitenta 8/2018)
- 23 lutego - zawarcie między PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytu
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 9/2018)

Marzec 2018 r.

- 8 marca - wprowadzenie do oferty mieszkań w inwestycji Riviera Park 3
- 8 marca - wprowadzenie do oferty mieszkań w inwestycji Central Park Ursynów 5
- 13 marca - zawarcie przez Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 10/2018)
- 23 marca - uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Bemowo Residence

Kwiecień 2018 r.

- 3 kwietnia - wprowadzenie do oferty mieszkań w inwestycji Topiel No 18
- 12 kwietnia - podpisanie pakietu dokumentów dotyczących realizacji i finansowania zamierzenia inwestycyjnego pn. „Warsaw South” polegającego na wybudowaniu dwóch budynków magazynowych
(szczegóły: bieżący Emitenta nr 12/2018)
- 27 kwietnia - zawarcie przedwstępnej umowy dotyczącej zakupu nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Ursus (Warszawa)
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 13/2018)

Maj 2018 r.

- 17 maja - zawarcie przedwstępnej umowy dotyczącej zakupu nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Bielany (Warszawa)
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 14/2018)
- 23 maja - zawarcie umowy o generalne wykonawstwo trzeciego etapu inwestycji Riviera Park
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 16/2018)

- 28 maja – podjęcie przez Zarząd uchwały ws. ustanowienia programu emisji obligacji Marvipol Development S.A.
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 17/2018)

Czerwiec 2018 r.

- 7 czerwca – zawarcie umowy przenoszącej własność udziałów w PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. realizującej projekt magazynowy
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 18/2018, 21/2018)
- 27 czerwca – Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 22/2018)
- 27 czerwca – emisja niezabezpieczonych obligacji serii W
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 24/2018)
- 29 czerwca – uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Riviera Park 1

Lipiec 2018 r.

- 3 lipca – wprowadzenie do oferty mieszkań w inwestycji Dom przy Okrzei
- 13 lipca – zawarcie przez PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 29/2018)
- 16 lipca – zawarcie między PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umów kredytowych
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 30/2018)
- 19 lipca – zakup nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Praga-Północ (Warszawa)
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 31/2018)
- 31 lipca – uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Central Park Ursynów 3

Sierpień 2018 r.

- 1 sierpnia – zawarcie między PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. a Bankiem BGŻ PNB Paribas S.A. umowy kredytowej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 32/2018)
- 7 sierpnia – zawarcie przedwstępnej umowy dotyczącej zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 20/2018, 28/2018, 34/2018)
- 8 sierpnia – powołanie Mariusza Wojciecha Książek i Mariuszowi Poławskiemu do Zarządu Spółki na kolejną kadencję i powierzenie im odpowiednio funkcji Prezesa Zarządu Spółki i Wiceprezesa Zarządu Spółki
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 35/2018)
- 9 sierpnia – zawarcie przez PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego w okolicach Warszawy
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 36/2018)
- 10 sierpnia – zakup nieruchomości zlokalizowanej w Kołobrzegu
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 27/2018 i 37/2018)
- 20 sierpnia – zawarcie przedwstępnej umowy dotyczącej zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 38/2018)

Wrzesień 2018 r.

- 13 września – zawiadomienie o zmianie udziału Funduszy TFI PZU w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 40/2018)

Październik 2018 r.

- 1 października – zawarcie między PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. a Bankiem BGŻ PNB Paribas S.A. umowy kredytowej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 41/2018)

- 2 października - zawarcie między PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. a Bankiem Millenium S.A. umowy kredytowej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 42/2018)
- 15 października - zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Topiel No 18
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 44/2018)
- 18 października - zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 80 sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w rejonie Łodzi
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 45/2018)
- 19 października - wprowadzenie do oferty mieszkań w inwestycji Dwie Motławy
- 26 października - zawarcie umowy o generalne wykonawstwo czwartego etapu inwestycji Riviera Park
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 46/2018)

Listopad 2018 r.

- 5 listopada - zawarcie między Emitentem a mBank S.A. umowy kredytowej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 47/2018)
- 15 listopada - zawarcie przedwstępnej umowy dotyczącej zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 48/2018)
- 16 listopada - zawarcie umowy o generalne wykonawstwo oraz umowy o zarządzanie dla inwestycji Unique Tower
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 49/2018)



Segment mieszaniowy

Raport za 9
miesiący 2018 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 Marvipol oddał do użytkowania blisko 6 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 363 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

Marvipol Development 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 architektury, 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 na zaangażowanym kapitale, 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.

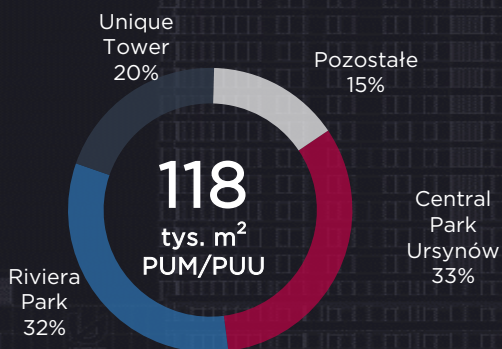
Portfel projektów mieszkaniowych



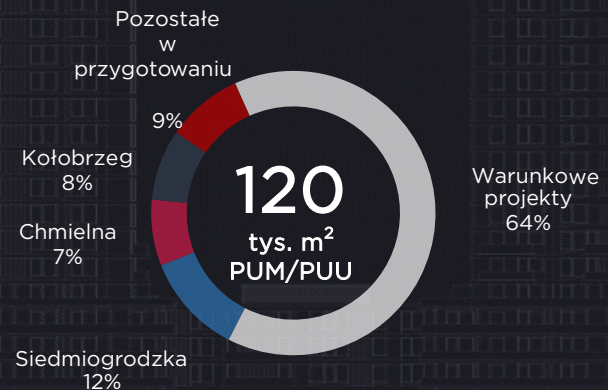
Rys. 1. Projekty mieszkaniowe w Warszawie i Gdańsku (położenie, etap realizacji) wg stanu na dzień sporządzenia raportu

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów mieszkaniowych Grupy Marvipol Development tworzy 21 inwestycji w budowie i w przygotowaniu (w tym warunkowo nabyte), zlokalizowanych w Warszawie, w Gdańsku i Kołobrzegu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 238 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 49 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.

PROJEKTY W BUDOWIE



PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU



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

W 2018 r. Grupa Marvipol Development, realizując plan dynamicznego wzrostu skali działalności segmentu mieszkaniowego, sfinalizowała zakup kolejnej nieruchomości na warszawskim Powiślu oraz w dzielnicy Praga-Północ w Warszawie, a także zawarła umowy przedwstępne oraz porozumienia ws. kupna dwóch działek na stołecznych Bielanych, działki w dzielnicy Ursus w Warszawie, działki na Ursynowie (Warszawa), działki w Gdańsku przy ul. Grunwaldzkiej oraz działki w Gdańsku w dzielnicy Śródmieście. Ponadto Grupa, rozszerzając zakres geograficzny działalności, zakupiła w 2018 r. nieruchomość w Kołobrzegu.

W 2018 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację siedmiu inwestycji w Warszawie rozpoczętych we wcześniejszych latach - trzeciego i czwartego etapu Central Park Ursynów, pierwszego i drugiego etapu projektu Riviera Park, projektu Bemowo Residence, projektu Cascade Residence (Mokotów) oraz inwestycji Unique Tower (Wola). Projekt Bemowo Residence został oddany do użytkowania w I kw. 2018 r. Pierwszy etap Riviera Park i trzeci etap Central Park Ursynów zostały ukończone w III kw. 2018 r.

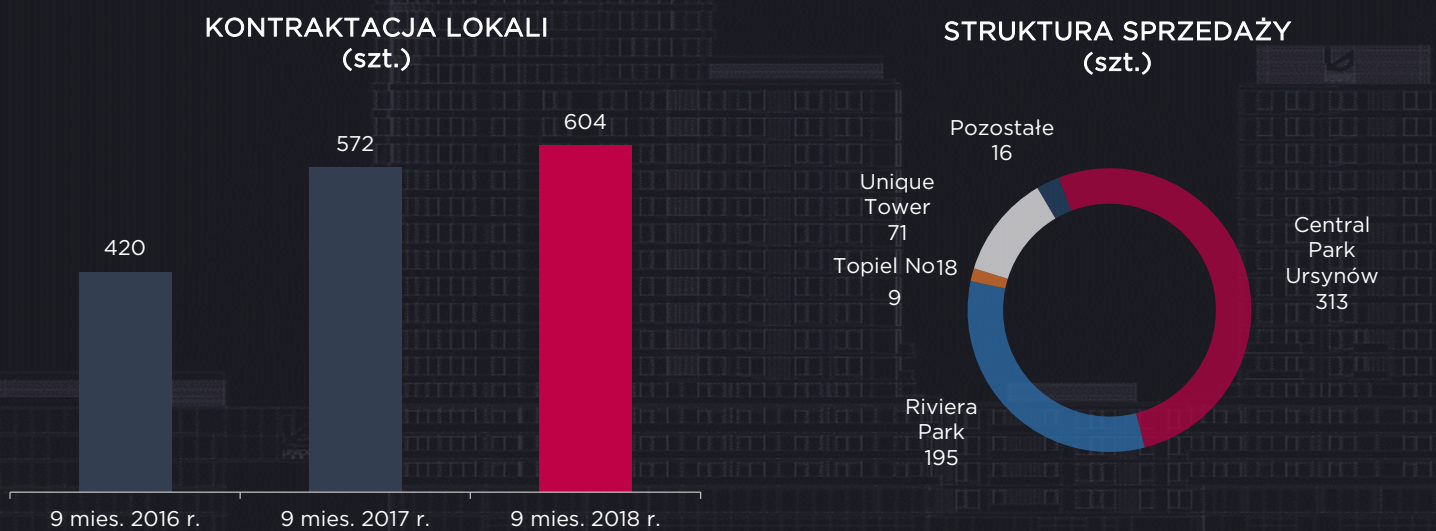
W 2018 r. rozpoczęto budowę i komercjalizację czterech inwestycji w Warszawie: projektów Topiel No 18 i Dom przy Okrzei, piątego etapu Central Park Ursynów oraz trzeciego i czwartego etapu Riviera Park. Ponadto w IV kw. 2018 r. rozpoczęto komercjalizację pierwszej inwestycji Grupy w Gdańsku - Dwie Motławy.

Od początku 2018 r. Marvipol Development komercjalizuje, w ramach konceptu biznesowego Unique Apartments, wybrane lokale z inwestycji Unique Tower. Lokale są oferowane wraz z wieloletnią umową ich najmu, przewidującą dla nabywcy stały przychód w atrakcyjnej dla inwestora wysokości. Po ukończeniu inwestycji Marvipol Development, poprzez spółkę zależną, we współpracy z wyspecjalizowanymi zewnętrznymi podmiotami, będzie zajmował się wynajmem lokali w inwestycji.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2018 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Riviera Park 2	212	10,4	172	II kw. 2017 r.	I kw. 2019 r.
Central Park Ursynów 4	405	21,0	300	IV kw. 2017 r.	III kw. 2019 r.
Unique Tower	506	23,8	71	IV kw. 2017 r.	II kw. 2021 r.
Cascade Residence	44	3,6	4	IV kw. 2017 r.	III kw. 2019 r.
Riviera Park 3	239	12,4	48	I kw. 2018 r.	IV kw. 2019 r.
Topiel No 18	46	4,9	9	II kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Central Park Ursynów 5, 6	322	17,3	80	II kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	88	4,4	7	III kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Chmielna (Gdańsk)	231	9,1	-	IV kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Riviera Park 4	314	15,5	-	III kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Siedmiogrodzka	218	13,9	-	IV kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Dwie Motławy (Gdańsk)	105	5,0	-	IV kw. 2018 r.	IV kw. 2020 r.
Powisłe II	31	3,2	-	I kw. 2019 r.	III kw. 2020 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 okresie 9 miesięcy 2018 r. Grupa Marvipol Development zawarła 604 umowy sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, o 6% więcej niż w analogicznym okresie 2017 r. W analizowanym okresie o ponad 280%, w porównaniu z analogicznym okresem 2017 r., wzrosła sprzedaż lokali w projekcie

Riviera Park. Wolumen sprzedaży mieszkań w będącym w końcowym etapie realizacji projekcie Central Park Ursynów, zmniejszył się w porównaniu z analogicznym okresem 2017 r. o 27%, przy równoczesnym istotnym wzroście średniego przychodu ze sprzedanego lokalu. Istotny wpływ na wzrost sprzedaży w okresie 9 miesięcy 2018 r. miała również sprzedaż lokali oferowanych w ramach konceptu Unique Apartments.

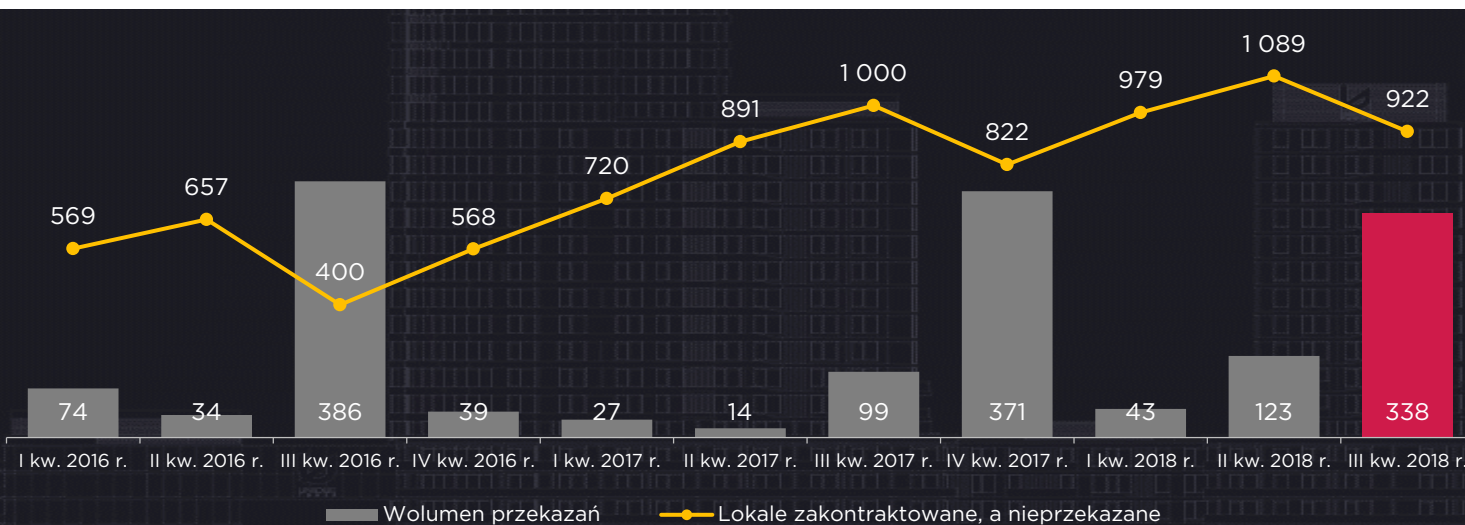
Oferta lokali

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	25	2,7	1 821	94,0	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 4	105	7,0	405	21,0	III kw. 2019 r.
Central Park Ursynów 5,6	242	13,9	322	17,3	II kw. 2020 r.
Riviera Park 1	5	0,3	191	9,2	Budowa zakończona
Riviera Park 2	40	2,7	212	10,4	I kw. 2019 r.
Riviera Park 3	191	10,4	239	12,4	IV kw. 2019 r.
Cascade Residence	40	3,4	44	3,6	III kw. 2019 r.
Unique Tower*	142	4,4	506	24,1	II kw. 2021 r.
Topiel No 18	36	4,1	46	4,9	II kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	81	4,0	88	4,4	III kw. 2020 r.
Inne gotowe lokale	5	0,8	-	-	-
Razem	912	53,7	-	-	-

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 30.09.2018 r.

*Do sprzedaży wprowadzono 213 lokali spośród 506 powstających w ramach inwestycji

Przekazania lokali



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

W okresie 9 miesięcy 2018 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 504 lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym 338 w III kw. 2018 r.), wobec 140 w analogicznym okresie 2017 r. W analizowanym okresie większość przekazanych lokali stanowiły lokale z oddanych do użytkowania w 2018 r. inwestycji Riviera Park 1, Central Park Ursynów 3 oraz Bemowo Residence.

Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty

Projekt	Liczba	Lokale przekazane klientom		
		Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Central Park Ursynów 1,2	70	39 449,82	-28 177,56	29%
Central Park Ursynów 3	151	50 230,82	-40 476,98	19%
Riviera Park 1	176	49 882,33	-35 747,09	28%
Bemowo Residence	104	32 683,61	-24 441,40	25%
Pozostałe gotowe lokale	3	2 860,16	-2 721,98	5%
Razem w 9 mies. 2018 r.	504	175 106,74	-131 565,00	25%

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

W okresie 9 miesięcy 2018 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 175,1 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 25%.

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	5	459	4 201	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 3	216	10 449	73 196	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 4	300	14 050	105 880	III kw. 2019 r.
Central Park Ursynów 5, 6	80	3 456	28 685	II kw. 2020 r.
Riviera Park 1	10	452	2 860	Budowa zakończona
Riviera Park 2	172	7 777	48 009	I kw. 2019 r.
Riviera Park 3	48	2 025	13 350	IV kw. 2019 r.
Unique Tower	71	2 553	47 013	II kw. 2021 r.
Cascade Residence	4	240	3 795	III kw. 2019 r.
Topiel No 18	9	772	21 084	II kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	7	392	6 083	III kw. 2020 r.
Razem	922	42 626	354 155	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 30.09.2018 r.

Na dzień 30 września 2018 r. Grupa Kapitałowa posiadała 922 lokale mieszkalnych i usługowych, dla których do końca minionego kwartału 2018 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 354,2 mln zł, z czego 80,2 mln zł to wartość umów sprzedaży lokali oddanych do użytkowania, które mogą zostać sfinalizowane w 2018 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres.



Segment magazynowy

Raport za
9 miesięcy 2018 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 na kapitale, 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 80 OBI w Łodzi	50	Wybudowany, przedwstępnie sprzedany
IC 63 Górnym Śląsku	35	Wybudowany
IC 72 Okolice Krakowa	35	Wybudowany
IC 81 Warszawa-Konotopa II	42	Wybudowany
IC 82 Warszawa	10	W budowie
IC 94 Warsaw South	38	W budowie
IC 84 Okolice Szczecina	72	W budowie
IC 59 Warszawa II	14	W budowie
IC 92 Pruszków	25	W budowie
Razem	321	-
IC 37 Warszawa Konotopa	48	Sprzedany
IC 60 Okolice Warszawy	69	Sprzedany

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 9 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania) z 321 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w atrakcyjnych regionach kraju, takich jak: województwo mazowieckie, Górny Śląsk, rejon Krakowa, rejon Łodzi oraz rejon Szczecina.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

W 2018 r. Grupa Marvipol Development kontynuuje realizację planu rozwoju biznesu magazynowego i wzrostu skali działalności w tej części rynku nieruchomości, współpracując z Grupą Panattoni.

W 2018 r. zakończono budowę projektów zlokalizowanych w okolicach Warszawy (IC 60), w okolicach Łodzi (IC 80) oraz projektu Warszawa-Konotopa II (IC 81). Obiekt w Łodzi (IC 80), z 50 tys. m² GLA, na dzień sporządzenia niniejszego raportu jest wynajęty w 100%, a projekt Warszawa-Konotopa II (IC 81), z 42 tys. m² GLA - w 86%.

W czerwcu br. Marvipol Logistics S.A., wchodzący w skład Grupy Marvipol Development, sfinalizował sprzedaż udziałów w PDC Industrial Center 60 sp. z o.o., spółce celowej powołanej dla realizacji projektu w okolicach Warszawy (IC 60). Całkowity wynik Grupy na inwestycji, rozpoznany w latach 2017 i 2018, wyniósł 11,2 mln zł.

W październiku br. Marvipol Logistics S.A., wchodzący w skład Grupy Marvipol Development, zawarł, jako jeden ze sprzedających, przedwstępną umowę sprzedaży udziałów w PDC Industrial Center 80 sp. z o.o., spółce celowej powołanej dla realizacji projektu OBI w Łodzi. Umowa przeniesienia udziałów ma zostać sfinalizowana do 30 kwietnia 2019 r. Cena sprzedaży udziałów należących do Marvipol Logistics S.A. została ustalona na ok. 1,8 mln euro.

Grupa Kapitałowa komercjalizuje oddane do użytkowania w 2017 r. projekty magazynowe na Górnym Śląsku (IC 63) oraz w okolicach Krakowa (IC 72). Projekt na Górnym Śląsku (IC 63), z 35 tys. m² GLA, na dzień sporządzenia niniejszego raportu jest wynajęty w 100%. Projekt

zlokalizowany w okolicach Krakowa (IC 72), z 35 tys. m² GLA, na dzień sporządzenia niniejszego raportu jest wynajęty w 86%.

W lutym 2018 r. Grupa Marvipol Development i Panattoni Development Europe zawarły umowy w sprawie realizacji dwóch wspólnych przedsięwzięć - w Warszawie (IC 82) oraz w okolicach Szczecina (IC 84). W ramach pierwszego z nich (IC 82) powstanie 10 tys. m² GLA. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu 11% powierzchni w projekcie jest wynajęte. Projekt w okolicach Szczecina (IC 84) zakłada wybudowanie 72 tys. m² GLA w kilku etapach. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu 67% powierzchni w projekcie jest wynajęte.

W kwietniu 2018 r. Grupa Marvipol Development i Panattoni Development Europe porozumiały się w sprawie realizacji projektu magazynowego Warsaw South (IC 94), w ramach którego powstać ma 38 tys. m² GLA. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu 72% powierzchni w projekcie jest wynajęte.

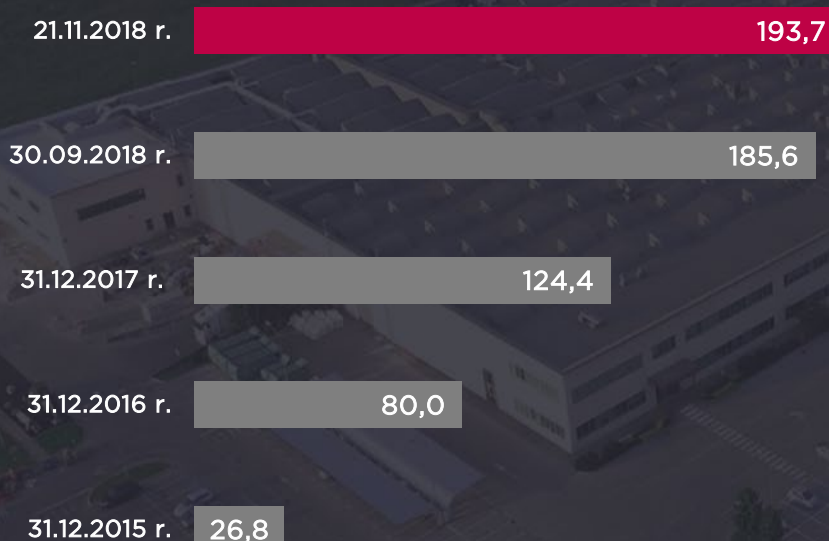
W III kw. 2018 r. (odpowiednio w lipcu i sierpniu) Grupa Marvipol Development i Panattoni Development Europe zawarły umowy w sprawie realizacji dwóch kolejnych wspólnych przedsięwzięć, zlokalizowanych w Warszawie (Warszawa II, IC 59) i w Pruszkowie (IC 92). W ramach pierwszego z nich (IC 59) powstanie 14 tys. m² GLA, z których blisko 50%, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, jest wynajęta. Projekt w Pruszkowie (IC 92) zakłada wybudowanie 25 tys. m² GLA. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu 34% powierzchni w projekcie jest wynajęte.

Zaangażowanie kapitałowe

Marvipol Development realizuje projekty magazynowe poprzez spółki celowe, których jest, przez podmioty zależne, współudziałowcem oraz podmiotem współfinansującym (poprzez pożyczki udzielane spółce celowej). W ramach porządkowania struktury Grupy Kapitałowej w 2017 r. działalność magazynowa została skupiona w Marvipol Logistics S.A., spółce zależnej Emitenta, który obecnie posiada udziały w spółkach celowych realizujących projekty magazynowe.

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

Realizowane projekty



Górny Śląsk, okolice Krakowa, OBI w Łodzi, Warszawa-Konotopa II, Warszawa, okolice Szczecina, Warsaw South, Warszawa II, Pruszków

Górny Śląsk, okolice Krakowa, OBI w Łodzi, Warszawa-Konotopa II, Warszawa, okolice Szczecina, Warsaw South, Warszawa II, Pruszków

okolice Warszawy, Górny Śląsk, okolice Krakowa, OBI w Łodzi, Warszawa-Konotopa II

Warszawa-Konotopa, okolice Warszawy, Górny Śląsk

Warszawa-Konotopa

Wykres nr 5. Zaangażowanie kapitałowe Grupy w projekty magazynowe - ewolucja (stan na dzień sporządzenia sprawozdania)
Warszawa, 21 listopada 2018 r.

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 okresie 9 miesięcy 2018 r. Grupa Kapitałowa zwiększyła zaangażowanie w projekty magazynowe z 124,4 mln zł do 185,6,0 mln zł na dzień 30.09.2018 r. (193,7 mln zł na dzień sporządzenia niniejszego raportu), na co złożyły przede wszystkim inwestycje w projekt w okolicach Szczecina, wydatki na realizację projektu Warsaw South oraz projektów zlokalizowanych w Warszawie, pomniejszone o wpływy netto ze sprzedaży projektu IC 60 Okolice Warszawy.

Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w *Nocie 32* Jednostkowego skróconego sprawozdania finansowego oraz w *Nocie 33* Skonsolidowanego skróconego 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 Central Park Ursynów 4, Riviera Park 2 i Cascade Residence oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali w wymienionych inwestycjach, jak również przekazanie nabywcom i rozliczenie sprzedaż lokali z zakończonych inwestycji. Na dzień 30 września 2018 r. wartość netto zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane do 30 września 2019 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, wyniosła 237,9 mln zł;
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy. Na dzień 30 września 2018 r. w ofercie Grupy Marvipol Development znajdowało się łącznie 220 niesprzedanych lokali w inwestycjach przewidzianych do ukończenia do 30 września 2019 r. oraz w gotowych inwestycjach (35 lokali, 3% 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 ewentualnej sprzedaży udziałów w PDC Industrial Center 80 sp. z o.o.
- Wynik na ewentualnej sprzedaży 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:

- Wzrost skali działalności Grupy Kapitałowej w segmencie mieszkaniowym, pozwalający na zwiększenie wolumenu sprzedaży do ponad 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 oraz działań ją wspierających;
- Wzrost skali działalności Grupy Kapitałowej w segmencie magazynowym;
- 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 wzmacnianie 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	9 mies. 2018	9 mies. 2017	Zmiana	III kw. 2018	III kw. 2017	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	178 937	59 260	202%	108 112	34 060	217%
Koszt własny sprzedaży	-135 069	-49 544	173%	-82 051	-27 994	193%
Zysk brutto na sprzedaży	43 868	9 716	352%	26 061	6 066	330%
Zysk na działalności operacyjnej	34 980	2 576	1258%	22 069	967	2182%
Zysk netto	36 974	14 313	158%	16 093	2 426	563%

tys. zł	30.09.2018	31.12.2017	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	226 108	178 995	26%
Długoterminowe aktywa finansowe	193 158	129 886	49%
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	16 235	34 164	-52%
Aktywa obrotowe, w tym:	733 819	714 438	3%
Zapasy	556 948	472 665	18%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	153 774	228 376	-33%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	29 810	37 203	-20%
Kapitał własny	403 003	366 029	10%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	350 900	302 492	16%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	66 185	48 966	35%
Zobowiązania z tytułu obligacji	267 779	239 986	12%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	211 392	224 912	-6%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	33 787	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	15 687	7 755	102%

Wybrane wskaźniki finansowe

	9 mies. 2018	9 mies. 2017
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	24,5%	16,4%
	30.09.2018	31.12.2017
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	13,6	9,8
Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	3,3	3,3
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł) zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	196,3	102,8
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny do aktywów ogółem	41,7%	41,0%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem do kapitału własnego	139,5%	144,1%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	58,3%	59,0%

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W W okresie 9 miesięcy 2018 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 178,9 mln zł przychodów (59,3 mln zł w okresie 9 2017 r.), wypracowując 35,0 mln zł zysku operacyjnego (2,6 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 37,0 mln zł zysku netto (14,3 mln zł w okresie 9 miesięcy 2017 r.). O wzroście przychodów przesądziła większa liczba przekazanych klientom mieszkań i lokali usługowych, związana z ukończeniem projektów: Bemowo Residence, trzeciego etapu Central Park Ursynów oraz pierwszego etapu Riviera Park. 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 postępami w realizacji inwestycji oraz zamknięciem sprzedaży projektu IC 60 Okolice Warszawy.

W analizowanym okresie Grupa Marvipol Development odnotowała wzrost rentowności sprzedaży produktów, o 8,1 punkty proc., do 24,9% 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 rentownych projektów Central Park Ursynów, Riviera Park oraz Bemowo Residence).

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie jest bardzo dobra. Kluczowy wpływ na wzrost jakości wskaźników miała m.in. realizacja, w tym komercjalizacja projektów deweloperskich w obu segmentach działalności.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan dynamicznego rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na 30 września 2018 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 196,3 mln zł (wobec 102,8 mln zł długu netto na koniec 2017 r.). Wzrost długu netto ma związek ze zrealizowanymi w 2018 r. zakupami nieruchomości pod projekty mieszkaniowe, wzrostem skali działalności biznesu mieszkaniowego oraz inwestycjami w projekty magazynowe.

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

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

Poręczenia udzielone w okresie 9 miesięcy 2018 r.			
Wystawca	Na rzecz	Wartość (tys. zł)	Tytułem
Emitent	Bank Ochrony Środowiska S.A.	75 000	Poręczenie za Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 14.02.2018 r. umowy kredytu odnawialnego do kwoty 50 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie realizacji inwestycji deweloperskiej
Emitent	Bank Ochrony Środowiska S.A.	30 000	Poręczenie za Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. w związku z zawarciem w dniu 13.03.2018 r. umowy kredytu odnawialnego do kwoty 20 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie realizacji inwestycji deweloperskiej.
Emitent	mBank S.A.	1 723	Poręczenie za Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o w związku z zawarciem w dniu 18.07.2018 r. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 13 000 tys. zł z przeznaczeniem finansowanie realizacji inwestycji deweloperskiej.

Tabela nr 7. Poręczenia udzielone przez Grupę Kapitałową okresie 9 miesięcy 2018 r.

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

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzieliły gwarancji innych niż opisane w *Nocie 30* Jednostkowego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2018 r. oraz w *Nocie 32* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2018 r.

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

Gwarancje otrzymane w okresie 9 miesięcy 2018 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
F.B.I. Tasbud S.A.	ubezpieczeniowa	1795
Hochtief Polska S.A.	bankowa	3356
Keller Polska Sp. z o.o.	bankowa	1115
EBS Sp. z o.o.	ubezpieczeniowa	9
Karmar S.A.	bankowa	4924
Erbud S.A.	bankowa	5513
Keller Polska Sp. z o.o.	bankowa	378

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w okresie 9 miesięcy 2018 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W okresie 9 miesięcy 2018 r. Spółka przeprowadziła emisję obligacji serii W o łącznej wartości nominalnej 40 mln zł. Środki pozyskane z emisji zostały wykorzystane na wkłady własne w realizowane projekty deweloperskie oraz na zakupy nieruchomości.

12. Pozostałe informacje

Transakcje z podmiotami powiązanimi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w okresie 9 miesięcy 2018 r. z podmiotami powiązanimi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanimi zaprezentowane są w *Nocie 32* Jednostkowego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2018 r. oraz w *Nocie 33* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2018 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 9 miesięcy 2018 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w *Nocie 32* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2018 r.

Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi Spółki i jej Grupy Kapitałowej a wcześniej publikowanymi prognozami

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz finansowych na rok 2018.

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

1 grudnia 2017 r., w następstwie podziału Marvipol S.A. (aktualnie działającej jako British Automotive Holding S.A.) dokonanego w trybie art. 529 par. 1 pkt 4 KSH (podział przez wydzielenie) nastąpiło przeniesienie na Spółkę części majątku Marvipol S.A., stanowiącą zorganizowaną część przedsiębiorstwa, funkcjonującą jako Marvipol S.A. Oddział w Warszawie oraz prowadzącą działalność deweloperską. Przeniesieniu na Spółkę zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. towarzyszyło podwyższenie kapitału Spółki w drodze emisji 41.551.852 akcji serii C (emisja podziałowa). Z dniem 1 grudnia 2017 r., kiedy to nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału Spółki i formalne przeniesienie własności zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. na Spółkę, powstała Grupa Kapitałowa Marvipol Development S.A., prowadząca działalność deweloperską.

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
Mariusz Książek	Prezes Zarządu	27.513.831 akcji - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 akcji - bezpośrednio
Mariusz Poławski	Wiceprezes Zarządu	354.870 akcji
Robert Pydzik	Członek Zarządu	750 akcji

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.

Informacja o konsolidacji

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

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

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w *Nocie 2* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 9 miesięcy 2018 r. oraz w *Nocie 2* Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 9 miesięcy 2018 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



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu miesięcy
2018 roku

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

	Nota	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2017 - 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	4	178 937	108 112	59 260	34 060
Koszt własny sprzedaży	5	(135 069)	(82 051)	(49 544)	(27 994)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		43 868	26 061	9 716	6 066
Koszty sprzedaży	6	(6 557)	(2 238)	(5 375)	(1 753)
Koszty ogólnego zarządu	6	(17 861)	(7 085)	(16 077)	(4 865)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	13 548	4 601	14 228	392
Pozostałe przychody operacyjne	8	4 282	1 312	4 622	1 680
Pozostałe koszty operacyjne	9	(2 300)	(582)	(4 538)	(553)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		34 980	22 069	2 576	967
Przychody finansowe	10	9 793	(2 034)	2 860	1 164
Koszty finansowe	11	(1 417)	(487)	(10 235)	224
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		43 356	19 548	(4 799)	2 355
Podatek dochodowy	12	(6 382)	(3 455)	19 112	71
Zysk (strata) netto		36 974	16 093	14 313	2 426

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)

	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2017 - 30.09.2017
Zysk netto	36 974	16 093	14 313	2 426
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	36 974	16 093	14 313	2 426
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	36 974	16 093	14 313	2 426
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-

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 SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	811	982	265
Rzeczowe aktywa trwałe	14	5 170	5 831	6 127
Nieruchomości inwestycyjne	15	562	562	562
Długoterminowe aktywa finansowe	16	193 158	129 886	101 787
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	16 235	34 164	26 132
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	10 172	7 570	7 219
Aktywa trwałe razem		226 108	178 995	142 092
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	556 948	472 665	522 848
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	23 097	13 397	34 069
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	153 774	228 376	173 563
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	29 810	37 203	42 544
Aktywa obrotowe razem		733 819	714 438	730 480
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży	22	5 368	-	2 805
Aktywa razem		965 295	893 433	875 377

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 SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	23			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	101
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	266 208
Kapitał zapasowy		6 454	-	-
Zyski zatrzymane		-	252	60 886
Zysk (strata)		36 974	6 202	14 313
Kapitały razem		403 003	366 029	341 508
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	24	1 809	1 809	2 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	13 530	10 971	7 991
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	66 185	48 966	67 880
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	267 779	239 986	175 235
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	335	451	505
Pozostałe zobowiązania	28	1 262	309	99
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		350 900	302 492	253 710
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	-	33 787	19 039
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	15 687	7 755	5 255
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	111	250	263
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		134	32	113
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	28	38 174	31 397	27 777
Przychody przyszłych okresów	29	157 286	151 691	227 712
Zobowiązania krótkoterminowe razem		211 392	224 912	280 159
Zobowiązania razem		562 292	527 404	533 869
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		965 295	893 433	875 377

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zakumulowany zysk (starta) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2018 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	-	-	6 454	366 029
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	36 974	36 974
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	6 454	-	(6 454)	-
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	6 454	-	36 974	403 003

	Kapitał zakładowy	Kapitał wydzielony - inne kapitały	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zakumulowany zysk (starta) Grupy Marvipol Developmet S.A.	Zakumulowany zysk (starta) Grupy Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku</i>							
Stan na początek okresu	101	38 188	-	248 025	-	60 886	347 200
Zysk (strata) netto do 30 listopada 2017 r.	-	-	-	-	-	32 008	32 008
Przesunięcie środków do Centrali Marvipol	-	-	-	(20 005)	-	-	(20 005)
Stan na dzień 30 listopada 2017 r. przed rozliczeniem połączenia	101	38 188	-	228 020	-	92 894	359 203
Emisja Akcji Emisji Podziałowej w związku z połączeniem Marvipol Development i Oddział Marvipol	41 552	-	-	(41 552)	-	-	-
Utworzenie kapitału zapasowego w ramach rozliczenia połączenia	-	(38 188)	224 656	(186 468)	-	-	-
Rozliczenie zakumulowanego zysku (straty) z lat poprzednich Grupy Oddziału Marvipol w związku z rozliczeniem połączenia	-	-	60 886	-	-	(60 886)	-
Przeniesienie zysku (straty) netto Grupy Oddziału Marvipol za okres 1 stycznia - 30 listopada 2017 r. na kapitał zapasowy w związku z rozliczeniem połączenia	-	-	32 008	-	-	(32 008)	-
Koszty emisji	-	-	(134)	-	-	-	(134)

Warszawa, 21 listopada 2018 r.

Rozliczenie kapitałów własnych Marvipol Development S.A. w ramach rozliczenia połączenia

Stan na dzień 1 grudnia 2017 r. po rozliczeniu połączenia

-	-	506	-	252	-	758
41 653	-	317 922	-	252	-	359 827

Zysk (strata) netto od 1 grudnia 2017 do 31 grudnia 2017 r.

Stan na koniec okresu

-	-	-	-	6 202	-	6 202
41 653	-	317 922	-	6 454	-	366 029

Kapitał zakładowy	Kapitał wydzielony - inne kapitały	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
----------------------	---	---	---	---	-------------------------

za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku

Stan na początek okresu

101	38 188	248 025	-	60 886	347 200
-----	--------	---------	---	--------	---------

Zysk (strata) netto danego okresu

-	-	-	-	14 313	14 313
---	---	---	---	--------	--------

Przesunięcie środków do Centrali Marvipol

		(20 005)			(20 005)
--	--	----------	--	--	----------

Stan na koniec okresu

101	38 188	228 020	-	75 199	341 508
-----	--------	---------	---	--------	---------

W dniu 1 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 101.000,00 zł o kwotę 41.551.852,00 zł, tj. do kwoty 41.652.852,00 zł w drodze emisji 41.551.852 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda w związku z podziałem Marvipol S.A. (obecnie: British Automotive Holding S.A.) („Spółka Dzielona”) w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę części majątku Spółki Dzielonej stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako MARVIPOL Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie (ul. Obywatelska nr 5/50, 02 – 409 Warszawa, posiadający NIP: 522-304-22-97, REGON 011927062-00021 („Oddział Marvipol”). Transakcja przeniesienia majątku Oddziału Marvipol na Spółkę w związku z Podziałem miała charakter transakcji połączenia jednostek pod wspólną kontrolą. W związku z brakiem określonych zasad rozliczania połączeń pod wspólną kontrolą Zarząd określił za najbardziej właściwą metodę, metodę połączenia odwrotnego określoną w MSSF 3 (par 13-18 zał. B do MSSF 3), gdzie jako podmiot przejmujący z punktu widzenia rachunkowego ustalono Oddział Marvipol. Z punktu widzenia prawnego podmiotem przejmującym był Marvipol Development S.A.

W związku z powyższym na prezentowany na dzień 1 stycznia 2017 r. kapitał własny Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. składa się:

Warszawa, 21 listopada 2018 r.

- kapitał zakładowy Marvipol Develoment S.A. w wysokości kapitału zakładowego Marvipol Develoment S.A., tj. jednostki przejmującej z prawnego punktu widzenia, na dzień poprzedzający Podział, z uwagi na fakt iż Marvipol Develoment S.A. był podmiotem przejmującym z prawnego punktu widzenia;
- kapitał zapasowy Oddziału Marvipol stanowiący aktywa netto wydzielone ze Spółki Dzielonej do Oddziału Marvipol w dniu utworzenia Oddziału Marvipol (wraz ze stanowiącymi majątek Oddziału Marvipol jego spółkami powiązany), tj. 1 października 2015 roku skorygowane o saldo przesunięć środków pieniężnych pomiędzy Oddziałem Marvipol a Centralą Marvipol które miały miejsce do dnia 31 grudnia 2016 r., pomniejszony o kwotę prezentowaną jako kapitał zakładowy Marvipol Develoment S.A.;
- zyski (straty) zatrzymane stanowiące zyski (straty) Grupy Oddziału Marvipol od dnia jego utworzenia, tj. 1 października 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 r.

Z Dniem Podziału aktywa netto wydzielone z Grupy Kapitałowej British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A.) wg stanu na dzień 30 listopada 2017 r., na które składały się: kapitał wydzielony Oddziału Marvipol w wysokości 228.121 tys. zł, kapitał wydzielony spółek powiązanych z Oddziałem Marvipol w wysokości 38.188 tys. zł, zakumulowany zysk (starta) Grupy Oddziału Marvipol za okres od wydzielenia Oddziału Marvipol, tj. od 1 października 2015 r. do 31 grudnia 2016 r. w wysokości -50.651 tys. zł oraz zakumulowany zysk (strata) Grupy Oddziału Marvipol za okres od 1 stycznia do 30 listopada 2017 r. w wysokości 23.368 tys. zł, posłużyły pokryciu wyemitowanych przez jednostkę przejmującą z pkt widzenia prawnego, tj. Spółkę, 41.551.852 akcji serii C (Akcji Emisji Podziałowej). Nadwyżka wartości aktywów netto Oddziału Marvipol na dzień 30 listopada 2017 r. nad wartością nominalną akcji serii C, tj. nad kwotą 41.551.852 zł, w tym wynik Oddziału Marvipol za okres od 1 stycznia do 30 listopada 2017 r. zasilila kapitał zapasowy Marvipol Develoment S.A. i nie będzie mogła być redystrybuowana w formie dywidendy do akcjonariuszy Marvipol Development S.A. W zakresie kapitału wydzielonego dotyczącego podmiotów powiązanych z Oddziałem Marvipol, będzie mógł on być, w opinii Zarządu Marvipol Development S.A., redystrybuowany do akcjonariuszy spółek powiązanych z Oddziałem Marvipol których on dotyczy w części w jakiej pochodzi on z niepodzielonych zysków spółek powiązanych.

Ponadto z Dniem Podziału w ramach rozliczenia połączenia odwrotnego Marvipol Develoment S.A. z Oddziałem Marvipol ujęto wartość godziwą zapłaty za nabyte aktywa i przejęte zobowiązania Marvipol Develoment S.A., równą kapitałowi własnemu Marvipol Develoment S.A. na dzień 30 listopada 2017 r.

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 PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

Nota	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk (strata) brutto	43 356	(4 799)
Amortyzacja	985	908
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(3 892)	1 822
Przychody odsetkowe	(455)	(720)
Koszty odsetkowe	458	6 943
Koszty emisji obligacji	839	352
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN	(37)	(87)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	(13 548)	(14 228)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	(3 751)	(2 110)
Wartość firmy -jednostki zależne i współzależne	-	(9)
Pozostałe	-	-
Korekty razem	(19 401)	(7 129)
Zmiana stanu zapasów	(71 703)	(193 435)
Zmiana stanu należności	(8 518)	(15 985)
Zmiana stanu rezerw	-	2 000
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	7 731	(20 884)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	5 595	159 251
Zmiana kapitału obrotowego	(66 895)	(69 053)
Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej	-	-
Podatek dochodowy zwrócony	129	1 109
Podatek dochodowy zapłacony	(7 197)	(3 837)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(50 008)	(83 709)

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 PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

Nota	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Odsetki otrzymane	2 273	2 937
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN	41	685
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	10 297	-
Spłata udzielonych pożyczek	41 771	42 572
Wpływy	54 382	46 194
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(91)	(601)
Nabycie aktywów finansowych	-	(6)
Nabycie udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	(67)	-
Na pożyczki do jednostek ujmowanych metodą praw własności	(98 551)	(47 629)
Wydatki	(98 709)	(48 236)
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(44 327)	(2 042)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	11 811	67 120
Wpływy netto z emisji obligacji	39 348	79 388
Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności	-	-
Wpływy	51 159	146 508
Środki przekazane do Centrali Marvipol S.A.	-	(20 005)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(13 751)	(12 078)
Wykup obligacji	(4 000)	(39 650)
Odsetki zapłacone	(13 353)	(7 926)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(322)	(177)
Wydatki	(31 426)	(79 836)
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej	19 733	66 672
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO	(74 602)	(19 079)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	(74 602)	(19 079)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	228 376	192 642
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	153 774	173 563

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: mieszkaniowego oraz 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.

Operacyjne segmenty działalności:

- działalność mieszkaniowa,
- działalność magazynowa (od 2017 roku).

	Segment mieszkaniowy		Segment magazynowy	
	01.01.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.01.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	178 937	59 260	-	-
Koszt własny sprzedaży	(135 069)	(49 544)	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	43 868	9 716	-	-
Koszty sprzedaży	(6 547)	(5 375)	(10)	-
Koszty ogólnego zarządu	(14 292)	(14 983)	(3 569)	(1 094)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	13 548	14 228
Pozostałe przychody operacyjne	4 218	4 622	64	-
Pozostałe koszty operacyjne	(2 300)	(4 538)	-	-
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	24 947	(10 558)	10 033	13 134
Przychody finansowe	2 026	750	7 767	2 110
Koszty finansowe	(1 270)	(4 896)	(147)	(5 339)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	25 703	(14 704)	17 653	9 905
Podatek dochodowy	(4 554)	16 862	(1 828)	2 250
Zysk (strata) netto	21 149	2 158	15 825	12 155

	Segment mieszkaniowy			Segment magazynowy		
	Okres zakończony			Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Aktywa trwałe, w tym:	19 618	17 793	16 387	206 490	161 202	125 705
udziały we wspólnych przedsiębiorstwach	0	-	-	16 235	34 164	26 132
pożyczki udzielone	2 202	2 159	2 158	190 255	127 038	99 573
Aktywa obrotowe, w tym:	733 819	714 438	730 480	-	-	-
zapasy	556 948	472 665	522 848	-	-	-
środki pieniężne i ich ekwiwalenty	153 774	228 376	173 563	-	-	-
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	2 805	5 368	-	-
Aktywa razem	753 437	732 231	749 672	211 858	161 202	125 705
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	350 900	302 492	253 710	-	-	-
długoterminowe zobowiązania finansowe	334 299	289 403	243 620	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	211 392	210 284	280 159	-	14 628	-
krótkoterminowe zobowiązania finansowe	15 798	27 164	24 557	-	14 628	-
Zobowiązania razem	562 292	512 776	533 869	-	14 628	-

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 SA. ("Spółka") 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.

W dniu 1 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 41.551.852 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda („Rejestracja Podwyższenia Kapitału”), wyemitowanych w związku z podziałem spółki British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A., dalej określanej jako „Spółka Dzielona”) w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę części majątku Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie (ul. Obywatelska nr 5/50, 02 – 409 Warszawa, posiadający NIP: 522-304-22-97, REGON 011927062-00021 („Oddział Marvipol”), co stanowiło podział przez wydzielenie („Podział”). Zgodnie z art. 530 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, wraz z Rejestracją Podwyższenia Kapitału nastąpiło wydzielenie części działalności Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa, tj. Oddziału Marvipol prowadzącego działalność deweloperską („Działalność Deweloperska”) oraz przeniesienie Działalności Deweloperskiej na Spółkę, podczas gdy pozostała część działalności Spółki Dzielonej, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadzącą działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostała w majątku Spółki Dzielonej. Tym samym Podział stał się skuteczny, a Działalność Deweloperska stała się formalnie częścią Marvipol Development S.A.

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

- działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym
- działalność deweloperska w segmencie magazynowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2018 do 30 września 2018 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 września 2017 roku Grupy Marvipol S.A. Oddział.

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 umieszczane 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 2017 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

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2018 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 1 grudnia 2017 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku:

- MSSF 15 Przychody z umów z klientami opublikowany 24 maja 2014 r. (oraz Objasnienia do MSSF 15 Przychody z umów z klientami opublikowane 12 kwietnia 2016 r.)

W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami Zarząd przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Powyższa analiza obejmowała przede wszystkim moment rozpoznania przychodu ze sprzedaży produktów (zwłaszcza jednostek mieszkalnych, usługowych czy miejsc parkingowych). Na podstawie przeprowadzonych analiz, Zarząd nie stwierdził istotnych zmian w stosunku do dotychczas stosowanej przez Grupę polityki rachunkowości w tym obszarze.

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku)

Wprowadzone wszystkie ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają one istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie,
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.

Grupa postanowiła, iż nie skorzysta z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych zmian do istniejących standardów oraz powyższych nowych standardów.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Wyroby gotowe	175 107	106 895	57 357	33 729
Usługi	3 830	1 217	1 903	331
Przychody ze sprzedaży	178 937	108 112	59 260	34 060

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

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Wyroby gotowe	(131 565)	(80 670)	(47 624)	(27 092)
Usługi	(3 504)	(1 381)	(1 920)	(902)
Koszt własny sprzedaży	(135 069)	(82 051)	(49 544)	(27 994)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(1 877)	(579)	(2 841)	(894)
Koszty marketingu	(4 680)	(1 659)	(2 534)	(859)
Inne	-	-	-	-
Koszty sprzedaży	(6 557)	(2 238)	(5 375)	(1 753)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Koszty planowanych inwestycji	(339)	(64)	(550)	(143)
Koszt zakończonych inwestycji	(1 783)	(731)	(893)	(357)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(3 242)	(1 053)	(3 078)	(1 134)
Wynagrodzenia	(8 061)	(4 091)	(2 311)	(796)
Usługi doradcze	(3 545)	(830)	(6 690)	(1 890)
Inne	(891)	(316)	(2 555)	(545)
Koszty ogólnego zarządu	(17 861)	(7 085)	(16 077)	(4 865)

Koszty według rodzaju	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Amortyzacja	(985)	(305)	(908)	(309)
Zużycie materiałów i energii	(542)	(204)	(1 022)	(426)
Usługi obce	(12 711)	(4 127)	(13 928)	(4 396)
Podatki i opłaty	(1 352)	(340)	(1 882)	(278)
Wynagrodzenia	(8 048)	(4 013)	(2 289)	(809)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(522)	(214)	(484)	(148)
Pozostałe koszty rodzajowe	(258)	(120)	(939)	(252)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(24 418)	(9 323)	(21 452)	(6 618)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	01.01.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017
Wartość na początek okresu	34 164	11 898
Nabywanie oraz rozpoczęcie nowych wspólnych przedsięwzięć	67	6
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	Nota 17	5 222
Zakończenie wspólnych przedsięwzięć	(15 509)	-
Sprzedaż wspólnych przedsięwzięć	(7 709)	-
Wartość na koniec okresu	16 235	26 132

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	01.01.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy	(17 996)	14 228
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć - wycena MPW:</i>	10 590	14 228
<i>zakończenie wspólnych przedsięwzięć</i>	(15 509)	
<i>dywidendy</i>	15 879	
<i>sprzedaż udziałów</i>	2 588	
Wynik przypadający Grupie Marvipol	13 548	14 228

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Przychody z najmu	1 256	523	1 116	273
Przychody(sprzedaż niestatutowa)	1 647	331	1 735	360
Sprzedaż usług	335	139	225	81
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	43	6	89	36
Rozwiązanie rezerw i odpisów	-	-	101	101
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	174	69	286	13
Inne	827	244	1 070	816
Pozostałe przychody operacyjne	4 282	1 312	4 622	1 680

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Koszty najmu	(529)	(183)	-	476
Koszty refaktur	(1 729)	(401)	(1 278)	97
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(3)	-	(193)	(175)
Utworzone rezerwy	-	-	(1 809)	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(32)	(4)	(112)	(31)
Koszty darowizn	-	-	(161)	(6)
Pozostałe koszty	(7)	6	(985)	(914)
Pozostałe koszty operacyjne	(2 300)	(582)	(4 538)	(553)

10. Przychody finansowe

	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	549	171	515	213
Odsetki od pożyczek	77	26	206	155
Odsetki od pożyczek udzielanych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	3 751	1 345	2 110	793
Różnice kursowe	5 386	(3 592)	-	-
Pozostałe	30	16	29	3
Przychody finansowe	9 793	(2 034)	2 860	1 164

11. Koszty finansowe

	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek	(442)	(103)	(6 776)	(2 445)
Różnice kursowe	-	-	(2 826)	2 811
Pozostałe	(975)	(384)	(633)	(142)
Koszty finansowe	(1 417)	(487)	(10 235)	224

W 2018 r. Grupa skapitalizowała odsetki od obligacji w zapasach.

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	18
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(975)	400
Świadczenie pracownicze	-	43
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	-	(2 196)
Rezerwy na koszty okresu	(138)	-
Odsetki od obligacji i kredytów	(89)	(187)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	3 877	653
Odpisy na zapasy	(73)	(608)
Pozostałe	-	(22)
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 602	(1 899)
Rzeczowe aktywa trwałe	(25)	(32)
Nieruchomości inwestycyjne	-	(298)
Znaki towarowe	-	(11 397)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	(407)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	2 169	(1 910)
Odsetki od pożyczki	370	(1 730)
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	(2 250)
Pozostałe	45	(3 208)
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 559	(21 232)
Zmiana podatku odroczonego	(43)	(19 333)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu bieżącego podatku dochodowego		
Podatek bieżący	6 425	221
Podatek	6 382	(19 112)
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017
Zysk brutto	43 356	(4 799)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	8 238	(912)
Różnice		
odwrócenie rezerw (różnica trwała)	(10)	(14 928)
efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	302	(569)
wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(63)	-
otrzymane dywidendy	(3 017)	-
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	932	(2 703)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	6 382	(19 112)

13. Wartości niematerialne i prawne

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	738	618	1 356
Nabycie	-	76	76
Wartość brutto na dzień 30 września 2018 r.	738	694	1 432
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	(374)	(374)
Amortyzacja za okres	-	(247)	(247)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2018 r.	-	(621)	(621)
Wartość netto na dzień 30 września 2018 r.	738	73	811

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	5	513	518
Nabycie	733	83	816
Połączenie	-	22	22
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.	738	618	1 356
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	(73)	(73)
Amortyzacja za okres	-	(301)	(301)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.	-	(374)	(374)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2017 r.	738	244	982

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	5	513	518
Nabycie	9	33	42
Wartość brutto na dzień 30 września 2017 r.	14	546	560
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	(73)	(73)
Amortyzacja za okres	-	(222)	(222)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2017 r.	-	(295)	(295)
Wartość netto na dzień 30 września 2017 r.	14	251	265

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

	Jednostki zależne	Jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia
Wartość firmy	722	16

Weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych

Wartość firmy jednostek zależnych wykazywana w bilansie 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 30 września 2018 roku, stwierdził, iż nie nastąpiła trwała utrata wartości firmy Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. Na dzień 30 czerwca 2018 roku aktywa netto Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. przewyższają wartość udziałów będących własnością Marvipol Development S.A.

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 2018 r.	447	1 807	7 995	130	10 379
Nabycie	-	67	-	15	82
Zbycie	-	(150)	-	-	(150)
Wartość brutto na dzień 30 września 2018 r.	447	1 724	7 995	145	10 311
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(308)	(970)	(3 270)	-	(4 548)
Amortyzacja za okres	(27)	(217)	(495)	-	(739)
Zbycie	-	146	-	-	146
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2018 r.	(335)	(1 041)	(3 765)	-	(5 141)
Wartość netto na dzień 30 września 2018 r.	112	683	4 230	145	5 170
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	367	2 686	6 835	762	10 650
Nabycie	75	363	373	170	981
Zbycie	-	(1 242)	(15)	-	(1 257)
Likwidacja	(3)	-	-	-	(3)
Połączenie spółek	8	-	-	-	8
Przeniesienia	-	-	802	(802)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.	447	1 807	7 995	130	10 379
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(285)	(1 286)	(2 600)	-	(4 171)
Amortyzacja za okres	(22)	(330)	(685)	-	(1 037)
Zbycie	-	646	15	-	661
Połączenie spółek	(1)	-	-	-	(1)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.	(308)	(970)	(3 270)	-	(4 548)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2017 r.	139	837	4 725	130	5 831

Warszawa, 21 listopada 2018 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	367	2 686	6 835	762	10 650
Nabycie	81	364	36	451	932
Zbycie	-	(1 242)	(15)	-	(1 257)
Pozostałe	(2)	-	1 095	(1 095)	(2)
Wartość brutto na dzień 30 września 2017 r.	446	1 808	7 951	118	10 323
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(285)	(1 286)	(2 600)	-	(4 171)
Amortyzacja za okres	(15)	(255)	(415)	-	(685)
Zbycie	-	645	15	-	660
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2017 r.	(300)	(896)	(3 000)	-	(4 196)
Wartość netto na dzień 30 września 2017 r.	146	912	4 951	118	6 127

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 30 września 2018 r. wyniosła 681 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 802 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Zabezpieczenia

Na dzień 30 września 2018 r. i 31 grudnia 2017 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 -145 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 130 tys. zł).

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2018 r. przeanalizowano ewentualną utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiła trwała utrata wartości.

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Wartość netto na początek okresu	562	2 805	2 805
Przeniesienie z zapasów	-	562	562
Nieruchomość inwestycyjna przeznaczona do sprzedaży	-	-	(2 805)
Sprzedaż	-	(2 805)	-
Wartość netto na koniec okresu	562	562	562

Nieruchomości inwestycyjne na 30 września 2018 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.

Zmiana klasyfikacji aktywa z zapasów na nieruchomość inwestycyjną wynika z faktu oddania nieruchomości w leasing operacyjny.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami.

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

16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	701	689	56
Pożyczki udzielone	192 457	129 197	101 731
Wartość netto na koniec okresu	193 158	129 886	101 787
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	192 457	129 197	101 731
Pożyczki do jednostek współkontrolowanych*	190 255	127 038	99 573
Pożyczki do pozostałych podmiotów	2 202	2 159	2 158
Wartość netto na koniec okresu	192 457	129 197	101 731

*Szczegółowy wykaz pożyczek udzielonych do jednostek współkontrolowanych znajduje się w nocie 32.

17. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa Marvipol Development S.A. prowadzi działalność na rynku nieruchomości w ramach segmentu magazynowego. Spółka realizuje projekty poprzez inwestycje w spółki celowe, stanowiących wspólne przedsięwzięcie („Joint Venture”) wraz z innym partnerem strategicznym. Struktura udziałów posiadanych przez każdego ze współwłaścicieli jest różna w poszczególnych z realizowanych projektów. Prawa głosów partnerów są natomiast podzielone równo pomiędzy obie strony realizujące dane przedsięwzięcie.

Grupa Marvipol Development S.A. zrealizowała oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- Industrial Center 37: Projekt Warszawa-Konotopa

Warszawa, 21 listopada 2018 r.

- 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
- 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

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).

Projekt w okolicy Krakowa jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 7,6 ha. Projekt jest realizowany w gminie Skawina w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 35 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 OBI w Łodzi jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 80 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 13,7 ha. Projekt jest realizowany w gminie Brzeziny w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 50 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 58% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 42% udziałów spółki celowej).

Projekt Warszawa-Konotopa II I jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 81 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 92,9 ha. Projekt jest realizowany w okolicy Warszawy w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 42 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 jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 82 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 22,7 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 10 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 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 Warszawa Pruszków jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 92 sp. z o.o. Łączna powierzchnia wynajmu w projekcie to ok. 8 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 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. 15 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 wszystkich Jednostek Współkontrolowanych na 30.09.2018 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Aktywa trwałe	499 944	362 174	251 659
w tym nieruchomości inwestycyjne	498 232	339 456	251 500
Aktywa obrotowe	29 214	28 907	51 828
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 318	15 628	31 683
Aktywa razem	529 158	391 081	303 487
Zobowiązania długoterminowe	413 279	269 191	201 120
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	412 509	266 610	201 109
Zobowiązania krótkoterminowe	80 339	69 094	62 438
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-
Zobowiązania razem	493 618	338 285	263 558
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	21 603	34 164	26 132
W tym przeznaczone do sprzedaży	5 368	-	-

	01.01.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	11 657	8 188
Koszty operacyjne	(13 061)	(10 966)
Pozostałe przychody operacyjne	22 779	29 533
Przychody finansowe	39	3 852
Koszty finansowe	(9 888)	(2 139)
Zysk (strata) brutto	11 526	28 468
Podatek dochodowy	(122)	(6 030)
Zysk (strata) netto	11 404	22 438
przypadający Grupie Marvipol Development, w tym:		
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć-wycena MPW:	10 590	14 228
- zakończenie wspólnych przedsięwzięć	(15 509)	
- dywidendy	15 879	-
- sprzedaż udziałów	2 588	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol	13 548	14 228

18. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Nieruchomości inwestycyjne	18	18	18
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	975	400
Świadczenie pracownicze	-	-	81
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	-	-	314
Rezerwy na koszty okresu	732	870	380
Odsetki od obligacji i kredytów	723	812	338
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	7 437	3 560	4 277
Odpisy na zapasy	1 262	1 335	1 411
Pozostałe	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	10 172	7 570	7 219
Rzeczowe aktywa trwałe	-	25	-
Zapasy	1 533	1 533	1 533
Znaki towarowe	-	-	
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-	109
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	11 068	8 899	1 686
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	884	514	4 340
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-
Pozostałe	45	-	323
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	13 530	10 971	7 991

19. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Produkcja niezakończona	473 357	423 876	455 316
Wyroby gotowe	83 569	48 754	67 532
Towary	22	35	-
	556 948	472 665	522 848

Zapasy	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
w tym:			
koszty finansowania zewnętrznego	34 305	23 974	31 110

Podział zapasów na dzień 30 września 2018 r., 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień 30 września 2017 r.

	30.09.2018		31.12.2017		30.09.2017	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	2 187	-	2 187	-	2 187
Inwestycja Hill Park Apartments	18 842	-	18 842	1 602	18 842	2 725
Inwestycja Bielany Residence	-	-	-	610	-	610
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	2 387	-	1 898	-	1 862	-
Inwestycja Osiedle Zielona Italia	-	1 591	-	2 101	-	2 101
Inwestycja Central Park Ursynów	105 346	75 971	133 443	42 254	196 668	59 909
Inwestycja Riviera Park	71 167	3 630	73 984	-	63 226	-
Inwestycja Bemowo Residence	-	190	21 391	-	17 154	-
Inwestycja Cascade Residence	16 913	-	11 230	-	11 071	-
Inwestycja Topiel No 18	19 883	-	14 929	-	14 352	-
Inwestycja Unique Tower	84 633	-	68 129	-	65 600	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	7 433	-	6 593	-	6 500	-
Inwestycja Dwie Motławy	11 752	-	10 638	-	10 418	-
Inwestycja Gdańsk, Chmielna	14 850	-	13 583	-	-	-
Inwestycja W Apartments	41 044	-	38 770	-	37 880	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	23 148	-	-	-	-	-
Inwestycja Kołobrzeg	25 772	-	-	-	-	-
Inwestycja Kłopotowskiego	11 214	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	8 880	-	353	-	1 650	-
	473 357	83 569	423 876	48 754	455 316	67 532

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 styczeń 2018 r.	7 031
Zmniejszenie /Rozwiązanie:	(393)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Hill Park I etap	(393)
Wartość na dzień 30 września 2018 r.	6 638
Wartość na dzień 1 styczeń 2017 r.	10 628
Zmniejszenie /Rozwiązanie:	(3 597)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(424)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Hill Park I etap	(3 173)
Wartość na dzień 31 grudnia 2017 r.	7 031
Wartość na dzień 1 styczeń 2017 r.	10 628
Zwiększenia/Utworzenie:	(3 109)
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	(330)
Odpis aktualizujący inwestycję Hill Park I etap	(2 779)
Wartość na dzień 30 września 2017 r.	7 519

	30.09.2018		31.12.2017		30.09.2017	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	-	360	-	360	-	360
Odpis aktualizujący inwestycję Hill Park I etap	-	-	-	393	-	787
	6 278	360	6 278	753	6 278	1 147

W przypadku pozostałych inwestycji stanowiących zapasy produkcji niezakończonych weryfikacja ich wartości przez Kierownika Jednostki Dominującej 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 15.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 30.000 tys. zł 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 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

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	2 433	3 634	4 195
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	2 433	3 634	4 195
Pozostałe należności	4 088	998	6 279
Kaucje	-	-	801
Rozliczenia międzyokresowe	1 226	368	169
Pozostałe należności razem	5 314	1 366	7 249
Należności z tytułu podatku VAT	14 470	8 268	21 048
Należności z tytułu podatku dochodowego	880	129	5

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	1 572
Należności podatkowe	15 350	8 397	22 625
Należności krótkoterminowe netto	23 097	13 397	34 069
odpisy aktualizujące wartość należności	704	838	0
Należności krótkoterminowe brutto	23 801	14 235	34 069

21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Środki pieniężne w kasie	8	16	11
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	153 766	228 163	173 552
Inne środki pieniężne	-	197	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	153 774	228 376	173 563
W tym:			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	29 810	37 203	42 544
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	29 810	37 203	42 544

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		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Nieruchomość w Mikołajkach			2 805
Udziały PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	5 368		
	5 368	-	2 805

Opis składników

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w 3 kwartale 2018 r. obejmują udziały w spółce PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. (więcej informacji w raporcie bieżącym 45/2018)

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w 3 kwartale 2017 r. obejmują nieruchomości gruntowe z budynkiem mieszkalnym i niemieszkalnym położone w Mikołajkach (działka o nr ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4). Na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz 30 września 2016 r. ww. nieruchomości prezentowane były w pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”. Zgodnie z aneksem do umowy kredytu 02/316/06/Z/VV ww. nieruchomości zostały wyłączone spod dotychczasowych obciążeń hipotecznych.

Metoda wyceny

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

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	101 000	101 000
Podwyższenie kapitału	-	41 551 852	-
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	101 000
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego na 30 września 2018 r.

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

Akcjonariat na 30 września 2018 r.

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

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję	Okres zakończony	
	30.09.2018	30.09.2017
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 551 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 551 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie*	41 652 852	41 551 852
Podstawowy zysk	36 974	14 313
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,89	0,34

* W związku z rejestracją w dniu 1 grudnia 2017 r. połączenia Spółki z Oddziałem Marvipol (Dzień Podziału), w wyniku podziału British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A.) (Spółka Dzielona), gdzie jako podmiot przejmujący z pkt widzenia rachunkowości zidentyfikowano Oddział Marvipol, zgodnie z par. B26 MSSF 3 „Połączenie przedsięwzięć”, na potrzeby wyliczenia średniej

liczby akcji istniejących w trakcie okresu do Dnia Podziału przyjęto średnią liczbę akcji w tym okresie jednostki z prawnego pkt przejmowanej (Oddział Marvipol). Ponieważ do Dnia Podziału Oddział Marvipol nie posiadał formalnie kapitału zakładowego (kapitał Oddziału Marvipol był kapitałem wydzielonym równym wartości zidentyfikowanych aktywów netto zorganizowanej części przedsiębiorstwa stanowiącej działalność deweloperską przypisaną do Oddziału Marvipol) na potrzeby obliczeń przyjęto odpowiednie liczby akcji Spółki Dzielonej.

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2018 roku i na 30 września 2017 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję	Okres zakończony	
	30.09.2018	30.09.2017
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	403 003	341 508
Liczba akcji	41 652 852	41 551 852
Wartość księgowa na jedną akcję	9,68	8,22

24. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	1 809	1 809	2 000
Rezerwy razem	1 809	1 809	2 000

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.

25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Kredyty	66 185	68 125	86 919
Pożyczki	-	14 628	-
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	-	33 787	19 039
<i>część długoterminowa</i>	66 185	48 966	67 880

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
do 12 miesięcy	-	33 787	19 039
powyżej 1 roku do 3 lat	66 185	48 966	67 880
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	66 185	82 753	86 919

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
w walucie polskiej	66 185	68 125	86 919
w walutach obcych	-	14 628	-
Kredyty i pożyczki razem	66 185	82 753	86 919

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
dla kredytów w PLN	4,14-5,47%	3,55-4,47%	4,48%
dla kredytów denominowanych w EUR	2,00%	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	30.12.2018	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	12 683	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
mBank S.A. - kredyt spłacony 09.07.2018	12.12.2016	17 000	-	30.11.2018	hipoteka na nieruchomości 25 500 tys. zł, niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
BOŚ S.A.	22.03.2017	46 817	41 446	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
BOŚ S.A.	13.03.2018	15 000	11 810	31.05.2020	hipoteka na nieruchomościach 30 000 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., w przypadku naruszenia cesja wierzyt. pieniąż. z umowy GW i gwarancji GW, cesja z polisy, pełnomocnictwo do rach., zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rach. bieżącym i zastrzeżonym
mBank S.A.	18.07.2018	13 000	0	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
BOŚ S.A.	14.02.2018	50 000	246	31.07.2021	hipoteka na nieruchomości 75 000 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., w przypadku naruszenia cesja wierzyt. pieniąż. z umowy GW i gwarancji GW, cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rach. bieżącym i zastrzeżonym
Razem			66 185		

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Zmiana stanu obligacji			
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	247 741	141 383	141 383
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	40 000	146 080	80 080
Koszty emisji	(652)	(1 971)	(692)
Wpływy z emisji obligacji netto	39 348	144 109	79 388
Część ujęta w kapitałach własnych	-	-	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	839	565	352
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(462)	1 334	(983)
Wykup obligacji	(4 000)	(39 650)	(39 650)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	283 466	247 741	180 490
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	15 687	7 755	5 255
część długoterminowa	267 779	239 986	175 235

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty			
do 12 miesięcy	15 687	7 755	5 255
powyżej 1 roku do 3 lat	195 723	171 918	107 167
powyżej 3 do 5 lat	72 056	68 068	68 068
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	283 466	247 741	180 490

Zestawienie informacji o obligacjach				
Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii R*	12 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2019
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 4.000 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę w dniu 16 stycznia 2018 roku zgodnie z WEO. 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. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
do 12 miesięcy	111	250	263
powyżej 1 roku do 3 lat	335	451	505
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	446	701	768

28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31 755	26 831	24 136
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 262	309	99
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	45	810	823
Zobowiązania z tyt. podatków	2 057	968	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 040	2 720	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 277	68	2 818
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	39 436	31 706	27 876
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 262	309	99
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	38 174	31 397	27 777

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 trzech lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków.

Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Grupy z tytułu podatków, składek ZUS, wynagrodzeń oraz rozliczeń międzyokresowych.

29. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Inwestycja Hill Park Apartments	-	417	324
Inwestycja Central Park Ursynów	115 339	93 190	179 389
Inwestycja Bemowo Residence	-	24 974	19 168
Inwestycja Riviera Park	32 387	33 110	25 831
Inwestycja Topiel no 18	2 686		
Inwestycja Unique Tower	6 107		
Inwestycja Cascade Residence	767		
Pozostałe	-	-	3 000
Przychody przyszłych okresów razem	157 286	151 691	227 712

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań.

30. Informacje na temat wartości godziwej instrumentów finansowych

Na dzień 30 września 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych nie odbiega istotnie od ich wartości księgowej.

31. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów. Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 września 2018 roku wynosi: 114 392 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 59 169 tys. zł).

32. Zobowiązania warunkowe

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

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma

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

W 2017 roku toczyło się postępowanie ugodowe, zainicjowane wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence o zawarcie przez Marvipol S.A. ugody poprzez usunięcie wszystkich zgłoszonych przez Wspólnotę wad i usterek w częściach wspólnych inwestycji Bielany Residence. Wartość przedmiotu sporu 15 000 tys. zł tytułem odszkodowania za wady oraz usterki występujące w częściach wspólnych. Stanowisko Kierownictwa Jednostki Dominującej: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku. Stanowisko Kierownictwa Jednostki Dominującej: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Spółka wnosi o oddalenie roszczenia w całości. Ugoda nie została zawarta. Wspólnota nie złożyła dotychczas pozwu w tej sprawie.

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

33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Grupa 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 Kierownictwa jednostki Dominującej (w 3 kwartale 2017 Oddziału Marvipol S.A.)

Wynagrodzenie Kierownictwa Jednostki Dominującej (w tys. zł)	01.01.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017
Kierownictwo Jednostki Dominującej	6 114	2 397

Wynagrodzenia Kierownictwa Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A. (w 3 kwartale 2017 Oddziału Marvipol S.A.)

Wynagrodzenie Kierownictwa Jednostki Dominującej (w tys. zł)	01.01.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017
Kierownictwo Jednostki Dominującej	-	968

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)	01.01.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017
Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej	102	-

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	9	-	2	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Kierownictwa Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	673	43	62	4
	682	43	64	4

Zakup produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Kierownictwa Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	6 042	1 420	48	81
	6 042	1 420	48	81

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2018	Udzielenie	Wartość transakcji w okresie			Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2018
			Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek		
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	37 202	-	36 818	471	1 861	1 006	-
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	18 270	-	-	405	-	443	19 118
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	20 401	-	-	456	-	494	21 351
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	23 212	-	-	526	-	561	24 299
PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o.	27 953	-	4 953	622	-	595	24 217
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	-	10 585	-	210	-	297	11 092
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	-	36 956	-	558	-	791	38 305
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	-	26 919	-	387	-	532	27 838
PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o.	-	6 892	-	10	-	(58)	6 844
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	-	17 199	-	106	-	(114)	17 191
	127 038	98 551	41 771	3 751	1 861	4 547	190 255

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2018	Otrzymane	Wartość transakcji w okresie			Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2018
			Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek		
Industrial Center 37 Sp. z o.o.*	14 628	-	15 205	147	225	655	-

*spłata zobowiązań z tyt. pożyczki w wysokości 15 430 tys. zł nastąpiła w drodze kompensaty z dywidendą od Industrial Center 37 Sp. z o.o.

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2018	01.01.2017	Okres zakończony	
	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
Industrial Center 37 Sp. z o.o.*	15 879	-	-	-

*wierzytelność z tyt. dywidendy w wysokości 15 430 tys. zł została skompensowana z zobowiązaniami z tyt. pożyczki otrzymanej od Industrial Center 37 Sp. z o.o.

Warszawa, 21 listopada 2018 r.

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

Jednostki zależne	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
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	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	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%	n\
Unique Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	n\
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%	n\
Cidena Sp. z o.o.	100%	n\	n\
Projekt 999 Sp. z o.o.	100%	n\	n\
Property-ad Sp. z o.o.(daw. Binox Sp. z o.o.)	100%	n\	n\
Elvix Sp. z o.o.	100%	n\	n\
Eltran Sp. z o.o.	100%	n\	n\
Joki Sp. z o.o.	100%	n\	n\
Projekt 888 Sp. z o.o.	100%	50%	50%

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 99,9997% udziału w zysku, 0,0003% udziału w zysku przypada Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Jednostki współkontrolowane	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Industrial Center 37 Sp. z o.o. ¹⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. ²⁾	0%	58%	58%

Jednostki współkontrolowane	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. ³⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. ⁴⁾	68%	68%	n\
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. ⁵⁾	58%	58%	n\
PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. ⁶⁾	68%	68%	n\
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. ⁷⁾	68%	n\	n\
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. ⁸⁾	68%	n\	n\
PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. ⁹⁾	68%	n\	n\
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. ¹⁰⁾	68%	n\	n\
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. ¹¹⁾	68%	n\	n\

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 przedsięwzięcie

2) PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. - udziały w spółce sprzedane w II kw. 2018 r.

3) 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

4) PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

5) PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. - 58% 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 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 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. - 68% udziałów uprawniających do 50% 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 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

Jednostki zależne na dzień bilansowy

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

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1.01.2018-30.09.2018 w Grupie Kapitałowej Marvipol Development S.A. wynosiło 46 osób.

36. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2018 do 30 września 2018 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2018

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych



Jednostkowe śródroczne skrócone Sprawozdanie Finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu miesięcy
2018 roku

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

	Nota	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2017 - 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	4	3 362	253	10 477	152
Koszt własny sprzedaży	5	(2 934)	(51)	(10 714)	(695)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		428	202	(237)	(543)
Koszty sprzedaży	6	(1 632)	-	(2 609)	(730)
Koszty ogólnego zarządu	6	(14 423)	(6 138)	(11 171)	(3 659)
Pozostałe przychody operacyjne	8	13 898	12 198	2 143	1 389
Pozostałe koszty operacyjne	9	(1 210)	(811)	(1 952)	(1 708)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(2 939)	5 451	(13 826)	(5 251)
Przychody finansowe	10	26 955	3 464	31 101	2 035
Koszty finansowe	11	(13 797)	(5 039)	(11 152)	(1 294)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		10 219	3 876	6 123	(4 510)
Podatek dochodowy	12	138	(1 652)	(780)	(487)
Zysk (strata) netto		10 357	2 224	5 343	(4 997)
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
Całkowite dochody netto		10 357	2 224	5 343	(4 997)

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		
		30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	147	317	323
Rzeczowe aktywa trwałe	14	1 428	1 752	1 873
Nieruchomości inwestycyjne	15	562	562	562
Długoterminowe aktywa finansowe	16	492 467	380 216	305 472
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	-	-	-
Aktywa trwałe razem		494 604	382 847	308 230
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	41 989	35 233	36 319
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	19 741	3 233	10 766
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	40 150	97 086	86 350
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	-	-	-
Aktywa obrotowe razem		101 880	135 552	133 435
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	2 805
Aktywa razem		596 484	518 399	444 470

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		
		30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	22			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	101
Kapitał zapasowy		155 834	159 561	228 025
Zyski zatrzymane		-	252	(50 651)
Zysk (strata)		10 357	(3 979)	5 343
Kapitały razem		207 844	197 487	182 818
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	23	519	519	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	3 520	3 658	5 343
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	96 516	47 703	66 927
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	267 779	239 986	175 235
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	335	451	505
Pozostałe zobowiązania		-	-	-
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		368 669	292 317	248 010
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	-	15 010	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	15 687	7 755	5 255
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	111	250	264
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-	-
Zobowiązania handlowe i pozostałe	27	4 173	5 163	4 799
Przychody przyszłych okresów	28	-	417	3 324
Zobowiązania krótkoterminowe razem		19 971	28 595	13 642
Zobowiązania razem		388 640	320 912	261 652
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		596 484	518 399	444 470

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 wydzielony Oddziału Marvipol	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Zysk (strata) Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2018 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	159 561	-	(3 727)	-	197 487
Pokrycie straty 2017 r. z kapitału zapasowego	-	(3 727)	-	3 727	-	-
Zysk (strata) netto	-	-	-	10 357	-	10 357
Stan na dzień 30 września 2018 r.	41 653	155 834	-	10 357	-	207 844

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Kapitał z aktualizacji	Zakumulowany zysk (strata) Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku</i>						
Stan na początek okresu	101	-	248 025	-	(50 651)	197 475
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	5 343	5 343
Przesunięcie środków do Centrali Marvipol	-	-	(20 000)	-	-	(20 000)
Stan na koniec okresu	101	-	228 025	-	(45 308)	182 818

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Zysk (strata) Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku</i>						
Stan na początek okresu	101	-	248 025	-	(50 651)	197 475
Zysk (strata) netto do 30 listopada 2017 r.	-	-	-	-	23 368	23 368
Przesunięcie środków do Centrali Marvipol	-	-	(20 005)	-	-	(20 005)
Stan na dzień 30 listopada 2017 r. przed rozliczeniem połączenia	101	-	228 020	-	(27 283)	200 838

Warszawa, 21 listopada 2018 r.

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Zysk (strata) Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
Emisja Akcji Emisji Podziałowej w związku z połączeniem Marvipol Development i Oddział Marvipol	41 552	-	(41 552)	-	-	-
Utworzenie kapitału zapasowego w ramach rozliczenia połączenia	-	186 468	(186 468)	-	-	-
Rozliczenie zakumulowanej straty z lat poprzednich Oddział Marvipol w związku z rozliczeniem połączenia	-	(50 651)	-	-	50 651	-
Przeniesienie zysku (straty) netto Oddział Marvipol za okres 1 stycznia - 30 listopada 2017 r. na kapitał zapasowy w związku z rozliczeniem połączenia	-	23 368	-	-	(23 368)	-
Koszty emisji	-	(130)	-	-	-	(130)
Rozliczenie kapitałów własnych Marvipol Development S.A. w ramach rozliczenia połączenia	-	506	-	252	-	758
Stan na dzień 1 grudnia 2017 r. po rozliczeniu połączenia	41 653	159 561	-	252	-	201 466
Zysk (strata) netto od 1 grudnia 2017 do 31 grudnia 2017 r.	-	-	-	(3 979)	-	(3 979)
Stan na koniec okresu	41 653	159 561	-	(3 727)	-	197 487

W dniu 1 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 101.000,00 zł o kwotę 41.551.852,00 zł, tj. do kwoty 41.652.852,00 zł w drodze emisji 41.551.852 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda w związku z podziałem Marvipol S.A. (obecnie: British Automotive Holding S.A.) („Spółka Dzielona”) w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę części majątku Spółki Dzielonej stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie (ul. Obywatelska nr 5/50, 02 – 409 Warszawa, posiadający NIP: 522-304-22-97, REGON 011927062-00021 (Oddział Marvipol). Transakcja przeniesienia majątku Oddziału Marvipol na Spółkę w związku z Podziałem miała charakter transakcji połączenia jednostek pod wspólną kontrolą. W związku z brakiem określonych zasad rozliczania połączeń pod wspólną kontrolą Zarząd określił za najbardziej właściwą metodę, metodę połączenia odwrotnego określoną w MSSF 3 (par 13-18 zał. B do MSSF 3), gdzie jako podmiot przejmujący z punktu widzenia rachunkowego ustalono Oddział Marvipol. Z punktu widzenia prawnego podmiotem przejmującym była natomiast Spółka.

W związku z powyższym na prezentowany na dzień 1 stycznia 2017 r. kapitał własny Spółki, tj. jednostki z prawnego pkt widzenia przejmującej, składa się:

- kapitał zakładowy Spółki w wysokości kapitału zakładowego Spółki, tj. jednostki przejmującej z prawnego punktu widzenia, na dzień poprzedzający Podział, z uwagi na fakt iż Spółka była podmiotem przejmującym z prawnego punktu widzenia;
- kapitał zapasowy Oddziału Marvipol stanowiący aktywa netto wydzielone ze Spółki Dzielonej do Oddziału Marvipol w dniu utworzenia Oddziału Marvipol, tj. 1 października 2015 roku skorygowane o saldo przesunięć środków pieniężnych pomiędzy Oddziałem Marvipol a Centralą Marvipol które miały miejsce do dnia 31 grudnia 2016 r., pomniejszony o kwotę prezentowaną jako kapitał zakładowy Spółki;
- zyski (straty) zatrzymane stanowiące zyski (straty) Oddziału Marvipol od dnia jego utworzenia, tj. 1 października 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 r.

Z Dniem Podziału aktywa netto wydzielone z British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A.) wg stanu na dzień 30 listopada 2017 r., na które składały się: kapitał wydzielony Oddziału Marvipol w wysokości 228.121 tys. zł, zakumulowany zysk (strata) z okresu od dnia wydzielenia Oddziału Marvipol, tj. od 1 października 2015 r. do 31 grudnia 2016 r. w wysokości -50.651 tys. zł oraz zakumulowany zysk (strata) Oddziału Marvipol za okres od 1 stycznia do 30 listopada 2017 r. w wysokości 23.368 tys. zł, posłużyły pokryciu wyemitowanych przez jednostkę przejmującą z pkt widzenia prawnego, tj. Spółkę, 41.551.852 akcji serii C (Akcji Emisji Podziałowej). Nadwyżka wartości aktywów netto Oddziału Marvipol na dzień 30 listopada 2017 r. nad wartością nominalną akcji serii C, tj. nad kwotą 41.551.852 zł, w tym wynik Oddziału Marvipol za okres od 1 stycznia do 30 listopada 2017 r. w kwocie 23.368 tys. zł zasilą kapitał zapasowy Spółki i nie będzie mogła być redystrybuowana w formie dywidendy do akcjonariuszy Spółki.

Ponadto z Dniem Podziału w ramach rozliczenia połączenia odwrotnego Spółki z Oddziałem Marvipol ujęto wartość godziwą zapłaty za nabyte aktywa i przejęte zobowiązania Spółki, równą kapitałowi własnemu Spółki na dzień 30 listopada 2017 r.

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 PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		10 219	6 123
Amortyzacja		634	639
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(1 571)	2 414
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)		(14 332)	(25 618)
Przychody odsetkowe		(10 418)	(5 390)
Koszty odsetkowe		8 395	6 048
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		(37)	(90)
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	(276)
Koszty emisji obligacji		839	352
Nieruchomości inwestycyjne - przeniesienie z zapasów		-	(562)
Korekty razem		(16 490)	(22 483)
Zmiana stanu zapasów	19	(6 756)	10 163
Zmiana stanu należności		(13 145)	2 687
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(990)	(121)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(417)	2 711
Zmiana kapitału obrotowego		(37 798)	(7 043)
Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej		-	-
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(27 579)	(920)

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	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Odsetki otrzymane	2 682	2 124
Dywidendy otrzymane	10 969	25 000
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych	41	685
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	-	4
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	6 197
Spłata udzielonych pożyczek	45 708	42 909
Wpływy	59 400	76 919
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(77)	(542)
Nabycia aktywów finansowych	-	(1 059)
Wniesienie wkładów pieniężnych	(2 052)	-
Pożyczki udzielone	(146 600)	(56 318)
Wydatki	(148 729)	(57 919)
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(89 329)	19 000

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	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Emisja obligacji - wpływ netto		39 348	80 080
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		36 127	24 984
Wpływy		75 475	105 064
Wykup obligacji w terminie		(4 000)	(26 651)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(2 166)	(5 685)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(322)	(193)
Odsetki zapłacone		(9 015)	(6 258)
Przekaz środków do centrali		-	(20 000)
Wydatki		(15 503)	(58 787)
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej		59 972	46 277

	Nota	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(56 936)	64 357
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(56 936)	64 357
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		97 086	21 993
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		40 150	86 350

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) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-838), przy ul. Prostej 32. Do dnia 21 grudnia 2017 r. włącznie, adresem Spółki była ul. Szyszkowa 35/37 (02-285). Zmiana adresu Spółki nastąpiła na podstawie uchwał Zarządu Spółki z dnia 21 grudnia 2017 r.

Spółka została utworzona na podstawie aktu zawiązania z dnia 25 listopada 2014 r. na czas nieoznaczony.

Została ona zarejestrowana w dniu 16 grudnia 2014 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585.

W dniu 1 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 41.551.852 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda (Rejestracja Podwyższenia Kapitału), wyemitowanych w związku z podziałem spółki British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A., dalej określanej jako „Spółka Dzielona”) w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę części majątku Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako MARVIPOL Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie (ul. Obywatelska nr 5/50, 02 – 409 Warszawa, posiadający NIP: 522-304-22-97, REGON 011927062-00021 (Oddział Marvipol), co stanowiło podział przez wydzielenie (Podział). Zgodnie z art. 530 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, wraz z Rejestracją Podwyższenia Kapitału nastąpiło wydzielenie części działalności Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa, tj. Oddziału MARVIPOL prowadzącego działalność deweloperską (Działalność Deweloperska) oraz przeniesienie Działalności Deweloperskiej na Spółkę, podczas gdy pozostała część działalności Spółki Dzielonej, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadzącą działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostała w majątku Spółki Dzielonej. Tym samym Podział stał się skuteczny, a Działalność Deweloperska stała się formalnie częścią Marvipol Development S.A.

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

- działalność deweloperska;
- zarządzanie spółkami z Grupy;
- wynajem nieruchomości;
- działalność rachunkowo - księgową.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 września 2017 roku Marvipol S.A. Oddział.

2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej "MSSF UE" przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczane w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę 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

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2018 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku:

- MSSF 15 Przychody z umów z klientami opublikowany 24 maja 2014 r. (oraz Objasnienia do MSSF 15 Przychody z umów z klientami opublikowane 12 kwietnia 2016 r.)

W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami Zarząd przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Powyższa analiza obejmowała przede wszystkim moment rozpoznania przychodu ze sprzedaży produktów (zwłaszcza jednostek mieszkalnych, usługowych czy miejsc parkingowych). Na podstawie przeprowadzonych analiz, Zarząd nie stwierdził istotnych zmian w stosunku do dotychczas stosowanej przez Spółkę polityki rachunkowości w tym obszarze.

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku)

Wprowadzone wszystkie ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają one istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji

prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie,
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.

Spółka postanowiła, iż nie skorzysta z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych zmian do istniejących standardów oraz powyższych nowych standardów.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Wyroby gotowe	2 369	-	9 757	-
Usługi	993	253	720	152
Przychody ze sprzedaży	3 362	253	10 477	152

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Wyroby gotowe	(2 212)	-	(9 642)	-
Usługi	(722)	(51)	(1 072)	(695)
Koszt własny sprzedaży	(2 934)	(51)	(10 714)	(695)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(1 525)	-	(2 178)	(653)
Koszty marketingu	(107)	-	(431)	(77)
Koszty sprzedaży	(1 632)	-	(2 609)	(730)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Koszty planowanych inwestycji	(190)	(64)	(401)	(141)
Koszt zakończonych inwestycji	(236)	(76)	(477)	(244)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(2 579)	(897)	(2 221)	(741)
Wynagrodzenia i świadczenia	(7 871)	(3 959)	(2 250)	(776)
Usługi doradcze	(2 676)	(828)	(4 442)	(1 389)
Inne	(871)	(314)	(1 380)	(368)
Koszty ogólnego zarządu	(14 423)	(6 138)	(11 171)	(3 659)

Koszty według rodzaju	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Amortyzacja	(634)	(189)	(639)	(218)
Zużycie materiałów i energii	(274)	(79)	(452)	(237)
Usługi obce	(6 742)	(1 809)	(9 120)	(2 901)
Podatki i opłaty	(304)	(36)	(581)	(40)
Wynagrodzenia	(7 488)	(3 815)	(1 987)	(703)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(481)	(180)	(425)	(126)
Pozostałe koszty rodzajowe	(132)	(30)	(576)	(164)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(16 055)	(6 138)	(13 780)	(4 389)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Wartość na początek okresu	25	25	45	45
Zbycie	-	-	(4)	(4)
Wartość na koniec okresu	25	25	41	41
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na wynik Spółki	-	-	-	-

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Przychody z najmu	997	336	112	44
Przychody (sprzedaż niestatutowa)	917	805	172	110
Sprzedaż usług	11 866	11 036	1 302	817
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	39	-2	89	36
Rozwiązanie rezerw i odpisów	-	0	101	101
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	0	41	-
Pozostałe przychody	79	23	326	281
Pozostałe przychody operacyjne	13 898	12 198	2 143	1 389

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Koszty najmu	(346)	-	-	-
Koszty refaktur	(849)	(812)	(172)	(110)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(2)	(2)	(9)	-
Koszty darowizn	-	-	(155)	-
Pozostałe koszty	(13)	3	(1 616)	(1 598)
Pozostałe koszty operacyjne	(1 210)	(811)	(1 952)	(1 708)

10. Przychody finansowe

	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	61	15	89	73
Odsetki od pożyczek	10 418	3 978	5 394	1 962
Różnice kursowe	2 144	(529)	-	-
Dywidendy	14 332	-	25 618	-
Przychody finansowe	26 955	3 464	31 101	2 035

11. Koszty finansowe

	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(12 886)	(4 704)	(8 439)	(3 016)
Odsetki pozostałe	-	12	(140)	(7)
Różnice kursowe	-	-	(2 162)	1 838
Pozostałe	(911)	(347)	(411)	(109)
Koszty finansowe	(13 797)	(5 039)	(11 152)	(1 294)

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017
Rezerwy na koszty okresu	(131)	(155)
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	(203)	(271)
Odsetki od obligacji i kredytów	(88)	(68)
Odpisy zapasów	(75)	(615)
Odsetki naliczone od pożyczki	30	11
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	-	18
Wycena rachunku walutowego	(32)	-
Wycena pożyczki walutowej	(501)	136
Strata podatkowa	2 388	-
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 388	(944)
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	1	-
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	19	(5)
Różnice kursowe	-	-
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	1 470	86
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji i kredytów	(17)	(90)
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	(223)	(155)
Inne	-	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 250	(164)
Zmiana aktywa z tyt. połączenia	-	-
Zmiana podatku odroczonego	(138)	780
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego		
Podatek - działalność kontynuowana	(138)	780
Podatek	(138)	780

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017
Zysk brutto	10 219	6 123
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	1 942	1 163
Dywidendy	(2 723)	(4 867)
Różnice trwałe	659	4 484
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(122)	780

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	1 013	1 013
Nabycie	77	77
Wartość brutto na dzień 30 września 2018 r.	1 090	1 090
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(696)	(696)
Amortyzacja za okres	(247)	(247)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2018 r.	(943)	(943)
Wartość netto na dzień 30 września 2018 r.	147	147

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	835	835
Nabycie	156	156
Połączenie jednostek	22	22
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.	1 013	1 013
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(395)	(395)
Amortyzacja za okres	(301)	(301)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.	(696)	(696)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2017 r.	317	317

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	835	835
Nabycie	105	105
Wartość brutto na dzień 30 września 2017 r.	940	940
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(395)	(395)
Amortyzacja za okres	(222)	(222)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2017 r.	(617)	(617)
Wartość netto na dzień 30 września 2017 r.	323	323

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	447	1 845	2 446	4 738
Nabycie	-	67	-	67
Zbycie	-	(150)	-	(150)
Wartość brutto na dzień 30 września 2018 r.	447	1 762	2 446	4 655

Warszawa, 21 listopada 2018 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(310)	(1 008)	(1 668)	(2 986)
Amortyzacja za okres	(26)	(217)	(144)	(387)
Zbycie	-	146	-	146
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2018 r.	(336)	(1 079)	(1 812)	(3 227)
Wartość netto				
Na dzień 30 września 2018 r.	111	683	634	1 428
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	364	2 724	2 088	5 176
Nabycie	75	363	373	811
Zwiększenie wartości	-	-	-	-
Zbycie	-	(1 242)	(15)	(1 257)
Połączenie jednostek	8	-	-	8
Przeniesienia	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.	447	1 845	2 446	4 738
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(287)	(1 324)	(1 481)	(3 092)
Amortyzacja za okres	(22)	(330)	(202)	(554)
Zbycie	-	646	15	661
Połączenie jednostek	(1)	-	-	(1)
Likwidacja	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.	(310)	(1 008)	(1 668)	(2 986)
Wartość netto				
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	137	837	778	1 752
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	364	2 724	2 088	5 176
Nabycie	76	363	364	803
Zbycie	-	(1 242)	(15)	(1 257)
Likwidacja	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2017 r.	440	1 845	2 437	4 722
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(287)	(1 324)	(1 481)	(3 092)
Amortyzacja za okres	(15)	(254)	(150)	(419)
Zbycie	-	647	15	662
Likwidacja	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2017 r.	(302)	(931)	(1 616)	(2 849)
Wartość netto				
Na dzień 30 czerwca 2017 r.	138	914	821	1 873

Warszawa, 21 listopada 2018 r.

Środki trwałe w leasingu

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 30 września 2018 r. wyniosła 862 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 802 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Środki trwałe w budowie

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość środków trwałych w budowie wynosiła 0 tys. zł. (31 grudnia 2017 r.: 0 tys. zł).

Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych

W okresie sprawozdawczym i w ubiegłym roku nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

Zabezpieczenia na środkach trwałych

Na dzień 30 września 2018 roku żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów.

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Wartość netto na początek okresu	562	2 805	2 805
Przeniesienie do zapasów	0	562	562
Sprzedaż	-	(2 805)	(2 805)
Wartość netto na koniec okresu	562	562	562

Spółka za okres 01.01.2018 r.-30.09.2018 r. osiągała przychody z nieruchomości inwestycyjnej w wysokości: 44 tys. zł. Nie ponosiła kosztów z nią związanych

Nieruchomości inwestycyjne na koniec 30.09.2018 r. obejmują:

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

Zmiana klasyfikacji aktywa z zapasów na nieruchomość inwestycyjną wynikała z faktu oddania nieruchomości w leasing operacyjny.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami.

16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Udziały	129 666	127 614	127 620
Pożyczki udzielone	362 801	252 602	177 852
Wartość na koniec okresu	492 467	380 216	305 472

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	-	-
Mokotów Park Sp. z o.o.	18 814	17 177	1 023
Robo Wash S.A.	2 202	2 159	2 158
Marvipol Development Riviera Park Sp z o.o.	46 165	43 551	39 614
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	-	-	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	-	297
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	-	7 678	7 593
Marvipol W Apartaments Sp. z o.o.	7 675	5 438	4 811
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	17 407	12 334	12 084
Marvipol Development Topiel No 18 Sp zo.o.	19 214	16 003	15 285
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	36	767	638
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	-	311	188
Riviera Park Sp. z o.o.	845	816	45
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	41 501	22 369	20 064
Projekt 010 Sp. z o.o.	1 309	74	73
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	-	-
Marvipol Construction Sp. z o.o.	-	200	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	22 941	-	-
Unique Apartments Sp. z o.o.	206	-	-
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	20	-	-
Marvipol Logistics S.A.	118 508	68 253	17 087
Projekt 012 Sp. z o.o.	6 335	-	-
Projekt 999 Sp. z o.o.	7 606	-	-
Cidena Sp. z o.o.	32 026	-	-
Property-ad Sp. z o.o.(daw. Binox Sp. z o.o.)	50	-	-
Joki Sp. z o.o.	30	-	-
Ertan Sp. z o.o.	30	-	-
Elvix Sp. z o.o.	30	-	-
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	-	37 202	38 155
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	19 851	18 270	18 737
Wartość na koniec okresu	362 801	252 602	177 852

Spółka dokonała weryfikacji wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym i współzależnym poprzez analizę przyszłych zysków i przepływów pieniężnych generowanych przez te spółki w oparciu o prognozy finansowe przygotowane przez zarząd pod kątem możliwości spłaty pożyczek.

W wyniku przeprowadzonej analizy, Spółka ustaliła, że nie występują przesłanki utraty wartości pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i współzależnym.

Pożyczki udzielone do Spółek Celowych są podporządkowane względem kredytów bankowych zaciągniętych przez te Spółki.

Wartość udziałów w spółkach zależnych	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
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

Wartość udziałów w spółkach zależnych	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Marvipol Estate Sp. z o.o.	5	5	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
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Topiel No 18 Sp zo.o.	5	5	5
Marvipol Development Unique Tower sp. z o.o.	3 015	1 005	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.	50	50	50
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Sp. z o.o.	5	5	-
Projekt 012 Sp. z o.o.	5	5	-
Cidena Sp. z o.o.	4	-	-
Dolix Sp. z o.o.	7	-	-
Property-ad Sp. z o.o.(daw. Binox Sp. z o.o.)	7	-	-
Elvix Sp. z o.o.	8	-	-
Joki Sp. z o.o.	8	-	-
Ertan Sp. z o.o.	8	-	-
Wartość na koniec okresu	129 641	127 589	127 579

Wartość udziałów w spółkach wspólnie kontrolowanych	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Projekt 888 Sp. z o.o.	25	25	25
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	-	-	9
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	-	-	7
Wartość na koniec okresu	25	25	41

Spółka dokonała weryfikacji wartości posiadanych przez nią udziałów w spółkach zależnych i współzależnych poprzez porównanie wartości udziałów z wartością aktywów netto tych spółek oraz analizę przyszłych zysków i przepływów pieniężnych generowanych przez te spółki w oparciu o prognozy finansowe przygotowane przez zarząd.

W wyniku przeprowadzonej analizy, Spółka ustaliła, że nie występują przesłanki utraty wartości udziałów posiadanych w analizowanych spółkach zależnych i współzależnych.

17. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Poniżej prezentujemy wybrane dane finansowe Wspólnych przedsięwzięć na 30.09.2018 r.

	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Aktywa trwałe	-	-	166 750
w tym nieruchomości inwestycyjne	-	-	166 592
Aktywa obrotowe	11	21	13 014
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	18	5 995
Aktywa razem	11	21	179 764
Zobowiązania długoterminowe	-	-	156 488
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	156 477
Zobowiązania krótkoterminowe	2	3	4 440
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-
Zobowiązania razem	2	3	160 928
	01.01.2018	01.01.2017	01.01.2017
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	-	-	547
Koszty operacyjne	(13)	(17)	(3 299)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	21 836
Przychody finansowe	-	-	15
Koszty finansowe	-	-	(421)
Zysk (strata) brutto	(13)	(17)	18 678
Podatek dochodowy	-	-	-
Zysk (strata) netto	(13)	(17)	18 678

18. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	-	-	-
Rezerwy na koszty okresu	487	618	81
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	18	221	300
Odsetki od obligacji i kredytów	723	811	338
Odpisy zapasów	1 261	1 336	1 411
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	67	37	144
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	18	18	18
Wycena rachunku walutowego	0	32	-
Wycena pożyczki walutowej	0	501	136
Strata podatkowa	2 685	297	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	5 259	3 871	2 428
Kompesata	(5 259)	(3 871)	(2 428)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazywane w bilansie	-	-	-
Zapasy	1 534	1 533	1 839
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	45	26	27
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	3 380	1 910	1 558
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji i kredytów	375	392	588

Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	223	314
Inne	3 445	3 445	3 445
Wycena rachunku walutowego	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	8 779	7 529	7 771
Kompesata	(5 259)	(3 871)	(2 428)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazywane w bilansie	3 520	3 658	5 343
Zmiana różnic przejściowych w czasie			
stan na początek okresu	3 658	4 563	4 563
stan na koniec okresu	3 520	3 658	5 343
Zmiana bilansowa różnic przejściowych	(138)	(905)	780
Aktywa - połączenie jednostek	-	8	-
Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(138)	(897)	780

19. Zapasy

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Produkcja niezakończona	39 802	30 834	30 797
Wyroby gotowe	2 187	4 399	5 522
	41 989	35 233	36 319
W tym:			
koszty finansowania zewnętrznego – kredyty	3 679	3 764	3 825
koszty finansowania zewnętrznego – obligacje	2 851	3 151	3 347

Podział zapasów na dzień 30 września 2018 r, na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień 30 września 2017 r.

	30.09.2018		31.12.2017		30.09.2017	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	2 187	-	2 187	-	2 187
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	1 602	18 842	2 725
Inwestycja Bielany Residence	-	-	-	610	-	610
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	2 176	-	1 899	-	1 862	-
Inwestycja Conrada	3 000	-	-	-	-	-
Inwestycja Grunwaldzka	5 691	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
	39 802	2 187	30 834	4 399	30 797	5 522

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 styczeń 2018 r.	7 031
Zmniejszenie /Rozwiązanie:	(393)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Hill Park I etap	(393)
Wartość na dzień 30 września 2018 r.	6 638

Wartość na dzień 1 styczeń 2017 r.	10 628
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	(3 597)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(424)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Hill Park I etap	(3 173)
Wartość na dzień 31 grudnia 2017 r.	7 031
Wartość na dzień 1 styczeń 2017 r.	10 628
Zwiększenia/Utworzenie:	(3 110)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(331)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Hill Park I etap	(2 779)
Wartość na dzień 30 września 2017 r.	7 518

Zabezpieczenia na zapasach

Inwestycja Mikołajki - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7,5 mln 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 mln zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł.

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	15 050	2 708	2 125
Należności z tytułu dostaw i usług razem	15 050	2 708	2 125
Pozostałe należności	998	373	7 116
Dywidendy należne	3 363	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	77	78	67
Pozostałe należności razem	4 438	451	7 183
Należności z tytułu podatku VAT	572	270	1 757
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	123	-
Należności podatkowe	572	393	1 757
Należności krótkoterminowe brutto	20 060	3 552	11 065
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(319)	(319)	(299)
Należności krótkoterminowe netto	19 741	3 233	10 766

21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Środki pieniężne w kasie	4	12	5
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	40 146	97 060	86 345
Inne środki pieniężne	-	14	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	40 150	97 086	86 350
W tym:			
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-

Warszawa, 21 listopada 2018 r.

22. Kapitał własny

Kapitał zakładowy	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	101 000	101 000
Podwyższenie kapitału	nd.	41 551 852	nd.
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>nd.</i>	<i>1,00</i>	<i>nd.</i>
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	101 000
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego na 30 września 2018 r.

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

Akcjonariat na 30 września 2018 r.

Struktura kapitału zakładowego na 30 września 2018 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 (strata) na jedną akcję	Okres zakończony	
	30.09.2018	30.09.2017
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 551 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 551 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie*	41 652 852	41 551 852
Podstawowy zysk (strata)	10 357	5 343
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję	0,25	0,13

*W związku z rejestracją w dniu 1 grudnia 2017 r. połączenia Spółki z Oddziałem Marvipol (Dzień Podziału), w wyniku podziału British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A.) (Spółka Dzielona), gdzie jako podmiot przejmujący z pkt widzenia rachunkowości zidentyfikowano Oddział Marvipol, zgodnie z par. B26 MSSF 3 „Połączenie przedsięwzięć”, na potrzeby wyliczenia średniej liczby akcji istniejących w trakcie okresu do Dnia Podziału przyjęto średnią liczbę akcji w tym okresie jednostki z prawnego pkt przejmowanej (Oddział Marvipol). Ponieważ do Dnia Podziału Oddział Marvipol nie posiadał formalnie kapitału zakładowego (kapitał Oddziału Marvipol był kapitałem wydzielonym równym wartości zidentyfikowanych aktywów netto zorganizowanej części

przedsiębiorstwa stanowiącej działalność deweloperską przypisaną do Oddziału Marvipol) na potrzeby obliczeń przyjęto odpowiednie liczby akcji Spółki Dzielonej.

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2018 roku i na 30 września 2017 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję	Okres zakończony	
	30.09.2018	30.09.2017
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	207 844	182 818
Liczba akcji	41 652 852	41 551 852
Wartość księgowa na jedną akcję	4,99	4,40

23. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	519	519	-
Rezerwy razem	519	519	-

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 Spółki).

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

24. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Kredyty	12 683	15 010	17 018
Pożyczki	83 833	47 703	49 909
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	-	15 010	-
<i>część długoterminowa</i>	96 516	47 703	66 927

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
do 12 miesięcy	-	15 010	-
powyżej 1 roku do 3 lat	12 683	-	66 927
powyżej 3 do 5 lat	83 833	47 703	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	96 516	62 713	66 927

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
w walucie polskiej	96 516	62 713	66 927
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	96 516	62 713	66 927

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
dla kredytów i pożyczek w PLN	5,47%	4,47%	4,48%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	-	31.12.2018	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millenium S.A.	08.11.2010	10 000	-	30.06.2019	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
Bank Ochrony Środowiska S.A.	17.06.2011	58 305	12 683	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
Razem			12 683		

Informacje o zobowiązaniach z tytułu pożyczek otrzymanych prezentuje nota nr 33.

25. Zobowiązania z tytułu obligacji

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Zmiana stanu obligacji			
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	247 741	127 759	127 759
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	40 000	146 080	80 080
Koszty emisji	(652)	(1 971)	(692)
Wpływy z emisji obligacji netto	39 348	144 109	79 388
Część ujęta w kapitałach własnych	-	-	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	839	565	352
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(462)	1 958	(359)
Wykup obligacji	(4 000)	(26 650)	(26 650)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	283 466	247 741	180 490
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	15 687	7 755	5 255
część długoterminowa	267 779	239 986	175 235

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
do 12 miesięcy	15 687	7 755	5 255
powyżej 1 roku do 3 lat	195 723	171 918	107 167
powyżej 3 do 5 lat	72 056	68 068	68 068
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	283 466	247 741	180 490

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii R*	12 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2019
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 4.000 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę w dniu 16 stycznia 2018 roku zgodnie z WEO. 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.

26. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
do 12 miesięcy	111	250	264
powyżej 1 roku do 3 lat	335	451	505
Zobowiązania z tytułu leasingu	446	701	769

27. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	695	4 207	2 192
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	-	-	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	453	479	469
Zobowiązania publicznie - prawne	831	-	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 040	-	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	154	477	2 138
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	4 173	5 163	4 799

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	4 173	5 163	4 799

28. Przychody przyszłych okresów

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

	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Inwestycja Hill Park Apartments	-	417	324
Pozostałe	-	-	3 000
Przychody przyszłych okresów razem	-	417	3 324

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Na dzień 30 września 2018 roku Spółka nie miała zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych ponieważ inwestycje rozpoczęte w latach poprzednich zostały zakończone, a nowe są nadal na etapie planowania.

30. Zobowiązania warunkowe

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

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka

czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji. Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja spółki.

W 2017 roku toczyło się postępowanie ugodowe, zainicjowane wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence o zawarcie przez Marvipol S.A. ugody poprzez usunięcie wszystkich zgłoszonych przez Wspólnotę wad i usterek w częściach wspólnych inwestycji Bielany Residence. Wartość przedmiotu sporu 15 000 tys. zł tytułem odszkodowania za wady oraz usterki występujące w częściach wspólnych. Stanowisko Spółki: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku. Stanowisko Spółki: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Spółka wnosi o oddalenie roszczenia w całości. Ugoda nie została zawarta. Wspólnota nie złożyła dotychczas pozwu w tej sprawie.

Wspólnota Mieszkaniowa Apartamenty Mokotów Park (Bernardyńska 16A, 16B,) złożyła pozew przeciwko Marvipol S.A. o zapłatę odszkodowania w kwocie 11 900 tys. zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej. Stanowisko Spółki: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Spółka wnosi o oddalenie powództwa w całości. Sprawa jest na etapie mediacji sądowej.

W dniu 12 grudnia 2016 r. Marvipol Development S.A. udzieliła gwarancji korporacyjnej do kwoty 1 304 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. (uprzednio: Marvipol Development 3 Sp. z o.o., Projekt 01 Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 12 grudnia 2016 r. pomiędzy Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 17 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Riviera Park” – Etap 1 na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krzyżówki. W dniu 09.07.2018 roku kredyt został spłacony i wygasło zabezpieczenie w postaci gwarancji korporacyjnej.

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

W dniu 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 na finansowanie realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą „Riviera Park” - Etap 2 w Warszawie, przy ul. Krzyżówki.

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

W dniu 13 marca 2018 r. Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 30 000 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. w związku z zawarciem w dniu 13 marca 2018 r. pomiędzy Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 20 000 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 18 lipca 2018 r. Marvipol Development S.A. udzieliła gwarancji korporacyjnej do kwoty 1 723,5 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 18 lipca 2018 r. pomiędzy Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 13 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą "Riviera Park" - Etap 3 w Warszawie, przy ul. Krzyżówki.

31. Średnie zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w okresie 1.1.2018-30.09.2018 w Marvipol Development S.A. wynosiło 41 osób.

32. 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 Kierownictwa jednostki Dominującej (w tys. zł)	01.01.2018 -30.09.2018	01.01.2017 -30.09.2017
Kierownictwo Spółki	6 114	2 397
	6 114	2 397

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)	01.01.2018 -30.09.2018	01.01.2017 -30.09.2017
Rada Nadzorcza Spółki	102	-
	102	-

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2018 -30.09.2018	01.01.2017 -30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
Jednostki zależne, w tym:	12 326	1 162	14 109	810
Prosta Tower Sp. z o.o.	123	13	142	1

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2018 -30.09.2018	01.01.2017 -30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
Mokotów Park Sp. z o.o.	571	8	696	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	123	8	142	1
Marvipol TM Sp. z o.o.	150	29	148	5
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	2 349	950	2 148	786
Marvipol Estate Sp. z o.o.	67	8	73	1
Marvipol Construction Sp. z o.o.	184	8	149	1
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	123	8	142	1
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	1 876	8	2 297	1
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	123	5	142	1
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	152	8	177	1
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	812	8	989	1
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	228	8	271	1
Riviera Park Sp. z o.o.	123	8	142	1
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	261	8	312	1
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	518	8	628	1
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	2 246	34	2 752	1
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	270	8	326	1
Projekt 010 Sp. z o.o.	123	8	142	1
Marvipol Logistics S.A.	1 090	5	1 331	1
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	442	5	535	-
Projekt 888 Sp. z o.o.	9	9	2	2
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	120	-	141	-
Projekt 012 Sp. z o.o.	123	-	141	-
Unique Apartments Sp. z o.o.	123	-	141	-
Projekt 999 Sp. z o.o.	63	-	74	-
Cidena Sp. z o.o.	140	-	170	-
Property-ad Sp. z o.o.(daw. Binox Sp. z o.o.)	15	-	17	-
Elvix Sp. z o.o.	1	-	1	-
Joki Sp. z o.o.	1	-	1	-
Ertan Sp. z o.o.	1	-	1	-
Pozostałe jednostki powiązane:	632	535	59	1
British Automotive Holding S.A.	438	-	59	-
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	-	527	-	-
British Automotive Polska S.A.	6	-	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	186	-	-	-
Projekt 07 Sp. z o.o.	2	8	-	1
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	56	65	29	4
	13 014	1 762	14 197	815

Zakup produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2018 -30.09.2018	01.01.2017 -30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
Jednostki zależne, w tym:	109	495	9	10
Marvipol Construction Sp. z o.o.	44	-	9	-
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	64	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	65	431	-	10
Pozostałe jednostki powiązane:	39	30	-	13
British Automotive Holding S.A.	26	-	-	-
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	13	30	-	13

Zakup produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2018 -30.09.2018	01.01.2017 -30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.	7 000	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	144	270	48	81
	292	795	57	104

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2018 -30.09.2018	01.01.2017 -30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	969	-	-	-
Marvipol Construction Sp. z o.o.	-	618	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	13 363	25 000	3 363	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	-	-	-	-
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	-	-	-	-
	14 332	25 618	3 363	-

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2017	Udzielenia	Wartość transakcji w okresie			Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2018
			Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek		
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	47 703	2 327	-	1 728	1 725	-	50 033
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	15 000	-	-	-	-	15 000
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	-	800	-	-	-	-	800
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	14 000	-	-	-	-	14 000
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	-	4 000	-	-	-	-	4 000
	47 703	36 127	-	1 728	1 725	-	83 833

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2017	Udzielenia	Wartość transakcji w okresie			Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2018
			Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek		
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	43 552	1 150	-	1 463	-	-	46 165
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	7 677	-	6 980	70	767	-	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	5 438	2 025	-	212	-	-	7 675
Mokotów Park Sp. z o.o.	17 177	1 000	-	637	-	-	18 814
Riviera Park Sp. z o.o.	817	-	-	28	-	-	845
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	12 334	4 500	-	573	-	-	17 407
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	16 004	2 650	-	561	-	-	19 215
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	766	290	1 035	15	-	-	36
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	310	-	305	2	7	-	-
Projekt 010 Sp. z o.o.	74	1 300	70	10	5	-	1 309
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	22 369	18 040	-	1 092	-	-	41 501
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	-	22 160	-	781	-	-	22 941
Marvipol Construction Sp. z o.o.	200	300	500	8	8	-	-
Unique Apartments Sp. z o.o.	-	200	-	6	-	-	206
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	-	20	-	-	-	-	20
Marvipol Logistics S.A.	62 510	47 410	-	3 324	-	-	113 244
Projekt 012 Sp. z o.o.	-	6 205	-	130	-	-	6 335
Projekt 999 Sp. z o.o.	-	7 500	-	106	-	-	7 606
Cidena Sp. z o.o.	-	31 710	-	316	-	-	32 026
Property-ad Sp. z o.o.(daw. Binox Sp. z o.o.)	-	50	-	-	-	-	50
Joki Sp. z o.o.	-	30	-	-	-	-	30
Ertan Sp. z o.o.	-	30	-	-	-	-	30
Elvix Sp. z o.o.	-	30	-	-	-	-	30
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	37 202	-	36 818	471	1 861	1 006	-
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	18 270	-	-	405	-	442	19 117
Marvipol Logistics S.A.	5 743	-	-	131	-	123	5 997
	250 443	146 600	45 708	10 341	2 648	1 571	360 599

Warszawa, 21 listopada 2018 r.

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

Jednostki zależne	Okres zakończony		
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
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%	n\d
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%	n\d
Projekt 999 Sp. z o.o.	100%	n\d	n\d
Cidena Sp. z o.o.	100%	n\d	n\d
Projekt 999 Sp. z o.o.	100%	n\d	n\d
Property-ad Sp. z o.o.(daw. Binox Sp. z o.o.)	100%	n\d	n\d
Joki Sp. z o.o.	100%	n\d	n\d
Ertan Sp. z o.o.	100%	n\d	n\d
Elvix Sp. z o.o.	100%	n\d	n\d
Projekt 888 Sp. z o.o.	100%	50%	50%

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 99,9997% udziału w zysku, 0,0003% udziału w zysku przypada Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

34. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2018 roku

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte we wcześniejszych punktach niniejszego raportu.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

The logo consists of a solid red rectangle. Inside the rectangle, the word "MARVIPOL" is written in a bold, white, sans-serif font. Below it, the word "development" is written in a smaller, white, lowercase sans-serif font.

MARVIPOL[®]
development

The background of the lower half of the page features a faint, grey wireframe illustration of a city skyline with several skyscrapers of varying heights. A thin red horizontal line is positioned above the company name.

Marvipol Development S.A.

Warszawa, ul. Prosta 32

22 536 50 00

marvipol@marvipol.pl