

**MARVIPOL**<sup>®</sup>  
development



---

# Raport Marvipol Development S.A. za I półrocze 2020 r.

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.

# Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W I PÓŁROCZU 2020 R.	6
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	7
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	7
Władze Spółki	9
Akcjonariat Spółki	10
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	11
Grupa Kapitałowa w liczbach	14
Najważniejsze wydarzenia 2020 roku	15
Segment deweloperski	17
› Portfel projektów deweloperskich	18
› Kontraktacja lokali	20
› Oferta lokali	20
› Przekazania lokali	21
› Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty	21
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	22
Segment magazynowy	23
› Portfel projektów magazynowych	24
› Zaangażowanie kapitałowe	26
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	29
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	30
Pozostałe informacje	33

<b>SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>	<b>36</b>
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	37
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	39
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	41
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	43
Sprawozdawczość segmentów działalności	44
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	46
<b>SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>	<b>78</b>
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	79
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	80
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	82
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	83
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	85
<b>RAPORT Z PRZEGLĄDU SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>	<b>114</b>
<b>RAPORT Z PRZEGLĄDU JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>	<b>116</b>
<b>OŚWIADCZENIA ZARZĄDU</b>	<b>118</b>



## Wybrane dane finansowe

### Dane skonsolidowane

W tys.	30.06.2020		31.12.2019		30.06.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa</b>	<b>1 408 182</b>	<b>315 312</b>	<b>1 274 909</b>	<b>299 380</b>	<b>1 164 953</b>	<b>273 978</b>
Aktywa trwałe	196 963	44 103	262 443	61 628	206 164	48 486
Aktywa obrotowe	1 196 851	267 992	949 092	222 870	958 789	225 491
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14 368	3 217	63 374	14 882	-	-
<b>Pasywa</b>	<b>1 408 182</b>	<b>315 312</b>	<b>1 274 909</b>	<b>299 380</b>	<b>1 164 953</b>	<b>273 978</b>
Kapitał własny	500 577	112 086	483 225	113 473	429 998	101 128
Zobowiązania długoterminowe	238 292	53 357	326 325	76 629	350 113	82 341
Zobowiązania krótkoterminowe	669 313	149 869	465 359	109 278	384 842	90 509

W tys.	01.01.2020 - 30.06.2020		01.01.2019 - 30.06.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	53 332	12 008	63 967	14 918
Koszt własny sprzedaży	(37 136)	(8 362)	(45 529)	(10 618)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>16 196</b>	<b>3 647</b>	<b>18 438</b>	<b>4 300</b>
Koszty sprzedaży	(3 113)	(701)	(3 796)	(885)
Koszty ogólnego zarządu	(17 620)	(3 967)	(13 422)	(3 130)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	13 145	2 960	21 301	4 968
Pozostałe przychody operacyjne	5 161	1 162	4 236	988
Pozostałe koszty operacyjne	(2 425)	(546)	(2 203)	(514)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>11 344</b>	<b>2 554</b>	<b>24 554</b>	<b>5 726</b>
Przychody finansowe	10 222	2 302	2 992	698
Koszty finansowe	(1 888)	(425)	(3 644)	(850)
Podatek dochodowy	(2 326)	(524)	(7 242)	(1 689)
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>17 352</b>	<b>3 907</b>	<b>16 660</b>	<b>3 885</b>

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2020 roku: 4,4660 PLN/EUR (na 31 grudnia 2019 r.: 4,2585 PLN/EUR, na 30 czerwca 2019 r.: 4,2520 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2020 roku 4,4413 PLN/EUR; (w 2019 r.: 4,2880 PLN/EUR).



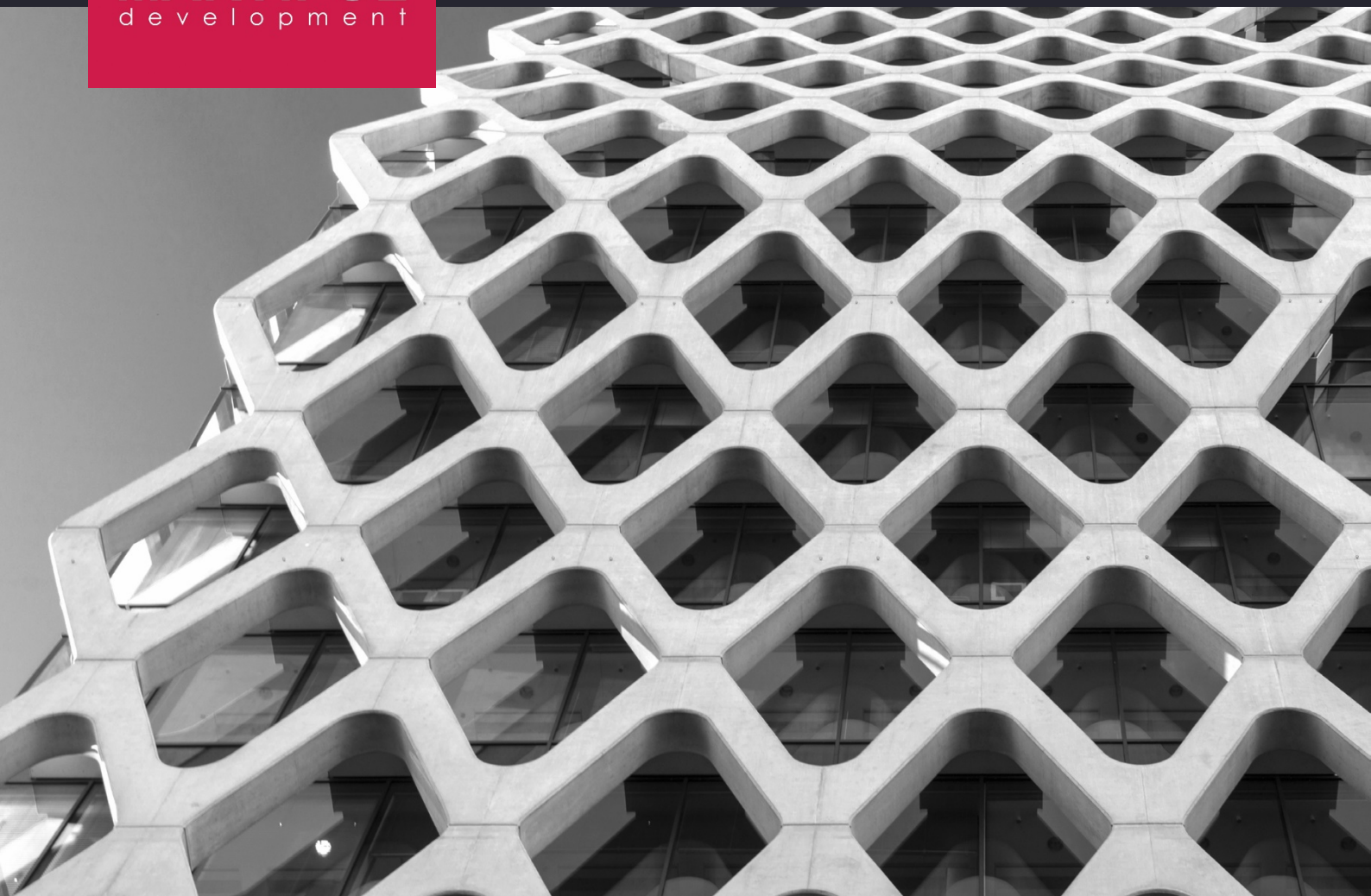
**Dane jednostkowe**

W tys.	30.06.2020		31.12.2019		30.06.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa</b>	<b>730 119</b>	<b>163 484</b>	<b>670 159</b>	<b>157 370</b>	<b>641 741</b>	<b>150 927</b>
Aktywa trwałe	588 224	131 712	616 656	144 806	510 950	120 167
Aktywa obrotowe	141 895	31 772	53 503	12 564	130 791	30 760
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
<b>Pasywa</b>	<b>730 119</b>	<b>163 484</b>	<b>670 159</b>	<b>157 370</b>	<b>641 741</b>	<b>150 927</b>
Kapitał własny	258 388	57 857	236 649	55 571	241 977	56 910
Zobowiązania długoterminowe	322 042	72 110	331 822	77 920	348 666	82 000
Zobowiązania krótkoterminowe	149 689	33 517	101 688	23 879	51 098	12 017

W tys.	01.01.2020 - 30.06.2020		01.01.2019 - 30.06.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	16 685	3 757	10 207	2 380
Koszt własny sprzedaży	(10 278)	(2 314)	(9 363)	(2 184)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>6 407</b>	<b>1 443</b>	<b>844</b>	<b>196</b>
Koszty sprzedaży	-	-	(14)	(3)
Koszty ogólnego zarządu	(2 551)	(574)	(2 201)	(513)
Pozostałe przychody operacyjne	1 051	237	861	201
Pozostałe koszty operacyjne	(124)	(28)	(88)	(21)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>4 783</b>	<b>1 077</b>	<b>(598)</b>	<b>(140)</b>
Przychody finansowe	31 836	7 168	48 490	11 308
Koszty finansowe	(13 277)	(2 989)	(12 620)	(2 943)
Podatek dochodowy	(1 603)	(361)	9	2
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>21 739</b>	<b>4 895</b>	<b>35 281</b>	<b>8 227</b>

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2020 roku: 4,4660 PLN/EUR (na 31 grudnia 2019 r.: 4,2585 PLN/EUR, na 30 czerwca 2019 r.: 4,2520 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2020 roku 4,4413 PLN/EUR; (w 2019 r.: 4,2880 PLN/EUR).



---

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności  
Marvipol Development S.A.  
oraz Grupy Kapitałowej  
Marvipol Development S.A.  
w I półroczu 2020 r.**

## 1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

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

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

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

## 2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

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





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

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

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

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

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

W biznesie deweloperskim Grupa Kapitałowa Marvipol Development zamierza dalej koncentrować się na projektach o podwyższonym standardzie w każdym z segmentów rynku, w którym jest obecna. Zamiarem Spółki, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest sukcesywne budowanie silnej pozycji na deweloperskim rynku Trójmiasta.

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

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



### 3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ  
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU

**28 lat** doświadczenia  
w rozwijaniu biznesu



**GRZEGORZ  
KAWECKI**

WICEPREZES ZARZĄDU

**20 lat** doświadczenia  
na stanowiskach zarządczych

Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER  
CHŁOPECKI**

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW  
TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący  
Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF  
BREJDAK**

Członek  
Rady Nadzorczej

**ANDRZEJ  
JACASZEK**

Członek  
Rady Nadzorczej

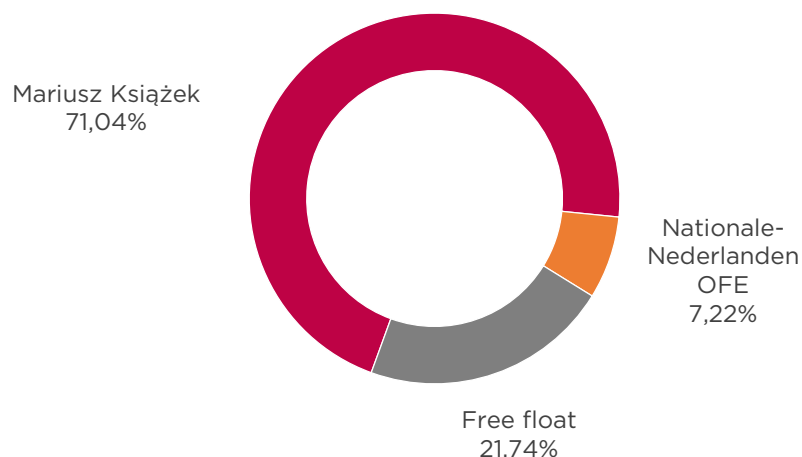
**WIESŁAW  
MARIUSZ RÓŻACKI**

Członek  
Rady Nadzorczej

## 4. Akcjonariat Spółki

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

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



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

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 26.08.2020 r.

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

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

Spółka oraz podmioty zależne nie posiadają akcji własnych Emitenta.



## 5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

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

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 39 spółek zależnych i 7 spółek współkontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

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

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
35	Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%
36	Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%
37	Marvipol Logistics S.A.	100%
38	Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%
39	PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	100%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
1	Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>4)</sup>	68%
2	PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	68%
3	PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. <sup>6)</sup>	68%
4	PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. <sup>7)</sup>	68%
5	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. <sup>8)</sup>	40,8%
6	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. <sup>9)</sup>	50%
7	PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. <sup>10)</sup>	68%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 26.08.2020 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy

- 1) Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada 99% udziału w zysku jednostki, 1% - Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)
- 2) Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)
- 3) PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. - 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Docelowo zgodnie z przedwstępną umową wspólników spółka będzie stanowić wspólne przedsięwzięcie Grupy Marvipol i Panattoni
- 4) Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Estate Sp. z o.o. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie. Z dniem 1 lipca 2018 r. rozpoczął się proces likwidacji spółki
- 5) PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 6) PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 7) PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

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

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

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



## 6. Grupa Kapitałowa w liczbach

**53,3 mln zł**

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY  
ZE SPRZEDAŻY  
ZA I PÓŁ. 2020 R.

**11,3 mln zł**

ZYSK  
OPERACYJNY  
ZA I PÓŁ. 2020 R.

**17,4 mln zł**

ZYSK  
NETTO  
ZA I PÓŁ. 2020 R.

**1,41 mld zł**

SUMA  
BILANSOWA  
NA 30.06.2020 R.

**500,6 mln zł**

WARTOŚĆ  
KSIĘGOWA  
NA 30.06.2020 R.

**45,4 mln zł**

DŁUG  
NETTO  
NA 30.06.2020 R.\*

**224**

LOKALI  
SPRZEDANYCH  
W I PÓŁ. 2020 R.

**91**

LOKALE PRZEKAZANE  
NABYWCOM  
W I PÓŁ. 2020 R.

**221 tys. m<sup>2</sup>**

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

**13,0 mln zł**

ZYSK SEGMENTU  
MAGAZYNOWEGO  
ZA I PÓŁ. 2020 R.

**156 tys. m<sup>2</sup>**

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

**105,1 mln zł**

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

\* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2020 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 71,9 mln zł.

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

### Styczeń 2020 r.

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

### Luty 2020 r.

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

### Marzec 2020 r.

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

### Kwiecień 2020 r.

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

**Maj 2020 r.**

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

**Czerwiec 2020 r.**

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

**Lipiec 2020 r.**

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

**Sierpień 2020 r.**

- 3 sierpnia – zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 38/2020)
- 5 sierpnia – ustalenie wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Spółki i rekomendacja w sprawie przyjęcia Polityki Wynagrodzeń Spółki  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 39/2020)
- 7 sierpnia – powołanie Mariusza Książek do Zarządu Spółki i pełnienia funkcji Prezesa Zarządu na kolejną kadencję  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 40/2020)
- 14 sierpnia – zawarcie przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości na Białołęce (Warszawa) oraz we Wrocławiu  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 41/2020)





---

## Segment deweloperski

Raport  
za I półrocze 2020 r.

## 8. Segment deweloperski

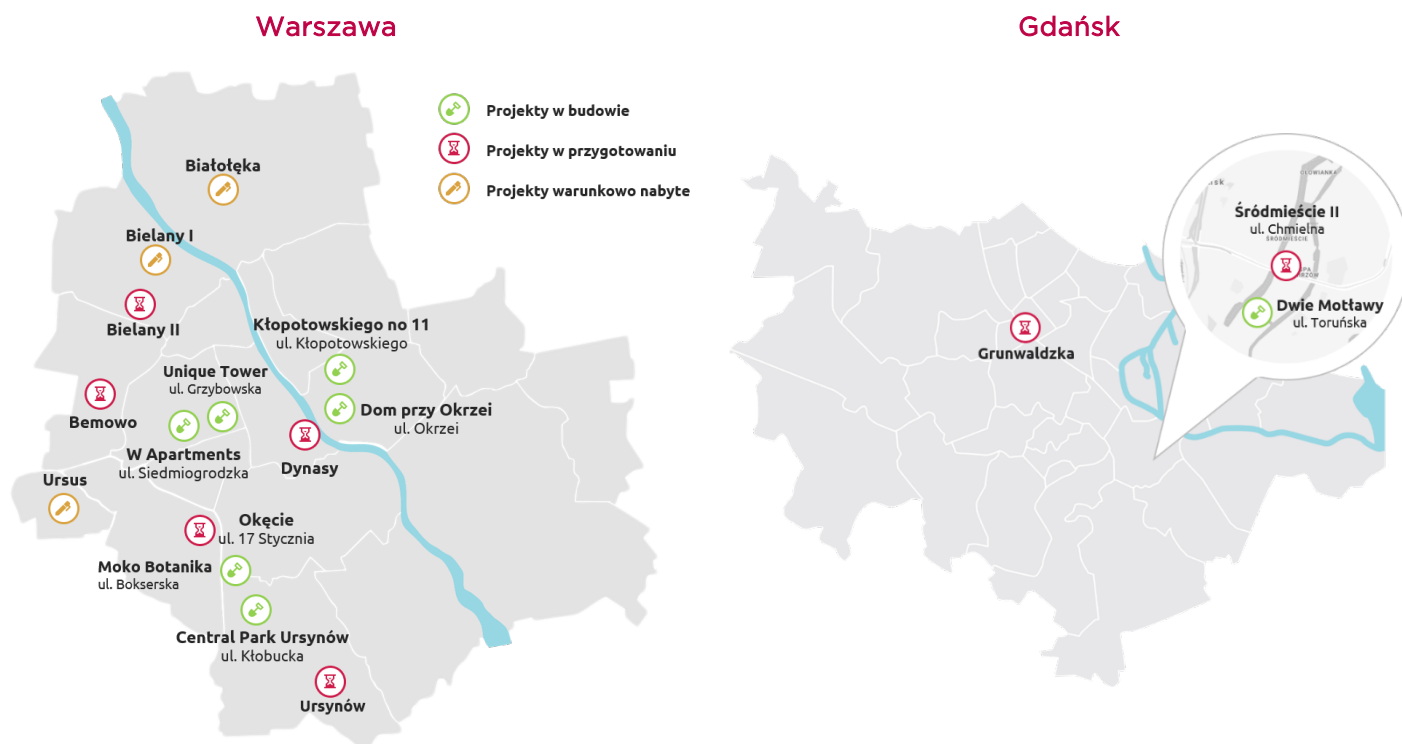
### Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 7,2 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 431 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

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

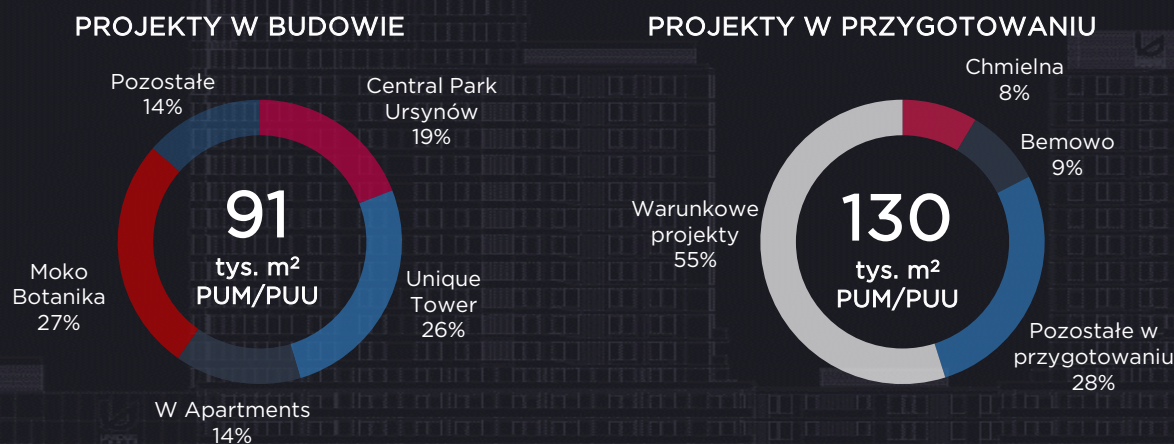
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. W 2017 r., dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych oraz optymalnego wykorzystania kapitału firmy, w tym kapitału ludzkiego i know-how, Emitent podjął strategiczną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

### Portfel projektów deweloperskich



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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzy 21 inwestycji w budowie i w przygotowaniu (w tym warunkowo nabytych), zlokalizowanych w Warszawie, Gdańsku, Kołobrzegu, Sopocie i Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 221 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 41 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



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

W 2020 r. Grupa Marvipol Development sfinalizowała zakupy nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Grunwaldzkiej w Gdańsku oraz w dzielnicy Bielany w Warszawie, kupiła nieruchomości w dzielnicy Bemowo oraz w dzielnicy Ursynów w Warszawie, jak również zawarła przedwstępne umowy zakupu działek w dzielnicy Białołęka w Warszawie oraz we Wrocławiu.

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

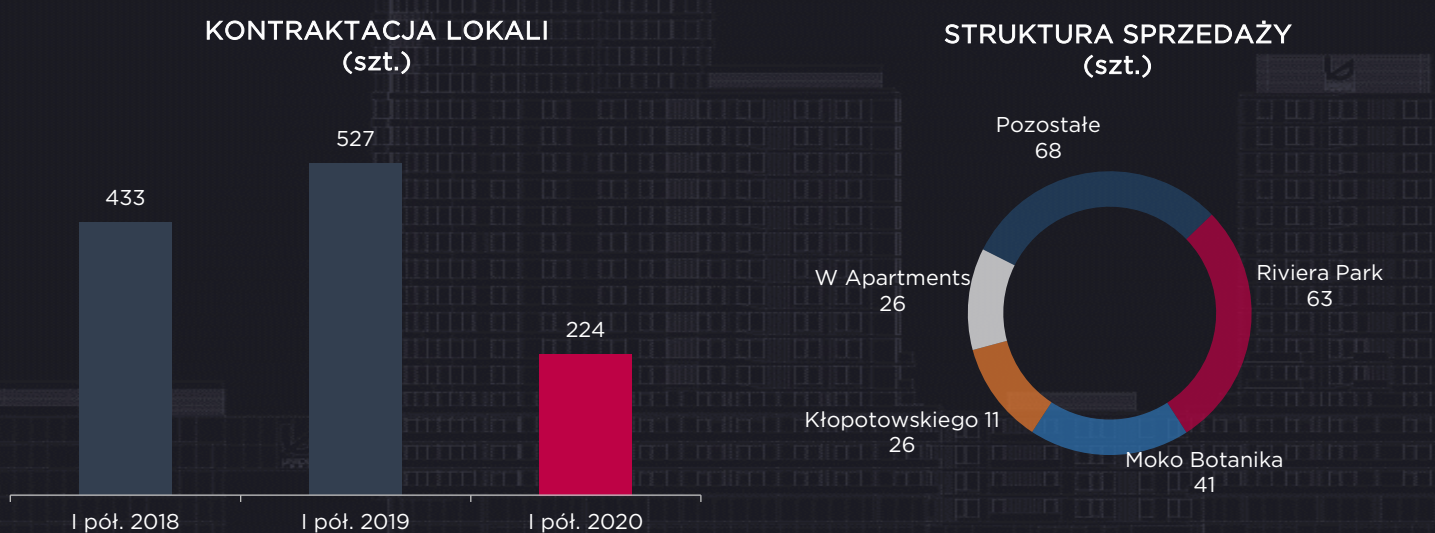
Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2020 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Central Park Ursynów 5, 6	322	17,3	310	IV kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	87	4,4	76	I kw. 2019 r.	IV kw. 2020 r.
W Apartments	218	13,0	178	II kw. 2019 r.	II kw. 2021 r.
Dwie Motławy (Gdańsk)	105	3,9	38	I kw. 2019 r.	I kw. 2021 r.
Unique Tower	508	23,8	230	IV kw. 2017 r.	IV kw. 2021 r.
Moko Botanika 1	193	9,4	58	I kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
Moko Botanika 2	290	14,8	2	II kw. 2021 r.	I kw. 2023 r.
Kłopotowskiego 11	75	4,0	26	II kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
Chmielna (Gdańsk)	399	11,2	-	I kw. 2021 r.	I kw. 2023 r.



Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2020 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Okęcie	94	3,6	-	IV kw. 2020 r.	III kw. 2022 r.
Kołobrzeg	266	11,2	-	I kw. 2021 r.	I kw. 2023 r.
Dynasy	25	3,6	-	IV kw. 2020 r.	IV kw. 2022 r.
Grunwaldzka (Gdańsk)	346	9,9	-	II kw. 2021 r.	II kw. 2023 r.
Bielany II	93	4,7	-	IV kw. 2021 r.	III kw. 2023 r.
Bemowo	233	11,5	-	II kw. 2021 r.	I kw. 2023 r.
Ursynów	72	3,1	-	III kw. 2021 r.	II kw. 2023 r.

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

## Kontraktacja lokali



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

W I półroczu 2020 r. Grupa Marvipol Development zawarła 224 umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, o 57% mniej niż w analogicznym okresie 2019 r. O spadku wolumenu sprzedaży przesądziły: pandemia COVID-19 oraz będące jej konsekwencją obostrzenia w życiu społecznym i gospodarczym, wpływające negatywnie na aktywność klientów i możliwość finalizowania decyzji zakupowych (w szczególności w okresie marzec-maj) oraz struktura oferty w I kwartale br. (mniejsza podaż lokali z projektów wolumenowych). Stopniowe znoszenie obostrzeń oraz start aktywnej sprzedaży Moko Botanika przełożyły się na wzrost sprzedaży w czerwcu br., co pozwoliło zakończeniu II kwartału br. z wynikiem sprzedaży równym osiągniętemu w I kw. 2020 r. (112 sztuk).

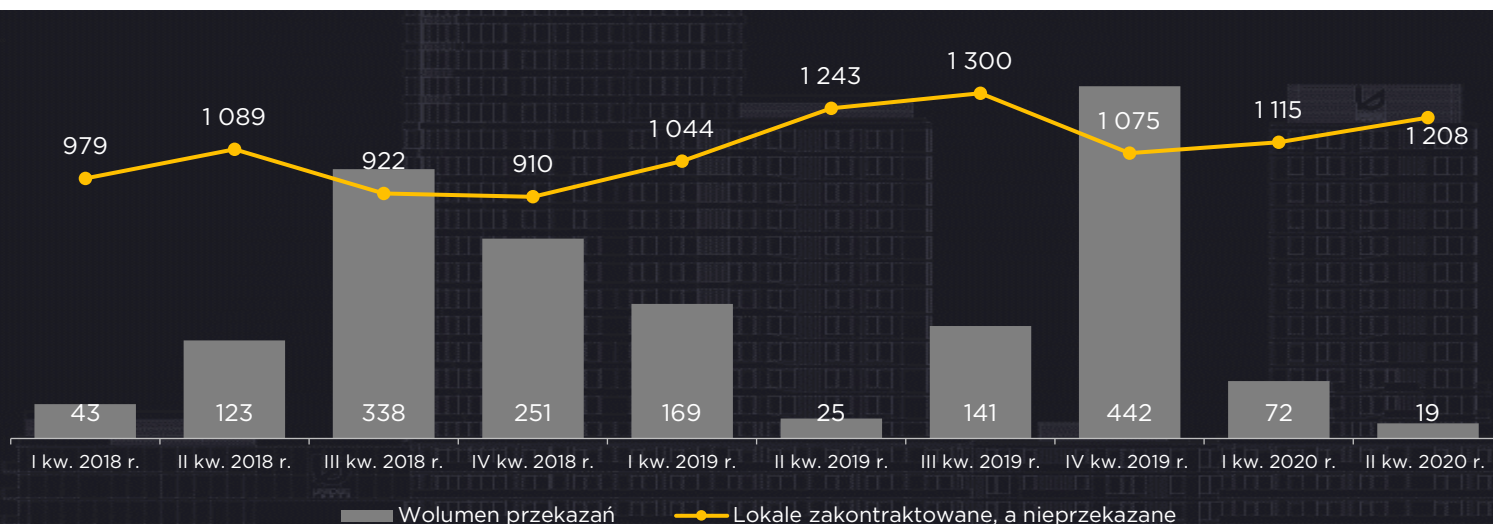
## Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	
Central Park Ursynów 1, 2, 3, 4	13	1,7	2222	116,7	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 5,6	12	1,2	322	17,3	III kw. 2020 r.

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	
Riviera Park 3, 4	80	4,6	553	27,9	Budowa zakończona
Topiel No 18	21	2,2	54	4,8	Budowa zakończona
Unique Tower	278	15,8	508	23,8	IV kw. 2021 r.
Dom przy Okrzei	11	0,8	87	4,4	IV kw. 2020 r.
W Apartments	40	3,0	218	13,0	II kw. 2021 r.
Moko Botanika 1	135	6,8	193	9,4	II kw. 2022 r.
Dwie Motławy	67	2,6	105	3,9	I kw. 2021 r.
Kłopotowskiego 11	49	2,9	75	4,0	II kw. 2022 r.
Inne gotowe lokale	11	1,6	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>717</b>	<b>43,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 30.06.2020 r.

## Przekazania lokali



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

W I półroczu 2020 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 91 lokali mieszkalnych i użytkowych, wobec 194 w I pół. 2019 r. Ponad połowę z przekazanych w analizowanym okresie lokali stanowiły lokale z inwestycji Riviera Park (Warszawa).

## Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty

Projekt	Lokale przekazane klientom			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Riviera Park 3	47	18 379	-13 490	26,6%
Central Park Ursynów 4	22	11 705	-8 167	30,2%
Cascade Residence	19	17 702	-12 291	30,6%
Pozostałe gotowe lokale	3	2 926	-1 659	43,3%
<b>Razem</b>	<b>91</b>	<b>50 712</b>	<b>-35 607</b>	<b>29,8%</b>

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



W I półroczu 2020 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 50,7 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła blisko 30%.

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	
Riviera Park 4	240	11 326	81 130	Budowa zakończona
Topiel No 18	33	2 677	66 136	Budowa zakończona
Inne gotowe lokale	17	1 301	10 294	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 5, 6	310	16 155	141 055	III kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	76	3 659	48 464	IV kw. 2020 r.
Unique Tower	230	7 976	153 151	IV kw. 2021 r.
Dwie Motławy	38	1 292	20 130	I kw. 2021 r.
W Apartments	178	10 086	137 296	II kw. 2021 r.
Moko Botanika 1	58	2 662	27 081	II kw. 2022 r.
Moko Botanika 2	2	175	2 129	I kw. 2023 r.
Kłopotowskiego 11	26	1 087	13 991	II kw. 2022 r.
<b>Razem</b>	<b>1 208</b>	<b>58 396</b>	<b>700 856</b>	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 30.06.2020 r.

Na dzień 30 czerwca 2020 r. Grupa Kapitałowa posiadała 1 208 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca czerwca 2020 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 700,9 mln zł, z czego 347,1 mln zł to wartość umów sprzedaży lokali, które mogą zostać sfinalizowane w 2020 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, przy założeniu, że pandemia COVID-19 nie wpłynie negatywnie na realizację potencjału przekazania. Zarząd dostrzega zwiększone zainteresowanie klientów rezygnacjami z umów rezerwacyjnych (w stosunku do wcześniejszych okresów), jednak nie ocenia tego faktu jako ryzyka mającego wpływ na działalność Grupy.



---

## Segment magazynowy

Raport  
za I półrocze 2020 r.

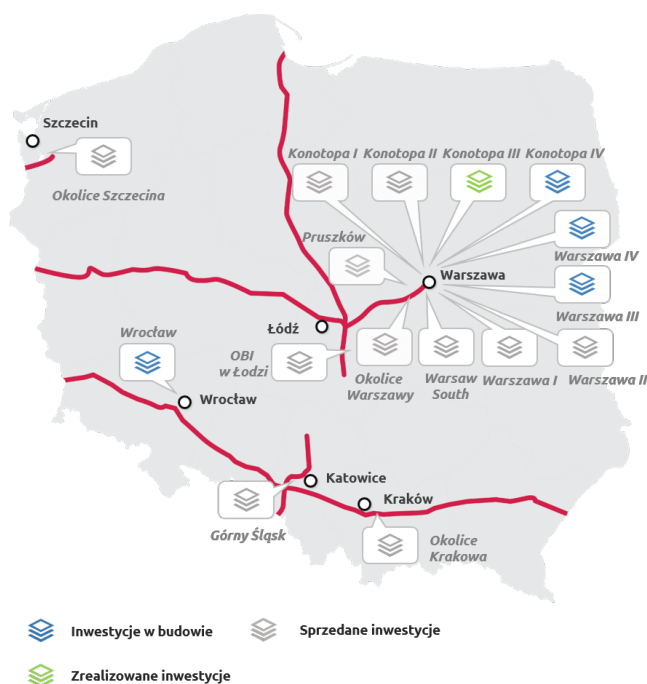
## 9. Segment magazynowy

### Wprowadzenie

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

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

### Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m <sup>2</sup> )	Status projektu
IC 108 Konotopa III	23	Wybudowany
IC 130 Konotopa IV	60	W budowie
IC 135 Warszawa III	41	W budowie
IC 141 Wrocław	23	W budowie
IC 112 Warszawa IV	9	W budowie
<b>Razem</b>	<b>156</b>	<b>-</b>
IC 37 Konotopa	48	Sprzedany
IC 60 Okolice Warszawy	69	Sprzedany
IC 63 Górnym Śląsku	35	Sprzedany
IC 72 Okolice Krakowa	35	Sprzedany
IC 80 OBI w Łodzi	50	Sprzedany
IC 81 Konotopa II	42	Sprzedany
IC 84 Okolice Szczecina	69	Sprzedany
IC 92 Pruszków	25	Sprzedany
IC 94 Warsaw South	40	Sprzedany
IC 82 Warszawa	11	Sprzedany
IC 59 Warszawa II	14	Sprzedany
<b>Razem</b>	<b>438</b>	<b>-</b>

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



Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 5 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania) z 156 tys. m<sup>2</sup> łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie i okolicach oraz we Wrocławiu.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

\*Zaawansowanie realizacji I etapu inwestycji

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

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

W lipcu 2020 r. spółka PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. (właściciel projektu magazynowego Warszawa I, z 11 tys. m<sup>2</sup> GLA) oraz spółka PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. (właściciel projektu magazynowego Warszawa II) zawarły przyrzeczone umowy sprzedaży należących do nich nieruchomości (gruntów oraz stojących na nich obiektów magazynowych).

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

- Konotopa IV (IC 130), 60 tys. m<sup>2</sup> GLA; w budowie jest I etap o powierzchni 34 tys. m<sup>2</sup> GLA, z czego 24% powierzchni została wynajęta, planowane zakończenie budowy I etapu w IV kw. 2020 r.
- Warszawa III (IC 135), z 41 tys. m<sup>2</sup> GLA, komercjalizacja rozpoczęta, planowane zakończenie budowy w IV kw. 2021 r.

Ponadto Grupa kontynuuje komercjalizację projektu Konotopa III, z 23 tys. m<sup>2</sup> GLA, realizowanego przez spółkę PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania powierzchnia obiektu była wynajęta w 41%.

W 2020 Grupa rozpoczęła realizację następujących projektów:

- Wrocław (IC 141) z 23 tys. m<sup>2</sup> GLA, zakończenie budowy którego planowane jest na bieżący rok. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania obiekt jest w 100% wynajęty,
- Warszawa IV (IC 112) z 9 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 11% jest wynajętych), zakończenie budowy którego planowane jest na II kw. 2021 r.

## Zaangażowanie kapitałowe

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



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

W 2020 r. Grupa Kapitałowa zmniejszyła zaangażowanie w projekty magazynowe ze 171,0 mln zł na dzień 31.12.2019 r. do 117,3 mln zł na dzień 30.06.2020 r., co było następstwem rozliczenia sprzedaży projektów IC 92 i finalizacji sprzedaży projektów IC 63, IC 84 i IC 94, częściowo skompensowane



rozpoczęciem inwestycji we Wrocławiu. Zaangażowanie na dzień sporządzenia sprawozdania wynosi 105,1 mln zł, na co kluczowy wpływ ma sprzedaż obiektów magazynowych Warszawa I i Warszawa II. Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 33** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

---

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

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

### Perspektywy krótkoterminowe

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

- Oddanie do użytkowania inwestycji mieszkaniowych w Warszawie (Central Park Ursynów 5,6, Dom przy Okrzei, W Apartments) i gdańskiego projektu Dwie Motławy oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali w wymienionych inwestycjach, jak również przekazanie nabywcom i rozliczenie sprzedaży lokali z zakończonych inwestycji. Na dzień 30 czerwca 2020 r. wartość netto zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane do 30 czerwca 2021 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, wyniosła 504,5 mln zł;
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy, warunkowane m.in. sytuacją na rynkach mieszkaniowych miast, w których obecna jest Grupa Marvipol Development, jak również wpływem pandemii COVID-19 na sytuację gospodarczą w kraju (w tym na warunki prowadzenia działalności gospodarczej). Na dzień 30 czerwca 2020 r. w ofercie Grupy Marvipol Development znajdowało się 225 niesprzedanych lokali w inwestycjach przewidzianych do ukończenia do 30 czerwca 2021 r. oraz 26 niesprzedanych lokali w gotowych inwestycjach;
- Dalsze dostosowywanie oferty Grupy Kapitałowej do oczekiwań i możliwości finansowych Klientów;
- Zwiększenie efektywności i skali oraz zakresu działań wspierających sprzedaż lokali;
- Wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- Wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą zawiązać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- Wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży kolejnych (jednego lub kilku) projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- Wpływ pandemii COVID-19 na krajową i globalną gospodarkę, w tym m.in. na popyt na powierzchnie magazynowe, kondycję finansową najemców powierzchni magazynowych w projektach będących w portfolio Grupy oraz na aktywność inwestorów na rynku nieruchomości komercyjnych,
- Różnice kursowe związane z dużą zmiennością na rynku walutowym.

### Perspektywy średnio i długoterminowe

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

- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim i wpływ czynników zewnętrznych (ogólna sytuacja gospodarcza, polityka banków w zakresie kredytowania zakupów mieszkań oraz realizacji projektów deweloperskich, nastroje konsumenckie) na realizację celów strategicznych,
- Zgodna z harmonogramem realizacja inwestycji deweloperskich na posiadanym banku ziemi, pozwalająca na uzyskanie zakładanej, dwucyfrowej rentowności kapitału;
- Zakup nowych działek pod kolejne inwestycje w celu utrzymania banku ziemi na poziomie adekwatnym do skali działalności oraz satysfakcjonującego Akcjonariuszy zwrotu z kapitału, a także sprawne przygotowywanie gruntów do realizacji inwestycji. Grupa z uwagą obserwuje rynek nieruchomości i planuje wykorzystać pojawiające się okazje zakupowe;
- Dalszy wzrost efektywności sprzedaży mieszkań oraz działań ją wspierających;
- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie magazynowym, w tym utrzymanie optymalnej z perspektywy zwrotu na kapitale i ryzyka biznesowego, skali działalności;
- Optymalizacja modelu prowadzenia inwestycji w celu zwiększenia ich ekonomiki,
- Konsekwentna realizacja założeń inwestycyjnych dla projektów magazynowych, w tym finalizacja inwestycji poprzez ich sprzedaż w perspektywie ok. 24 miesięcy od zaangażowania kapitału w projekt;
- Dalsze efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego (bankowego i obligacyjnego) dla finansowania rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej;
- Dalsze wzmocnienie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z klientami i kontrahentami Spółki oraz podmiotów z Grupy Kapitałowej.

## 11. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

### Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

#### Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	I pół. 2020 r.	I pół. 2019 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>53 332</b>	<b>63 967</b>	<b>-17%</b>
Koszt własny sprzedaży	-37 136	-45 529	-18%
Zysk brutto na sprzedaży	16 196	18 438	-12%
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>11 344</b>	<b>24 554</b>	<b>-54%</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>17 352</b>	<b>16 660</b>	<b>4%</b>

tys. zł	30.06.2020	31.12.2019	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>196 963</b>	<b>262 443</b>	<b>-25%</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	124 143	145 618	-15%
Nieruchomości inwestycyjne	2 585	51 060	-95%

tys. zł	30.06.2020	31.12.2019	Zmiana
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	1 196 851	949 092	26%
Zapasy	830 922	724 242	15%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	338 200	175 956	92%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	79 236	48 737	63%
<b>Kapitał własny</b>	<b>500 577</b>	<b>483 225</b>	<b>4%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	238 292	326 325	-27%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	83 764	148 857	-44%
Zobowiązania z tytułu obligacji	116 524	127 920	-9%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>669 313</b>	<b>465 359</b>	<b>44%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	46 157	27 975	65%
Zobowiązania z tytułu obligacji	117 589	83 695	40%

#### Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I pół. 2020 r.	I pół. 2019 r.
<b>Rentowność</b>		
<b>Marża brutto na sprzedaży</b>	30,4%	28,8%
	30.06.2020	31.12.2019
<b>Płynność</b>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b> aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	4,8	4,4
<b>Wskaźnik szybkiej płynności</b> aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,5	1,1
<b>Zadłużenie</b>		
<b>Dług netto (w mln zł)*</b> zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	45,4	231,3
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b> kapitał własny do aktywów ogółem	35,5%	37,9%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> zobowiązania ogółem do kapitału własnego	181,3%	163,8%
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	64,5%	62,1%

\* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2020 oraz na dzień 31.12.2019 r. wyniósłby odpowiednio 71,9 mln zł oraz 264,8 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

#### Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W I pół. 2020 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 53,3 mln zł przychodów (64,0 mln zł w I pół. 2019 r.), wypracowując 11,3 mln zł zysku operacyjnego (24,5 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 17,4 mln zł zysku netto (16,7 mln zł w I pół. 2019 r.). O niższym poziomie przychodów przesądziła niższa liczba przekazanych nabywcom mieszkań i lokali usługowych, częściowo skompensowana miksem przekazanych lokali (większy, w I pół. 2020 r., udział lokali z projektów z wyższego przedziału



cenowego w ogólnej liczbie przekazanych w okresie lokali). Rentowność brutto na sprzedaży wzrosła rdr. o 1,6 pkt. proc., do 30,4%. O spadku zysku operacyjnego, obok niższego, o 2,2 mln zł zysku brutto na sprzedaży, przesądziły wyższe koszty ogólnego zarządu, związane m.in. z kosztami sfinalizowanych w okresie transakcji sprzedaży projektów magazynowych oraz mniejszy wynik operacyjny segmentu magazynowego. Zysk netto Grupy wzrósł w analizowanym okresie dzięki przychodom finansowym, głównie z tytułu zrealizowanych oraz niezrealizowanych różnic kursowych.

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

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na 30 czerwca 2020 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 45,4 mln zł (71,9 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing), wobec 231,3 mln zł długu netto na koniec 2019 r. Istotny wpływ na spadek długu netto miały dodatnie przepływy z działalności segmentu magazynowego, związane z rozliczeniem sfinalizowanych w okresie transakcji sprzedaży projektów magazynowych.

## Informacje uzupełniające

### Poręczenia i gwarancje

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzieliły żadnych poręczeń podmiotom spoza Grupy Kapitałowej. 1 lipca 2020 r. Marvipol Development S.A. przystąpiła do długu jednostki zależnej Marvipol Moko Botanika sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 30 czerwca 2020 r. pomiędzy Marvipol Moko Botanika sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 36 675 410,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej w Warszawie.

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

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

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

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

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

### **Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych**

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

## **12. Pozostałe informacje**

### **Czynniki ryzyka**

Spółka i Grupa Kapitałowa Marvipol Development prowadzą stały monitoring i ocenę ryzyk wpływających na bieżące i przyszłe wyniki oraz podejmują działania mające na celu ograniczenie prawdopodobieństwa realizacji ryzyk oraz ich potencjalnego wpływu na wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej.

Szczegółowy opis ryzyk, na które narażone są Spółka i Grupa, został zaprezentowany w nocie 12 Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok 2019 i pozostaje aktualny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

### **Transakcje z podmiotami powiązanymi**

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

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

### **Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne**

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

### **Istotne pozycje pozabilansowe**

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

### **Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników**

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

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

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

### Wpływ pandemii COVID-19 na bieżącą działalność Spółki i Grupy

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

Mając na celu zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu klientów, kontrahentów oraz pracowników Grupy i równoczesne kontynuowanie działalności, jak również, po wprowadzeniu administracyjnych obostrzeń, dostosowanie się do nowych regulacji, Grupa jeszcze w marcu br. dokonała zmian w funkcjonowaniu Grupy m.in. poprzez przestawienie organizacji na pracę zdalną oraz wdrożenie w siedzibie Spółki oraz w biurach sprzedaży i na prowadzonych budowach zaleceń WHO i GIS dotyczących przeciwdziałaniu rozprzestrzenianiu się COVID-19. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa utrzymuje wysoki reżim sanitarny, równocześnie od czerwca, stopniowo, normalizowany jest tryb pracy organizacji i znoszona zdalna praca. Grupa utrzymuje zintensyfikowany monitoring wpływu pandemii na działalność operacyjną Grupy, w tym m.in. na realizację projektów deweloperskich, jak również niezmiennie stosuje ostrożnościową politykę zarządzania kapitałem i przepływami pieniężnymi Grupy w celu zabezpieczenia finansowania dla dalszej realizacji projektów deweloperskich, na wypadek istotnego ograniczenia dostępności finansowania zewnętrznego.

W ocenie Zarządu Grupy pandemia oraz obostrzenia administracyjne mogły mieć negatywny wpływ na poziom przekazania lokali w minionym półroczu, w szczególności w okresie marzec-maj i w konsekwencji - na rozpoznane z analizowanym okresie wyniki finansowe. Równocześnie te czynniki wpłynęły negatywnie na aktywność klientów segmentu deweloperskiego, ich gotowość oraz zdolność do finalizacji procesów zakupowych (m.in. w związku z utrudnieniami w dostępie do finansowania bankowego), co przełożyło się na niższą sprzedaż deweloperską. Znoszenie ograniczeń i poprawa nastrojów konsumenckich począwszy od czerwca br. przekładają się na wzrost aktywności klientów, co znajduje pozytywne odzwierciedlenie w wynikach sprzedaży. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie odnotowała istotnego wpływu pandemii na inne kluczowe obszary działalności segmentu deweloperskiego Grupy, w tym na tempo realizacji inwestycji deweloperskich.

W segmencie magazynowym pandemia nie miała, w okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, istotnego wpływu na działalność operacyjną. W niezmiennym ocenie Zarządu pandemia będzie mieć negatywny wpływ na rentowność nowych projektów (IC 135, IC 141, IC 112) z uwagi na zaostrzenie polityki kredytowej banków i wynikające z tego wyższe wkłady własne w kredytach. Równocześnie Zarząd zwraca uwagę, iż pandemia wpływa i może dalej wpływać na rozwój takich sektorów gospodarki jak e-commerce, będących istotnymi najemcami powierzchni magazynowych, stymulując popyt na magazyny i równocześnie dodatkowo zwiększając zainteresowanie nimi ze strony inwestorów.

### Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego stan posiadania akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie. Równocześnie w analizowanym okresie miały miejsce zmiany w składzie Zarządu Spółki.

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

### **Informacja o konsolidacji**

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

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

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

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

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

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu



---

## **Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Na dzień 30 czerwca i za  
okres pierwszych sześciu  
miesięcy 2020 roku



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

	Nota	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Przychody ze sprzedaży	4	53 332	13 189	63 967	10 418
Koszt własny sprzedaży	5	(37 136)	(9 129)	(45 529)	(7 233)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>16 196</b>	<b>4 060</b>	<b>18 438</b>	<b>3 185</b>
Koszty sprzedaży	6	(3 113)	(1 382)	(3 796)	(2 120)
Koszty ogólnego zarządu	6	(17 620)	(6 359)	(13 422)	(6 659)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	13 145	9 127	21 301	16 616
Pozostałe przychody operacyjne	8	5 161	2 605	4 236	2 264
Pozostałe koszty operacyjne	9	(2 425)	(1 138)	(2 203)	(845)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>11 344</b>	<b>6 913</b>	<b>24 554</b>	<b>12 441</b>
Przychody finansowe	10	10 222	(446)	2 992	1 398
Koszty finansowe	11	(1 888)	313	(3 644)	(2 600)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>19 678</b>	<b>6 780</b>	<b>23 902</b>	<b>11 239</b>
Podatek dochodowy	12	(2 326)	(1 211)	(7 242)	(2 366)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>17 352</b>	<b>5 569</b>	<b>16 660</b>	<b>8 873</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Zysk netto	17 352	5 569	16 660	8 873
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>17 352</b>	<b>5 569</b>	<b>16 660</b>	<b>8 873</b>
<b>Całkowite dochody netto przypadające na:</b>				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	17 352	5 569	16 660	8 873
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartości niematerialne	13	795	821	832
Rzeczowe aktywa trwałe	14	31 858	31 933	32 096
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	27	18 159	18 213	19 045
Nieruchomości inwestycyjne	15	2 585	51 060	562
Długoterminowe aktywa finansowe	16	124 143	145 618	125 615
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	2 625	-	18 077
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	16 798	14 798	9 937
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>196 963</b>	<b>262 443</b>	<b>206 164</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	19	830 922	724 242	737 660
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	25 833	46 118	41 415
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	1 896	2 776	1 542
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	338 200	175 956	178 172
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	79 236	48 737	48 982
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 196 851</b>	<b>949 092</b>	<b>958 789</b>
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	22	14 368	63 374	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 408 182</b>	<b>1 274 909</b>	<b>1 164 953</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>				
<b>Kapitał własny</b>	23			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		53 763	53 763	53 763
Zyski zatrzymane		69 887	-	-
Zysk (strata)		17 352	69 887	16 660
<b>Kapitały razem</b>		<b>500 577</b>	<b>483 225</b>	<b>429 998</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy</b>				
Rezerwy	24	-	-	2 831
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	11 264	25 438	13 159
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	83 764	148 857	115 657
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	116 524	127 920	198 780
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	17 877	17 406	18 090
Pozostałe zobowiązania	28	8 863	6 704	1 596
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem</b>		<b>238 292</b>	<b>326 325</b>	<b>350 113</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Rezerwy	24	4 412	14 553	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	46 157	27 975	22 573
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	117 589	83 695	42 003
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	1 720	1 368	1 267
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	26 428	33 521	32 392
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	28	8 230	1 136	106
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	44 890	51 485	47 496
Przychody przyszłych okresów	29	419 887	251 626	239 005
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>669 313</b>	<b>465 359</b>	<b>384 842</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>907 605</b>	<b>791 684</b>	<b>734 955</b>
<b>Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem</b>		<b>1 408 182</b>	<b>1 274 909</b>	<b>1 164 953</b>

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki  
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku</i>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>53 763</b>	<b>69 887</b>	<b>483 225</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	17 352	17 352
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>53 763</b>	<b>87 239</b>	<b>500 577</b>
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku</i>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>6 454</b>	<b>47 309</b>	<b>413 338</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	47 309	(47 309)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	69 887	69 887
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>53 763</b>	<b>69 887</b>	<b>483 225</b>
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku</i>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>6 454</b>	<b>47 309</b>	<b>413 338</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	47 309	(47 309)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	16 660	16 660
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>53 763</b>	<b>16 660</b>	<b>429 998</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych



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

	Nota	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
<b>Zysk (strata) brutto</b>		19 678	23 902
Amortyzacja	6	1 647	1 416
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(3 155)	1 359
Przychody odsetkowe	10	(434)	(533)
Koszty odsetkowe	11	258	143
Koszty emisji obligacji	26	(870)	718
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		725	432
Koszty z tytułu leasingu finansowego	27	315	523
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		(61)	-
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(13 145)	(21 301)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(1 681)	(2 419)
Wartość firmy - jednostki zależne i współzależne		-	-
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		(1 585)	(1 328)
Pozostałe		(27)	(236)
<b>Korekty razem</b>		<b>(18 013)</b>	<b>(21 226)</b>
Zmiana stanu zapasów		(97 747)	(181 828)
Zmiana stanu należności		9 132	(13 579)
Zmiana stanu rezerw		-	-
Zmiana stanu kaucji		2 159	548
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(13 298)	34 527
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		168 261	84 138
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>68 507</b>	<b>(76 194)</b>
Podatek dochodowy zwrócony		-	550
Podatek dochodowy zapłacony		(10 525)	(9 571)
<b>Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych</b>		<b>(10 525)</b>	<b>(9 021)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>59 647</b>	<b>(82 539)</b>

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki  
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Odsetki otrzymane		3 940	5 128
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		85	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		49 369	28 431
Spłata udzielonych pożyczek	33	83 824	83 062
<b>Wpływy</b>		<b>137 218</b>	<b>116 621</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(486)	(288)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	33	(26 312)	(16 188)
<b>Wydatki</b>		<b>(26 798)</b>	<b>(16 476)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>110 420</b>	<b>100 145</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		67 143	110 139
Wpływy netto z emisji obligacji		34 733	58 756
<b>Wpływy</b>		<b>101 876</b>	<b>168 895</b>
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(87 415)	(48 285)
Wykup obligacji	26	(12 000)	(101 110)
Odsetki zapłacone		(8 556)	(10 379)
Prowizje od kredytów		(422)	(767)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	27	(1 306)	(1 148)
<b>Wydatki</b>		<b>(109 699)</b>	<b>(161 689)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(7 823)</b>	<b>7 206</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>162 244</b>	<b>24 812</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>		<b>162 244</b>	<b>24 812</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>		<b>175 956</b>	<b>153 360</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>		<b>338 200</b>	<b>178 172</b>

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki  
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

- działalność deweloperska,
- działalność magazynowa.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy	
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Przychody ze sprzedaży	53 332	63 967	-	-
Koszt własny sprzedaży	(37 136)	(45 529)	-	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>16 196</b>	<b>18 438</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Koszty sprzedaży	(3 086)	(3 796)	(27)	-
Koszty ogólnego zarządu	(10 253)	(9 681)	(7 367)	(3 741)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	13 145	21 301
Pozostałe przychody operacyjne	5 135	4 185	26	51
Pozostałe koszty operacyjne	(2 425)	(2 203)	-	-
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>5 567</b>	<b>6 943</b>	<b>5 777</b>	<b>17 611</b>
Przychody finansowe	1 331	700	8 891	2 292
Koszty finansowe	(1 888)	(1 949)	-	(1 695)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>5 010</b>	<b>5 694</b>	<b>14 668</b>	<b>18 208</b>
Podatek dochodowy	(615)	(3 333)	(1 711)	(3 909)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>4 395</b>	<b>2 361</b>	<b>12 957</b>	<b>14 299</b>

	Segment deweloperski			Segment magazynowy		
	Okres zakończony			Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Aktywa trwałe	70 991	69 324	65 344	125 972	193 119	140 820
w tym nieruchomości inwestycyjne	2 585	2 582	562	-	48 478	-
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	2 625	-	18 077
w tym pożyczki udzielone	2 159	2 158	2 158	121 268	142 744	122 744
Aktywa obrotowe	1 170 639	905 118	948 126	26 212	43 974	10 663
w tym zapasy	830 922	724 242	737 660	-	-	-
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	314 401	146 429	172 841	23 799	29 527	5 331
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	14 368	63 374	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 241 630</b>	<b>974 442</b>	<b>1 013 470</b>	<b>166 552</b>	<b>300 467</b>	<b>151 483</b>
Zobowiązania długoterminowe	237 542	290 768	348 190	750	35 557	1 923
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	218 165	267 268	332 527	-	26 915	-
Zobowiązania krótkoterminowe	665 575	450 646	384 829	3 738	14 713	13
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	191 894	146 559	98 235	-	-	-
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>903 117</b>	<b>741 414</b>	<b>733 019</b>	<b>4 488</b>	<b>50 270</b>	<b>1 936</b>

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

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

# INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

## 1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

### Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

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

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

## 2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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



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

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

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

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja istotności (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie),
- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” - definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”, MSR 39 „Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty Finansowe: ujawnienie informacji” - reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej (mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później).

Nowe standardy, zmiany standardów oraz interpretacje nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie.

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

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

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie) - Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14.
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym

przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone).

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

## 4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Wyroby gotowe	50 712	12 332	62 192	9 962
Usługi	2 620	857	1 775	456
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>53 332</b>	<b>13 189</b>	<b>63 967</b>	<b>10 418</b>

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

## 5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Wyroby gotowe	(35 607)	(8 619)	(44 306)	(6 977)
Usługi	(1 529)	(510)	(1 223)	(256)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(37 136)</b>	<b>(9 129)</b>	<b>(45 529)</b>	<b>(7 233)</b>

## 6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(1 253)	(523)	(1 567)	(885)
Koszty marketingu	(1 860)	(859)	(2 229)	(1 235)
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>(3 113)</b>	<b>(1 382)</b>	<b>(3 796)</b>	<b>(2 120)</b>

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Koszty planowanych inwestycji	(162)	(108)	(176)	(123)
Koszt zakończonych inwestycji	(632)	(233)	(516)	(192)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(3 632)	(1 829)	(3 017)	(1 726)
Wynagrodzenia	(6 087)	(2 155)	(5 395)	(2 429)
Usługi doradcze	(6 148)	(1 754)	(3 525)	(1 738)
Inne	(959)	(280)	(793)	(451)
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(17 620)</b>	<b>(6 359)</b>	<b>(13 422)</b>	<b>(6 659)</b>

Koszty według rodzaju	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Amortyzacja	(1 647)	(981)	(1 416)	(753)
Zużycie materiałów i energii	(783)	(260)	(686)	(331)

Koszty według rodzaju	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Usługi obce	(10 191)	(3 938)	(8 228)	(4 340)
Podatki i opłaty	(779)	(248)	(973)	(607)
Wynagrodzenia	(5 854)	(2 014)	(5 302)	(2 406)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(470)	(195)	(457)	(229)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 009)	(105)	(156)	(113)
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>(20 733)</b>	<b>(7 741)</b>	<b>(17 218)</b>	<b>(8 779)</b>

## 7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
<b>Wartość na początek okresu</b>		-	-	<b>5 546</b>	<b>5 546</b>
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17	2 625	2 625	12 531	11 470
<b>Wartość na koniec okresu</b>		<b>2 625</b>	<b>2 625</b>	<b>18 077</b>	<b>17 016</b>
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:					
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		2 625	2 625	12 531	11 470
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		-	-	-	(470)
rezerwy na rozliczenie ceny zakończenia wspólnych przedsięwzięć		10 140	6 362	-	-
sprzedaż udziałów		380	140	8 770	8 700
<b>Wynik przypadający Grupie Marvipol Development</b>		<b>13 145</b>	<b>9 127</b>	<b>21 301</b>	<b>16 616</b>

## 8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Przychody z najmu	265	18	634	334
Przychody z refaktur	2 108	1 105	1 706	575
Sprzedaż usług	490	240	553	266
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	61	-	-	-
Rozwiązanie rezerw i odpisów	116	116	3	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	530	461	92	51
Przychody z opłat eksploatacyjnych	1 004	199	365	255
Inne	587	466	883	783
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>5 161</b>	<b>2 605</b>	<b>4 236</b>	<b>2 264</b>

## 9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Koszty refaktur	(2 215)	(1 135)	(1 844)	(643)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	-	(28)	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(183)	-	(138)	(22)
Pozostałe koszty	(27)	(3)	(193)	(180)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(2 425)</b>	<b>(1 138)</b>	<b>(2 203)</b>	<b>(845)</b>

## 10. Przychody finansowe

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	383	54	482	290
Odsetki od pożyczek	51	25	51	26
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	1 681	850	2 419	1 068
Różnice kursowe	6 915	(2 265)	-	-
Pozostałe	1 192	890	40	14
<b>Przychody finansowe</b>	<b>10 222</b>	<b>(446)</b>	<b>2 992</b>	<b>1 398</b>

## 11. Koszty finansowe

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Odsetki od kredytów i obligacji	(258)	(120)	(143)	(63)
Różnice kursowe	(783)	336	(1 697)	(1 673)
Koszty z tytułu leasingu	(315)	(65)	(523)	(263)
Pozostałe	(532)	162	(1 281)	(601)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(1 888)</b>	<b>313</b>	<b>(3 644)</b>	<b>(2 600)</b>

## 12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Świadczenie pracownicze	(758)	(43)
Rezerwy na koszty okresu	(1 533)	7
Odsetki od obligacji i kredytów	(204)	(358)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 872	2 465
Odpisy na zapasy	-	(16)
Odpisy na należności	(209)	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	8	-
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	1 824	-
<b>Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 000</b>	<b>2 055</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	(4)	(10)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	1 089	1 249
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	73	176
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(7 439)	(886)
Odsetki od pożyczki	(314)	(257)
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	(7 579)	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	-	116
<b>Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(14 174)</b>	<b>388</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego</b>	<b>(16 174)</b>	<b>(1 667)</b>
<b>Podatek bieżący</b>	<b>18 500</b>	<b>8 909</b>
<b>Zmiana stanu podatku dochodowego</b>	<b>2 326</b>	<b>7 242</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>01.01.2020 - 30.06.2020</b>	<b>01.01.2019 - 30.06.2019</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>19 678</b>	<b>23 902</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	3 739	4 541
<b>Różnice:</b>	<b>(1 413)</b>	<b>2 701</b>

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
korekta podatku za rok 2019	(1 112)	-
efekt podatkowy różnic trwałych	381	157
wykorzystanie nierozpoznanych strat podatkowych	-	194
efekt podatkowy rozwiązania uprzednio niezawiązanych rezerw	-	3 554
efekt podatkowy rozwiązania uprzednio nieutworzonych aktywów z tyt. OPD	-	1 190
efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji i usług niematerialnych	203	-
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(885)	(2 394)
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>2 326</b>	<b>7 242</b>

### 13. Wartości niematerialne i prawne

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>738</b>	<b>940</b>	<b>1 678</b>
Nabycie	-	50	50
<b>Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>738</b>	<b>990</b>	<b>1 728</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>(62)</b>	<b>(795)</b>	<b>(857)</b>
Amortyzacja za okres	-	(76)	(76)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>(62)</b>	<b>(871)</b>	<b>(933)</b>
<b>Wartość netto na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>676</b>	<b>119</b>	<b>795</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>738</b>	<b>733</b>	<b>1 471</b>
Nabycie	-	207	207
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>738</b>	<b>940</b>	<b>1 678</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>(62)</b>	<b>(649)</b>	<b>(711)</b>
Amortyzacja za okres	-	(146)	(146)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>(62)</b>	<b>(795)</b>	<b>(857)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>676</b>	<b>145</b>	<b>821</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>738</b>	<b>733</b>	<b>1 471</b>
Nabycie	-	136	136
<b>Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>738</b>	<b>869</b>	<b>1 607</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>(62)</b>	<b>(649)</b>	<b>(711)</b>
Amortyzacja za okres	-	(64)	(64)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>(62)</b>	<b>(713)</b>	<b>(775)</b>
<b>Wartość netto na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>676</b>	<b>156</b>	<b>832</b>

#### Amortyzacja wartości niematerialnych

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



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

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

## 14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 935</b>	<b>447</b>	<b>1 022</b>	<b>8 331</b>	<b>449</b>	<b>37 964</b>
Nabycie	-	-	19	81	23	313	436
Wykup z leasingu	-	-	-	179	-	-	179
Zbycie	-	-	-	(149)	-	-	(149)
Przeniesienia	-	-	-	-	392	(392)	-
<b>Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 935</b>	<b>466</b>	<b>1 133</b>	<b>8 746</b>	<b>370</b>	<b>38 430</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>-</b>	<b>(180)</b>	<b>(372)</b>	<b>(929)</b>	<b>(4 550)</b>	<b>-</b>	<b>(6 031)</b>
Amortyzacja za okres	-	(180)	(15)	(70)	(302)	-	(567)
Wykup z leasingu	-	-	-	(98)	-	-	(98)
Zbycie	-	-	-	124	-	-	124
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>-</b>	<b>(360)</b>	<b>(387)</b>	<b>(973)</b>	<b>(4 852)</b>	<b>-</b>	<b>(6 572)</b>
<b>Wartość netto na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 575</b>	<b>79</b>	<b>160</b>	<b>3 894</b>	<b>370</b>	<b>31 858</b>
	<b>Grunty</b>	<b>Budynki i budowle</b>	<b>Maszyny i urządzenia</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Pozostałe środki trwałe</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>Razem</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>447</b>	<b>2 057</b>	<b>8 125</b>	<b>15</b>	<b>10 644</b>
Nabycie	3 780	23 935	-	-	175	465	28 355
Zbycie	-	-	-	(40)	-	-	(40)
Przeniesienia	-	-	-	-	31	(31)	-
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	(995)	-	-	(995)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 935</b>	<b>447</b>	<b>1 022</b>	<b>8 331</b>	<b>449</b>	<b>37 964</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(343)</b>	<b>(1 068)</b>	<b>(3 923)</b>	<b>-</b>	<b>(5 334)</b>
Amortyzacja za okres	-	(180)	(29)	(131)	(627)	-	(967)
Likwidacja	-	-	-	40	-	-	40
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	230	-	-	230
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>-</b>	<b>(180)</b>	<b>(372)</b>	<b>(929)</b>	<b>(4 550)</b>	<b>-</b>	<b>(6 031)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 755</b>	<b>75</b>	<b>93</b>	<b>3 781</b>	<b>449</b>	<b>31 933</b>

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	-	-	447	2 057	8 125	15	10 644
Nabycie	3 780	23 935	-	-	151	77	27 943
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	(995)	24	(24)	(995)
<b>Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 935</b>	<b>447</b>	<b>1 062</b>	<b>8 300</b>	<b>68</b>	<b>37 592</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	-	-	(343)	(1 068)	(3 923)	-	(5 334)
Amortyzacja za okres	-	-	(15)	(65)	(312)	-	(392)
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	-	-	230	-	-	230
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	-	-	(358)	(903)	(4 235)	-	(5 496)
<b>Wartość netto na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 935</b>	<b>89</b>	<b>159</b>	<b>4 065</b>	<b>68</b>	<b>32 096</b>

### Środki trwałe w leasingu

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

### Zabezpieczenia

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

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

### Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

## 15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>51 060</b>	<b>13 935</b>	<b>13 935</b>
Poniesione nakłady	-	90 051	-
Przeniesienie z wyrobów gotowych	-	2 024	-
Zmiana prezentacji w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	(48 475)	(54 950)	(13 373)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>2 585</b>	<b>51 060</b>	<b>562</b>

Nieruchomości inwestycyjne na 30 czerwca 2020 r. obejmowały:

- lokal usługowy mieszczący się w Warszawie, przy ul. Bernardyńskiej, który zgodnie z umową najmu z dnia 17.05.2017 r. został oddany w najem długoterminowy do 30.09.2025 r.
- lokal usługowy mieszczący się w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej, który zgodnie z umową najmu z dnia 30.01.2019 r. został oddany w najem długoterminowy do 30.01.2029 r.
- 3 lokale usługowe mieszczące się w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej, które zgodnie z umową najmu z dnia 18.06.2019 r. zostały oddane w najem długoterminowy do 28.06.2029 r.

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

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

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

## 16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	716	716	713
Pożyczki udzielone	123 427	144 902	124 902
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>124 143</b>	<b>145 618</b>	<b>125 615</b>
Pożyczki do jednostek współkontrolowanych*	121 268	142 744	122 744
Pożyczki do pozostałych podmiotów	2 159	2 158	2 158
<b>Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)</b>	<b>123 427</b>	<b>144 902</b>	<b>124 902</b>

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

## 17. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa prowadzi działalność na rynku nieruchomości w ramach segmentu magazynowego. Grupa realizuje projekty poprzez inwestycje w spółki celowe, stanowiących wspólne przedsięwzięcie („Joint Venture”) wraz z partnerem strategicznym. Struktura udziałów posiadanych przez każdego ze współwłaścicieli jest różna w poszczególnych realizowanych projektach. Na zasadach określonych

w zawartej pomiędzy stronami umowie, prawa głosów partnerów są dzielone równo pomiędzy obie strony realizujące dane przedsięwzięcie.

Grupa zakończyła poprzez sprzedaż aktywa lub udziałów wspólne przedsięwzięcia:

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

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

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

Dnia 28 lutego 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 72 sp. z o.o., która zrealizowała projekt w okolicy Krakowa. Realizowana inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu ok. 35 tys. m<sup>2</sup> i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 7,6 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Dnia 8 marca 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 80 sp. z o.o., która zrealizowała projekt OBI w Łodzi. Realizowana inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu ok. 50 tys. m<sup>2</sup> i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 13,7 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 58% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 42% udziałów spółki celowej).

Dnia 25 kwietnia 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 81 sp. z o.o., która zrealizowała projekt Warszawa-Konotopa II. Realizowana inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu ok. 42 tys. m<sup>2</sup> i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 9,3 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

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



powierzchni wynajmu 25 tys. m<sup>2</sup> i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,3 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 46% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej), Hermes Platinum Sp. z o.o. (posiadający 16% udziałów spółki celowej) oraz Hermes Logistics Sp. z o.o. (posiadający 6% udziałów spółki celowej).

Dnia 16 stycznia 2020 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółkach PDC Industrial Center 63 sp. z o.o., PDC Industrial Center 84 sp. z o.o. oraz PDC Industrial Center 94 sp. z o.o. które realizowały odpowiednio projekt na Górnym Śląsku, projekt w okolicy Szczecina oraz projekt Warsaw South. Projekty stanowiły hale magazynowe o powierzchniach wynajmu: ok. 35 tys. m<sup>2</sup>, ok. 72 tys. m<sup>2</sup> oraz ok. 38 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie dla PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej), dla PDC Industrial Center 84 sp. z o.o. Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej) oraz dla PDC Industrial Center 94 sp. z o.o. Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej). Dalsze informacje na temat transakcji zostały zaprezentowane w raportach bieżących Emitenta nr 03/2020, 04/2020 oraz 05/2020.

Dnia 28 lipca 2020 roku, spółki PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. i PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. będące wspólnym przedsięwzięciem Marvipol Logistics S.A. (68% udziałów) oraz PG Dutch Holding I B.V. (32% udziałów) dokonały transakcji sprzedaży nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 25 tys. m<sup>2</sup> za łączną kwotę 28,7 mln EUR. Dalsze informacje zostały zaprezentowane w raportach bieżących nr 06/2018, 29/2018, 32/2018, 41/2018, 08/2020, 09/2020, 25/2020, 26/2020, 35/2020 i 36/2020.

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

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

Projekt Warszawa-Konotopa III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 108 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 5,0 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 22 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

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

Projekt Warszawa III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 135 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 8,2 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości

o łącznej powierzchni wynajmu ok. 41 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 50% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej) oraz Hermes Platinum sp. z o.o. (posiadający 18% udziałów spółki celowej).

Projekt Wrocław jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 141 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 6,5 ha. Projekt jest realizowany we Wrocławiu w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 23 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Warszawa IV jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 112 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 1,9 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 9 tys. m<sup>2</sup>. Według stanu na dzień sporządzenia raportu 100% udziałów spółki celowej należy do Marvipol Logistics S.A., a docelowo partnerami realizującymi przedsięwzięcie będą Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

**Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 30.06.2020 r.**

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Aktywa trwałe	321 538	607 787	513 502
w tym nieruchomości inwestycyjne	320 175	602 477	511 800
Aktywa obrotowe	18 008	25 490	32 910
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 987	9 108	11 491
<b>Aktywa razem</b>	<b>339 546</b>	<b>633 277</b>	<b>546 412</b>
Zobowiązania długoterminowe	294 273	503 154	469 294
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	293 530	499 614	468 490
Zobowiązania krótkoterminowe	20 199	36 767	50 253
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	1	2 379	-
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>314 472</b>	<b>539 921</b>	<b>519 547</b>
<b>Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development</b>	<b>16 993</b>	<b>63 374</b>	<b>18 387</b>
w tym przeznaczone do sprzedaży	14 368	63 374	-
		<b>01.01.2020</b>	<b>01.01.2019</b>
		<b>- 30.06.2020</b>	<b>- 30.06.2019</b>
Przychody ze sprzedaży		7 265	12 394
Koszty operacyjne		(7 205)	(11 745)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		14 673	58 770
Przychody finansowe		1 014	1 302
Koszty finansowe		(13 108)	(5 668)
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>2 639</b>	<b>55 053</b>
Podatek dochodowy		641	112
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>3 280</b>	<b>55 165</b>
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:			
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		2 625	12 531
- rezerwy na rozliczenie ceny		10 140	-
- sprzedaż udziałów		380	8 770
<b>Wynik przypadający Grupie Marvipol</b>		<b>13 145</b>	<b>21 301</b>

## 18. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Nieruchomości inwestycyjne	18	18	18
Świadczenia pracownicze	69	827	140
Rezerwy na koszty okresu	423	1 956	351
Odsetki od obligacji i kredytów	113	317	443
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	12 583	9 711	7 740
Odpisy na zapasy	1 564	1 564	1 245
Odpisy na należności	-	209	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	204	196	-
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	1 824	-	-
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>16 798</b>	<b>14 798</b>	<b>9 937</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	25	29	33
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	7 884	6 795	7 283
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	781	708	420
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	1 823	9 262	4 404
Odsetki od pożyczek	751	1 065	903
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	7 579	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	-	-	116
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>11 264</b>	<b>25 438</b>	<b>13 159</b>

## 19. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Produkcja niezakończona	801 215	652 933	718 263
Wyroby gotowe	29 696	71 298	19 386
Towary	11	11	11
<b>Zapasy, razem</b>	<b>830 922</b>	<b>724 242</b>	<b>737 660</b>

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

	30.06.2020		31.12.2019		30.06.2019	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	-	-	-	-	1 680
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	-	18 842	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	4 173	-	3 589	-	3 117	-
Inwestycja Zielona Italia	-	1 591	-	1 591	-	1 591
Inwestycja Central Park Ursynów	115 715	12 427	89 405	24 653	187 432	12 729
Inwestycja Riviera Park	83 269	5 894	62 443	21 194	85 257	3 201
Inwestycja Bemowo Residence	-	125	-	175	-	185
Inwestycja Cascade Residence	-	9 659	-	23 685	28 216	-
Inwestycja Topiel No 18	57 555	-	42 691	-	31 788	-
Inwestycja Unique Tower	190 205	-	150 281	-	119 303	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	27 345	-	17 194	-	10 904	-
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	23 082	-	18 072	-	16 013	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna	17 931	-	16 808	-	15 838	-

	30.06.2020		31.12.2019		30.06.2019	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja W Apartments	87 272	-	68 311	-	49 213	-
Inwestycja Powiśle II	24 302	-	23 930	-	23 572	-
Inwestycja Kołobrzeg	28 455	-	27 604	-	26 795	-
Inwestycja Kłopotowskiego No 11	15 347	-	14 674	-	13 900	-
Inwestycja Moko Botanika	68 145	-	64 230	-	60 357	-
Inwestycja Sopot	5 140	-	5 139	-	5 110	-
Inwestycja Bielany II	7 786	-	-	-	-	-
Inwestycja Gdańsk Grunwaldzka	15 858	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	700	-	19 627	-	12 513	-
<b>Zapasy, razem</b>	<b>801 215</b>	<b>29 696</b>	<b>652 933</b>	<b>71 298</b>	<b>718 263</b>	<b>19 386</b>

#### Odpisy aktualizujące zapasy

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

Stan odpisów aktualizujących	30.06.2020		31.12.2019		30.06.2019	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	-	1 955	-	1 955	-	275
	<b>6 278</b>	<b>1 955</b>	<b>6 278</b>	<b>1 955</b>	<b>6 278</b>	<b>275</b>

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

#### Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Mikołajki - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7.500 tys. zł; hipoteka umowna do kwoty 11.250 tys. zł;
- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycja Central Park Ursynów - kredyt odnawialny Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w BOŚ S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 30.000 tys. zł - kredyt spłacony 29 marca 2019 r. oraz kredyt inwestycyjny Marvipol Development S.A. w BOŚ S.A. w kwocie 58.305 tys. zł; hipoteka do kwoty 87.457,5 tys. zł - kredyt spłacony 28 stycznia 2020r.; 21 lutego 2020r. zabezpieczenia hipoteczne z tytułu obydwu kredytów zostały zwolnione;

- Inwestycja Riviera Park – kredyt odnawialny Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w mBank S.A. z limitem 13.000 tys. zł – kredyt spłacony 24 stycznia 2020r. oraz kredyt odnawialny Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w mBank S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka dla obydwu kredytów do kwoty 46.500 tys. zł; 13 lutego 2020r. wysokość hipoteki została zmniejszona do 27.000 tys. zł;
- Inwestycja Unique Tower (Grzybowska) - kredyt odnawialny Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A. z limitem 50.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 75.000 tys. zł oraz kredyt nieodnawialny Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A. w kwocie 46.817 tys. zł; hipoteka do kwoty 70.225 tys. zł;
- Inwestycje Cascade Residence, Dom Przy Okrzei, Dwie Motławy, W Apartments i Kłopotowskiego - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 75.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 112.500 tys. zł;
- Inwestycja Bokserska – kredyt gruntowy Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o. w kwocie 35.570 tys. zł oraz kredyt budowlany nieodnawialny w kwocie 36.675 tys. zł w BOŚ S.A.; hipoteka do kwoty 53.655 tys. zł; kredyt VAT Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o. w BOŚ S.A. w kwocie 12.489 tys. zł; hipoteka do kwoty 18.803 tys. zł – kredyt VAT spłacony 16 stycznia 2020 r.

## 20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:</b>			
do 12 miesięcy	2 122	3 065	1 327
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>2 122</b>	<b>3 065</b>	<b>1 327</b>
Pozostałe należności	1 157	1 363	4 164
Rozliczenia międzyokresowe	4 496	3 820	2 572
<b>Pozostałe należności razem</b>	<b>5 653</b>	<b>5 183</b>	<b>6 736</b>
Należności z tytułu podatku VAT	18 058	37 870	33 352
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 896	2 776	1 542
<b>Należności podatkowe</b>	<b>19 954</b>	<b>40 646</b>	<b>34 894</b>
Należności krótkoterminowe netto	27 729	48 894	42 957
odpisy aktualizujące wartość należności	372	691	736
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>28 101</b>	<b>49 585</b>	<b>43 693</b>

## 21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Środki pieniężne w kasie	8	12	8
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	338 192	175 944	178 164
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>338 200</b>	<b>175 956</b>	<b>178 172</b>
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	79 236	48 737	48 982
<b>Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>79 236</b>	<b>48 737</b>	<b>48 982</b>



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

## 22. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Udziały PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	-	27 465	-
Udziały PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	-	19 040	-
Udziały PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	-	2 502	-
Udziały PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	8 066	8 066	-
Udziały PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	6 302	6 301	-
	<b>14 368</b>	<b>63 374</b>	-

### Metoda wyceny

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

## 23. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	1,00	1,00

### Struktura kapitału zakładowego

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

### Akcjonariat na 30 czerwca 2020 r.

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

\* podmiot zależny od Mariusza Książek

**Podstawowy zysk na jedną akcję**

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>
<b>Podstawowy zysk</b>	<b>17 352</b>	<b>69 887</b>	<b>16 660</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>0,42</b>	<b>1,68</b>	<b>0,40</b>

**Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję**

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

**Wartość księgowa na jedną akcję**

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	500 577	483 225	429 998
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<b>Wartość księgowa na jedną akcję</b>	<b>12,02</b>	<b>11,60</b>	<b>10,32</b>

**24. Rezerwy**

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	-	-	1 809
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	750	750	-
Rezerwy na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	3 662	13 803	1 022
<b>Rezerwy razem</b>	<b>4 412</b>	<b>14 553</b>	<b>2 831</b>
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	-	-	2 831
<i>część krótkoterminowa</i>	4 412	14 553	-

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

Kwota rezerw na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi obejmuje rezerwy na ostateczne rozliczenie transakcji sprzedaży projektów magazynowych Grupy. Poniżej szczegóły odnośnie rezerw dotyczących poszczególnych projektów:

- PDC Industrial Center 63: Projekt na Górnym Śląsku, 1.342 tys. zł
- PDC Industrial Center 82: Projekt Warszawa I, 1.000 tys. zł
- PDC Industrial Center 59: Projekt Warszawa II, 1.320 tys. zł.

## 25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

### Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Kredyty	129 921	149 920	138 230
Pożyczki	-	26 912	-
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	46 157	27 975	22 573
część długoterminowa	83 764	148 857	115 657

### Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
do 12 miesięcy	46 157	27 975	22 573
powyżej 1 roku do 3 lat	69 623	107 715	101 429
powyżej 3 do 5 lat	14 141	14 230	14 228
powyżej 5 lat	-	26 912	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>129 921</b>	<b>176 832</b>	<b>138 230</b>

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
w walucie polskiej	129 921	149 920	138 230
w walutach obcych	-	26 912	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>129 921</b>	<b>176 832</b>	<b>138 230</b>

### Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
dla kredytów w PLN	2,73% - 5,46%	3,43% - 5,46%	3,04% - 5,47%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	-	3,00%	-

### Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	0	31.12.2020	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	0	29.06.2021	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
Bank Ochrony Środowiska S.A.	22.03.2017	46 817	0	31.07.2021	hipoteka na nieruchomości 70 225 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach, blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z um. pożyczki
Bank Ochrony Środowiska S.A.	14.02.2018	50 000	36 259	31.07.2021	hipoteka na nieruchomości 75 000 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., w przypadku naruszenia cesja wierzyt. pieniędzy. z umowy GW i gwarancji GW, cesja

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
					z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rach. bieżącym i zastrzeżonym
mBank S.A.	05.11.2018	75 000	48 679	30.09.2021	hipoteka umowna na nieruchomościach 112 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenia spółek z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Ochrony Środowiska S.A.	06.02.2019	35 570	30 842	05.02.2021	hipoteka na nieruchomości 53 655 tys. zł, weksel in blanco, przystąpienie do długu przez Marvipol Development S.A., pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach w BOŚ S.A., blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z um. pożyczki.
mBank S.A.	21.05.2019	18 000	0	31.08.2020	hipoteka na nieruchomości 27 000 tys. zł, niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
Bank Millennium S.A.	17.05.2019	18 300	14 141	16.05.2024	hipoteka na nieruchomości 29 280 tys. zł, przelew wierzytelności z polisy i z umów najemcami, poręczenie Marvipol Development S.A., zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym na udziałach, blokada środków na rachunku obsługi długu
Bank Ochrony Środowiska S.A.	30.06.2020	36 675	0	30.06.2022	hipoteka na nieruchomości o wartości 53 655 tys. zł, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach w BOŚ S.A., przelew wierzytelności pieniężnych z polisy ubezpieczeniowych, przelew wierzytelności pieniężnych wynikających z umów o generalne wykonawstwo, przelew praw majątkowych z umowy o prace projektowe, gwarancja PLG FGP BGK, weksel in blanco, przystąpienie do długu przez Marvipol Development S.A.
129 921					

## 26. Zobowiązania z tytułu obligacji

### Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>211 615</b>	<b>284 213</b>	<b>284 213</b>
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	37 008	60 000	60 000
Koszty emisji	(2 275)	(1 435)	(1 244)
<b>Wpływy z emisji obligacji netto</b>	<b>34 733</b>	<b>58 565</b>	<b>58 756</b>
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(870)	1 258	718
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	635	(2 391)	(1 794)
Wykup obligacji	(12 000)	(130 030)	(101 110)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>234 113</b>	<b>211 615</b>	<b>240 783</b>

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	117 589	83 695	42 003
część długoterminowa	116 524	127 920	198 780

**Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty**

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
do 12 miesięcy	117 589	83 695	42 003
powyżej 1 roku do 3 lat	116 524	127 920	174 851
powyżej 3 do 5 lat	-	-	23 929
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Obligacje razem</b>	<b>234 113</b>	<b>211 615</b>	<b>240 783</b>

**Zestawienie informacji o obligacjach**

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

\* Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji serii T to 80 080 tys. zł. Obligacje o wartości 33 230 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę w okresie do dnia bilansowego. Kwota 12 010 tys. zł została wykupiona zgodnie z datą zapadalności przed dniem sporządzenia niniejszego raportu. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

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

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

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

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



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

### Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2020 r.	18 213	33 113
Nabycie	1 030	-
Amortyzacja	(1 003)	(202)
Wykup z leasingu	(81)	-
Zbycie	-	(6 069)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>18 159</b>	<b>26 842</b>

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

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

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2020 r.	18 774	33 521
Nabycie	1 030	-
Koszty finansowe	315	-
Płatności	(1 306)	(1 055)
Różnice kursowe	784	-
Zbycie	-	(6 038)
<b>Stan na 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>19 597</b>	<b>26 428</b>

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

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

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

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
do 12 miesięcy	1 720	1 368	1 267
powyżej 1 roku do 3 lat	3 495	2 962	2 906
powyżej 3 do 5 lat	2 428	2 251	2 190
powyżej 5 lat	11 954	12 193	12 994
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>19 597</b>	<b>18 774</b>	<b>19 357</b>

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

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
do 12 miesięcy	13	14	13
powyżej 1 roku do 3 lat	29	31	30
powyżej 3 do 5 lat	33	36	34
powyżej 5 lat	26 353	33 440	32 315
<b>Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste</b>	<b>26 428</b>	<b>33 521</b>	<b>32 392</b>

#### Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2019 - 30.06.2019
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 003)	(2 034)	(960)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(315)	(902)	(315)
Wydatki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste rozpoznane w koszcie wytworzenia	(125)	(360)	-
Różnice kursowe	(784)	4	-
<b>Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(2 227)</b>	<b>(3 292)</b>	<b>(1 275)</b>

Na 30 czerwca 2020 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 czerwca 2020 r. podpisano 223 umowy najmu oraz dzierżawy). Umowy najmu powiązane są z umowami sprzedaży i dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. Obecnie mieszkania są na etapie realizacji inwestycji deweloperskiej przez Grupę (mieszkania są w fazie budowy i nie zostały jeszcze ukończone). Planowany termin zakończenia budowy i przekazania lokali nabywcom to 2022 rok. W momencie przekazania lokali nabywcom (a zatem rozpoczęcia okresu najmu oraz dzierżawy mieszkań przez Grupę) transakcja zostanie ujęta jako sprzedaż i leasing zwrotny. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań wystąpi obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Transakcje te nie mają wpływu na wartości zaprezentowane na dzień 30 czerwca 2020 r., gdyż wydanie aktywa do użytkowania (rozpoczęcie okresu leasingu) nastąpi najwcześniej w roku 2022. Grupa oszacowała wartość zobowiązań do rozpoznania w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w 2022 roku, na moment pierwszego ujęcia, na podstawie umów zawartych do 30 czerwca 2020 roku, w wysokości 70.854 tys. zł. Wartość zobowiązań do rozpoznania w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w 2022 roku, na moment pierwszego ujęcia, na podstawie umów zawartych do dnia publikacji niniejszego raportu według szacunku wyniosła 72.006 tys. zł.

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

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	36 813	47 277	45 248
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	8 863	6 704	1 596
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	396	396	405
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	6 943	-	1 348
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	738	3 812	495
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>53 753</b>	<b>58 189</b>	<b>49 092</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	8 863	6 704	1 596
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>44 890</b>	<b>51 485</b>	<b>47 496</b>
<b>Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>8 230</b>	<b>1 136</b>	<b>106</b>

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy, na okres od trzech do pięciu lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zwykle regulowane w ciągu od 14 do 30 dni.

## 29. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Inwestycja Central Park Ursynów	137 717	109 194	155 430
Inwestycja Bemowo Residence	9	-	-
Inwestycja Riviera Park	73 914	27 608	42 668
Inwestycja Unique Tower	81 425	49 765	24 080
Inwestycja Topiel No 18	34 056	14 731	7 239
Inwestycja Cascade Residence	84	8 094	1 836
Inwestycja Dom Przy Okrzei	28 943	12 232	3 386
Inwestycja W Apartments	50 287	25 814	3 803
Inwestycja Dwie Motławy	10 034	4 006	563
Inwestycja Moko Botanika	2 234	170	-
Inwestycja Kłopotowskiego	1 184	-	-
Pozostałe	-	12	-
<b>Przychody przyszłych okresów razem</b>	<b>419 887</b>	<b>251 626</b>	<b>239 005</b>

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

## 30. Instrumenty finansowe

### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Pożyczki	121 268	142 744	122 744
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane</b>	<b>121 268</b>	<b>142 744</b>	<b>122 744</b>
Pożyczki	2 159	2 159	2 158
Należności z tytułu dostaw i usług	2 122	3 065	1 327
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe</b>	<b>4 281</b>	<b>5 224</b>	<b>3 485</b>
<b>Środki pieniężne</b>	<b>338 200</b>	<b>175 956</b>	<b>178 172</b>
<b>Razem</b>	<b>463 749</b>	<b>323 924</b>	<b>304 401</b>

### b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Kredyty bankowe i pożyczki	129 921	176 832	138 230
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	36 813	47 277	45 248
Zobowiązania z tytułu obligacji	234 113	211 615	240 783
Kaucje	9 259	7 100	2 001
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19 357	18 774	19 357
<b>Kredyty bankowe i pożyczki</b>	<b>429 463</b>	<b>461 598</b>	<b>445 619</b>

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

## 31. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 czerwca 2020 r. wynosi: 120.117 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła: 183.861 tys. zł, na dzień 30 czerwca 2019 r. wynosiła: 322.305 tys. zł.

## 32. Zobowiązania warunkowe

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

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

Spółka Strabag Sp. z o.o. złożyła pozew przeciwko Marvipol Development S.A. o zapłatę kwoty 4 300 tys. zł stanowiącej równowartość kwoty, którą Marvipol Development S.A. uzyskał od STRABAG SE z tytułu gwarancji koncernowej wystawionej jako zabezpieczenie zobowiązań gwarancyjnych i którą to kwotę Strabag Sp. z o.o. został obciążony przez Strabag SE. Marvipol Development S.A. w dniu 14.10.2019 r. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w dniu 23 sierpnia 2019 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie. Na skutek prawidłowo złożonego sprzeciwu nakaz zapłaty w całości utracił moc i sprawa została skierowana do postępowania rozpoznawczego. Kolejno na wniosek stron postępowania sprawa została skierowana do mediacji. Dotąd odbyły się trzy plenarne sesje mediacyjne oraz szereg indywidualnych sesji mediacyjnych przeprowadzonych przez mediatora z poszczególnymi przedstawicielami stron. Marvipol Development S.A. stoi na stanowisku, że realizacja uprawnień z gwarancji była uzasadniona i powództwo powinno zostać oddalone.



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

Wspólnota Mieszkaniowa „Apartamenty Mokotów Park” (Bernardyńska 16A, 16B) złożyła pozew przeciwko Marvipol Development S.A. o zapłatę odszkodowania w kwocie 11 900 tys. zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej oraz nie przeniesienia na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „Apartamenty Mokotów Park” prawa własności lokalu fitness. Wspólnota Mieszkaniowa „Apartamenty Mokotów Park” aktualnie poddała pod głosowanie projekt uchwały zezwalającej na zawarcie ugody i nabycie prawa własności lokalu fitness. Marvipol Development S.A. wnosi o oddalenie powództwa w całości. Sprawa jest na etapie mediacji sądowej, możliwe jest zawarcie przez strony ugody, jej warunki nie zostały jeszcze uzgodnione.

Wspólnota Mieszkaniowa „Leszczyńska 1” złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w przedmiocie zatwierdzenia projektu i udzielenia Marvipol Development Topiel No 18 sp. z o.o. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego z usługami przy ul. Topiel róg ul. Leszczyńskiej w Warszawie. Skarga Wspólnoty Mieszkaniowej „Leszczyńska 1” została oddalona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny jako bezzasadna, wobec prawidłowego rozstrzygnięcia kwestii zezwolenia na budowę przez organy administracji architektoniczno- budowlanej. Od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Wspólnota Mieszkaniowa „Leszczyńska 1” wniosła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego, która w ocenie Zarządu Marvipol Development S.A. nie zostanie uwzględniona, wobec braku uzasadnionych podstaw zakresu zaskarżenia. W dniu 23 kwietnia 2019 r. Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o. złożyła odpowiedź na skargę kasacyjną. Z uwagi na sytuację epidemiczną wyznaczony pierwotnie na 3 kwietnia 2020 r. termin rozpoznania skargi kasacyjnej przez Naczelnego Sądu Administracyjnego został odwołany, bez wskazywania nowego terminu rozprawy. Inwestycja realizowana przez Marvipol Development Topiel No 18 sp. z o.o. uzyskała w dniu 21 lipca 2020 roku decyzję udzielającą pozwolenia na użytkowania. Decyzja ta jest ostateczna i prawomocna.

Spółka Industrial Center 37 sp. z o.o. w likwidacji (IC 37), która stanowi wspólne przedsięwzięcie Marvipol Estate sp. z o.o. i spółki PG Europe S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu (należącej do grupy Panattoni) otrzymała odpis wniosku o rozpoczęcie postępowania arbitrażowego na kwotę 5 000 tys. EUR. Wniosek został złożony przez spółkę MEP Industrial Centre Warsaw sp. z o.o. (MEP), która na podstawie umowy sprzedaży przedsiębiorstwa zawartej 31 sierpnia 2017 r. w Warszawie nabyła od IC 37 park logistyczny położony w miejscowości Konotopa. MEP twierdzi we wniosku, że IC 37 nieprawidłowo dokonała obmiaru powierzchni parku logistycznego oraz nieprawidłowo wykonała system odprowadzania wody deszczowej i na tej podstawie formułuje roszczenia odszkodowawcze. W dniu 24 maja 2019 r. IC 37 oraz MEP zawarły warunkową ugody, a postępowanie arbitrażowe zostało zawieszane do dnia wejścia w życie ugody, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2020 r. Na datę sporządzenia sprawozdania, nie wszystkie warunki określone w ugodzie zostały spełnione w uzgodnionym terminie, przy czym w drugim kwartale 2020 wykonano szereg prac na obiekcie stanowiących wykonanie ugody. Na datę sprawozdania Zarząd Marvipol Development S.A. stoi na stanowisku, że ugoda została wykonana, przy czym innego zdania jest druga strona. Zarząd Marvipol Development S.A., z uwagi na wykonane prace w drugim kwartale 2020 roku oraz opóźnienie w ich wykonaniu, szacuje jakie będą ewentualne konsekwencje finansowe dla Grupy.

### 33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

#### Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	4 295	2 928

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

	01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	-	-

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	82	78

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

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

#### Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierzliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	10	58	2	8	52
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	398	675	155	138	85
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>408</b>	<b>733</b>	<b>157</b>	<b>146</b>	<b>137</b>

#### Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierzliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	-	216	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	4 506	609	323	74	3
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>4 506</b>	<b>825</b>	<b>323</b>	<b>74</b>	<b>3</b>

W ramach transakcji zakupu od jednostek powiązanych z członkami Zarządu, Grupa dokonała finalnego rozliczenia nabycia od Grupy British Automotive Holding S.A. nieruchomości przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku w kwocie 3.560 tys. zł. Grupa dokonała również zakupów usług na kwotę 356 tys. zł od podmiotu powiązanego z Robertem Pydzik, Członkiem Zarządu do dnia 28 maja 2020 roku oraz od spółki BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k. na kwotę 396 tys. zł.

#### Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2020	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2020
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	7 792	-	-	7 697	10	49	(56)	-
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	12 135	-	-	-	180	-	592	12 907
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	39 603	-	-	37 364	49	2 003	(285)	-
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	32 306	-	-	30 661	40	1 452	(233)	-
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	12 580	-	-	-	187	-	614	13 381
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	16 745	-	410	-	258	-	832	18 245
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	21 583	-	307	331	329	-	1 078	22 966
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	-	33 920	-	7 771	489	-	1 791	28 429
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	-	-	25 595	-	139	-	(394)	25 340
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem</b>	<b>142 744</b>	<b>33 920</b>	<b>26 312</b>	<b>83 824</b>	<b>1 681</b>	<b>3 504</b>	<b>3 939</b>	<b>121 268</b>

#### Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	-	7 792	-
Od 3 do 5 lat	121 268	134 952	10 229
Powyżej 5 lat	-	-	112 514
	<b>121 268</b>	<b>142 744</b>	<b>122 743</b>

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

### Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	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. <sup>2)</sup>	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. o.o.	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Solex Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%

<sup>1)</sup>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.)

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

#### Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	-	68%	68%
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	-	68%	68%
PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o.	-	-	52%
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	-	68%	68%
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	41%	68%	-
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	50%	100%	-
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	68%	-	-

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

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

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

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

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

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

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

#### Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

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

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. w Grupie Kapitałowej wynosiło 55 osób.

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych





---

## **Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe**

Na dzień 30 czerwca  
i za okres pierwszych  
sześciu miesięcy 2020 roku

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

	Nota	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Przychody ze sprzedaży	4	16 685	4 898	10 207	3 609
Koszt własny sprzedaży	5	(10 278)	(4 145)	(9 363)	(4 907)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>6 407</b>	<b>753</b>	<b>844</b>	<b>(1 298)</b>
Koszty sprzedaży	6	-	-	(14)	-
Koszty ogólnego zarządu	6	(2 551)	(1 449)	(2 201)	(698)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	-	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	8	1 051	607	861	456
Pozostałe koszty operacyjne	9	(124)	(17)	(88)	(61)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>4 783</b>	<b>(106)</b>	<b>(598)</b>	<b>(1 601)</b>
Przychody finansowe	10	31 836	25 349	48 490	26 847
Koszty finansowe	11	(13 277)	(5 366)	(12 620)	(6 533)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>23 342</b>	<b>19 877</b>	<b>35 272</b>	<b>18 713</b>
Podatek dochodowy	12	(1 603)	(1 227)	9	233
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>21 739</b>	<b>18 650</b>	<b>35 281</b>	<b>18 946</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>					
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	-	-
Podatek dochodowy		-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>		<b>21 739</b>	<b>18 650</b>	<b>35 281</b>	<b>18 946</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>AKTYWA</b>				
Wartości niematerialne	13	121	193	223
Rzeczowe aktywa trwałe	14	459	616	778
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	28 087	29 181	17 539
Nieruchomości inwestycyjne	15	562	562	562
Długoterminowe aktywa finansowe	16	552 472	580 121	487 245
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	6 523	5 983	4 603
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>588 224</b>	<b>616 656</b>	<b>510 950</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	18	32 398	37 963	39 287
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	25 254	11 474	12 309
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	84 243	4 066	79 195
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>141 895</b>	<b>53 503</b>	<b>130 791</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>730 119</b>	<b>670 159</b>	<b>641 741</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		159 561	159 561	159 561
Kapitał zapasowy		5 482	5 482	5 482
Zyski zatrzymane		29 953	-	-
Zysk (strata)		21 739	29 953	35 281
<b>Kapitały razem</b>		<b>258 388</b>	<b>236 649</b>	<b>241 977</b>
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	-	-	519
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	12 874	10 731	10 351
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	166 064	166 486	122 368
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	116 524	127 920	198 780
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	26 580	26 685	16 648
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem</b>		<b>322 042</b>	<b>331 822</b>	<b>348 666</b>
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	22	750	750	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	15 315	1 450	4 080
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	117 589	83 695	42 003
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	3 820	3 299	1 197
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	12 215	12 494	3 818
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>149 689</b>	<b>101 688</b>	<b>51 098</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>471 731</b>	<b>433 510</b>	<b>399 764</b>
<b>Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem</b>		<b>730 119</b>	<b>670 159</b>	<b>641 741</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku</i>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>159 561</b>	<b>5 482</b>	<b>29 953</b>	<b>236 649</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	21 739	21 739
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>159 561</b>	<b>5 482</b>	<b>51 692</b>	<b>258 388</b>
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku</i>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>159 561</b>	<b>(3 727)</b>	<b>9 209</b>	<b>206 696</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	9 209	(9 209)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	29 953	29 953
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>159 561</b>	<b>5 482</b>	<b>29 953</b>	<b>236 649</b>
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku</i>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>159 561</b>	<b>(3 727)</b>	<b>9 209</b>	<b>206 696</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	9 209	(9 209)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	35 281	35 281
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>159 561</b>	<b>5 482</b>	<b>35 281</b>	<b>241 977</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.

## JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
<b>PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
Zysk (strata) brutto		<b>23 342</b>	<b>35 272</b>
Amortyzacja		2 266	1 114
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		1 407	(54)
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)		(18 363)	(35 419)
Przychody odsetkowe		(12 376)	(13 082)
Koszty odsetkowe		12 247	10 794
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		-	-
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
(Zysk) ze sprzedaży aktywów finansowych		(67)	-
Koszty emisji obligacji		(870)	718
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		154	154
Koszty z tytułu leasingu finansowego		-	483
Pozostałe		2	(2)
<b>Korekty razem</b>		<b>(15 600)</b>	<b>(35 294)</b>
Zmiana stanu zapasów	18	5 565	2 781
Zmiana stanu należności	19	4 583	(1 955)
Zmiana stanu rezerw		-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(279)	(253)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	(18)
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>9 869</b>	<b>555</b>
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
<b>PrzePIYwy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>17 611</b>	<b>533</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.



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

Nota	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Odsetki otrzymane	1 716	7 809
Dywidendy otrzymane	-	15 902
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	234	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Splata udzielonych pożyczek	104 665	102 215
<b>Wpływy</b>	<b>106 615</b>	<b>125 926</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(81)	(160)
Nabycia aktywów finansowych	-	-
Wniesienie wkładów pieniężnych	(2 500)	(443)
Pożyczki udzielone	(63 881)	(57 870)
<b>Wydatki</b>	<b>(66 462)</b>	<b>(58 473)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>40 153</b>	<b>67 453</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy netto z emisji obligacji	34 733	58 756
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	10 923	49 596
<b>Wpływy</b>	<b>45 656</b>	<b>108 352</b>
Wykup obligacji	(12 000)	(101 110)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(1 544)	(5 074)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(2 570)	(1 061)
Odsetki i prowizje zapłacone	(7 129)	(10 407)
<b>Wydatki</b>	<b>(23 243)</b>	<b>(117 652)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>22 413</b>	<b>(9 300)</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO</b>	<b>80 177</b>	<b>58 686</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>80 177</b>	<b>58 686</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>4 066</b>	<b>20 509</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>84 243</b>	<b>79 195</b>

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki  
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

# INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

## 1. Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

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

## 2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja istotności (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie),
- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”, MSR 39 „Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty Finansowe: ujawnienie informacji” - reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej (mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” - definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później).

Nowe standardy, zmiany standardów oraz interpretacje nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie.

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

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

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie) - Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14.
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone).

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

#### 4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Wyroby gotowe	23	23	538	-
Usługi	16 662	4 875	9 669	3 609
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>16 685</b>	<b>4 898</b>	<b>10 207</b>	<b>3 609</b>

#### 5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Wyroby gotowe	-	-	(507)	-
Usługi	(10 278)	(4 145)	(8 856)	(4 907)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(10 278)</b>	<b>(4 145)</b>	<b>(9 363)</b>	<b>(4 907)</b>

#### 6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-	-	-
Koszty marketingu	-	-	(14)	-
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(14)</b>	<b>-</b>

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Koszty planowanych inwestycji	(119)	(76)	(142)	(96)
Koszt zakończonych inwestycji	(71)	(20)	(103)	(19)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(2 253)	(1 308)	(1 139)	(600)
Wynagrodzenia	(47)	(21)	(754)	56
Usługi doradcze	(61)	(24)	(63)	(38)
Inne	-	-	-	-
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(2 551)</b>	<b>(1 449)</b>	<b>(2 201)</b>	<b>(697)</b>

Koszty według rodzaju	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Amortyzacja	(2 266)	(1 302)	(1 115)	(557)
Zużycie materiałów i energii	(326)	(154)	(341)	(157)
Usługi obce	(3 929)	(1 975)	(4 465)	(2 238)
Podatki i opłaty	(128)	(20)	(151)	(100)
Wynagrodzenia	(5 686)	(1 980)	(4 983)	(2 262)
Ub. społ. i inne świadczenia	(359)	(121)	(400)	(202)
Pozostałe koszty rodzajowe	(135)	(42)	(123)	(88)
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(12 829)</b>	<b>(5 594)</b>	<b>(11 578)</b>	<b>(5 604)</b>

## 7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Wartość na początek okresu	-	7
Zmiana prezentacji		(7)
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na wynik Spółki	-	-

## 8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Przychody z najmu	292	62	611	323
Przychody (sprzedaż niestatutowa)	44	32	18	12
Sprzedaż usług	264	128	210	105
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	67	6	-	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	379	379	6	-
Pozostałe przychody	5	-	16	16
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 051</b>	<b>607</b>	<b>861</b>	<b>456</b>

## 9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Koszty najmu	-	-	-	-
Koszty refaktur	(29)	(17)	(50)	(39)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	-	(16)	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(93)	-	(22)	(22)
Pozostałe koszty	(2)	-	-	-
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(124)</b>	<b>(17)</b>	<b>(88)</b>	<b>(61)</b>

## 10. Przychody finansowe

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	88	13	34	27
Odsetki od pożyczek	12 376	6 104	13 037	6 789
Różnice kursowe	-	-	-	(47)
Dywidendy	18 362	18 362	35 419	20 079
Pozostałe	1 010	870	-	-
<b>Przychody finansowe</b>	<b>31 836</b>	<b>25 349</b>	<b>48 490</b>	<b>26 848</b>

## 11. Koszty finansowe

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2019 - 30.06.2019
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(11 673)	(5 908)	(10 632)	(5 412)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(574)	(232)	(483)	(242)
Różnice kursowe	(571)	579	(226)	(226)
Pozostałe	(459)	195	(1 279)	(653)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(13 277)</b>	<b>(5 366)</b>	<b>(12 620)</b>	<b>(6 533)</b>

## 12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Rezerwy na koszty okresu	(628)	(44)
Odsetki od obligacji i kredytów	(204)	(328)
Odpisy zapasów	-	(16)
Odsetki naliczone od pożyczki	743	402
Wycena pożyczki walutowej	(161)	-
Strata podatkowa	345	927
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	445	58
<b>Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>540</b>	<b>999</b>
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(4)	(13)
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	2 147	1 003
<b>Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 143</b>	<b>990</b>
Zmiana aktywa z tyt. połączenia		
<b>Zmiana podatku odroczonego</b>	<b>(1 603)</b>	<b>9</b>
Podatek bieżący		
<b>Zmiana stanu podatku dochodowego</b>	<b>(1 603)</b>	<b>9</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>01.01.2020 - 30.06.2020</b>	<b>01.01.2019 - 30.06.2019</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>23 342</b>	<b>35 272</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(4 435)	(6 702)
<b>Różnice</b>	<b>2 832</b>	<b>6 711</b>
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	-
Dywidendy	3 489	6 730
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	(673)	-
Różnice trwałe	16	(19)
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>(1 603)</b>	<b>9</b>

## 13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>1 305</b>	<b>1 305</b>
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>1 305</b>	<b>1 305</b>
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(1 112)	(1 112)

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.



	Oprogramowanie	Razem
Amortyzacja za okres	(72)	(72)
Zbycie	-	-
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>(1 184)</b>	<b>(1 184)</b>
<b>Wartość netto na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>121</b>	<b>121</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>1 119</b>	<b>1 119</b>
Nabycie	186	186
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>1 305</b>	<b>1 305</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>(971)</b>	<b>(971)</b>
Amortyzacja za okres	(141)	(141)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>(1 112)</b>	<b>(1 112)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>193</b>	<b>193</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>1 119</b>	<b>1 119</b>
Nabycie	136	136
<b>Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>1 255</b>	<b>1 255</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>(971)</b>	<b>(971)</b>
Amortyzacja za okres	(61)	(61)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>(1 032)</b>	<b>(1 032)</b>
<b>Wartość netto na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>223</b>	<b>223</b>

## 14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>447</b>	<b>1 060</b>	<b>2 470</b>	<b>3 977</b>
Nabycie	-	81	-	81
Wykup z leasingu	-	179	-	179
Zbycie	-	(149)	(612)	(761)
<b>Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>447</b>	<b>1 171</b>	<b>1 858</b>	<b>3 476</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>(447)</b>	<b>(968)</b>	<b>(1 946)</b>	<b>(3 361)</b>
Amortyzacja za okres	-	(70)	(80)	(150)
Wykup z leasingu	-	(99)	-	(99)
Zbycie	-	124	469	593
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>(447)</b>	<b>(1 013)</b>	<b>(1 557)</b>	<b>(3 017)</b>
<b>Wartość netto na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>-</b>	<b>158</b>	<b>301</b>	<b>459</b>
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>447</b>	<b>1 913</b>	<b>2 446</b>	<b>4 806</b>
Nabycie	-	-	24	24
Zbycie	-	(40)	-	(40)
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	(813)	-	(813)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>447</b>	<b>1 060</b>	<b>2 470</b>	<b>3 977</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>(415)</b>	<b>(1 100)</b>	<b>(1 783)</b>	<b>(3 298)</b>
Amortyzacja za okres	(32)	(131)	(163)	(326)
Zbycie	-	40	-	40
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	223	-	223
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>(447)</b>	<b>(968)</b>	<b>(1 946)</b>	<b>(3 361)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>-</b>	<b>92</b>	<b>524</b>	<b>616</b>

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>447</b>	<b>1 913</b>	<b>2 446</b>	<b>4 806</b>
Nabycie	-	-	24	24
Zbycie	-	-	-	-
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	(813)	-	(813)
<b>Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>447</b>	<b>1 100</b>	<b>2 470</b>	<b>4 017</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>(415)</b>	<b>(1 100)</b>	<b>(1 783)</b>	<b>(3 298)</b>
Amortyzacja za okres	(32)	(65)	(67)	(164)
Zbycie	-	-	-	-
Zmiana prezentacji w związku z wprowadzeniem MSSF 16	-	223	-	223
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>(447)</b>	<b>(942)</b>	<b>(1 850)</b>	<b>(3 239)</b>
<b>Wartość netto na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>-</b>	<b>158</b>	<b>620</b>	<b>778</b>

#### Środki trwałe w leasingu

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

#### Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

## 15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	562	562	562
Przeniesienie do zapasów	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>562</b>	<b>562</b>	<b>562</b>

Nieruchomości inwestycyjne na 30 czerwca 2020r. obejmowały:

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

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

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

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

## 16. Długoterminowe aktywa finansowe

### Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Udziały	147 749	137 749	137 745
Pożyczki udzielone	404 723	442 372	349 500
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>552 472</b>	<b>580 121</b>	<b>487 245</b>

### Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	24 424	21 472	19 752
Robo Wash S.A.	2 158	2 159	2 158
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	33 616	32 703	31 790
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	157	102	-
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	349	308	100
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	20 301	19 681	10 158
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	12 335	11 912	26 054
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. o.o.	58 439	35 752	25 427
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	3 110	3 011	1 979
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	5 638	5 457	3 241
Riviera Park Sp. z o.o.	1 869	1 761	1 458
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	66 242	60 011	52 333
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	1 646	1 595	1 544
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	28 827	26 868	25 390
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	729	597	474

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	10 029	2 281	1 282
Marvipol Logistics S.A.	5 374	96 095	52 775
Projekt 012 Sp. z o.o.	485	360	-
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	7 089	6 830	6 354
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	15 390	14 019	12 653
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	34 575	31 125	28 951
Property-ad Sp. z o.o.	164	159	104
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	34 062	29 993	20 681
Ertan Sp. z o.o.	405	293	185
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	17 830	13 951	110
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	604	495	110
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	15 400	14 903	14 208
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	-	7 792	10 229
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	186	51	-
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	186	51	-
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	308	51	-
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	248	81	-
Solex Sp. z o.o.	2 528	453	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	20		
<b>Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)</b>	<b>404 723</b>	<b>442 372</b>	<b>349 500</b>

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

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

#### Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	100 146	100 146	100 146
Marvipol Estate Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	6	6
Riviera Park Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Construction Sp. z o.o.	6	6	6
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

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. o.o.	5	5	5
Marvipol Development Unique Tower sp. z o.o.	17 615	10 115	10 115
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	5	5	5
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Logistics S.A.	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	51
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5
Projekt 012 Sp. z o.o.	415	415	415
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	8	8	4
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	8	8	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	3 004	504	504
Ertan Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	50	50	50
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	7	7	7
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	5	5
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	8	8	8
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	7	7	7
Solex Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	8	8	8
<b>Wartość udziałów w spółkach zależnych</b>	<b>147 749</b>	<b>137 749</b>	<b>137 745</b>

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

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

## 17. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Rezerwy na koszty okresu	225	853	245
Odsetki od obligacji i kredytów	113	317	443
Odpisy zapasów	1 564	1 564	1 245
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	2 227	1 484	716
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	18	18	18
Wycena pożyczki walutowej	-	161	-
Strata podatkowa	1 931	1 586	1 878
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	445	-	58
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>6 523</b>	<b>5 983</b>	<b>4 603</b>
Kompensata			
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>6 523</b>	<b>5 983</b>	<b>4 603</b>

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.



	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Zapasy	1 534	1 534	1 534
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	21	25	30
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	7 874	5 727	5 342
Inne	3 445	3 445	3 445
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>12 874</b>	<b>10 731</b>	<b>10 351</b>
Kompensata			-
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>12 874</b>	<b>10 731</b>	<b>10 351</b>

## 18. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Produkcja niezakończona	32 398	37 963	37 607
Wyroby gotowe	-	-	1 680
	<b>32 398</b>	<b>37 963</b>	<b>39 287</b>

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

	30.06.2020		31.12.2019		30.06.2019	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	-	-	-	-	1 680
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	-	18 842	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	3 463	-	3 028	-	2 672	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	6 000	-	6 000	-
<b>Zapasy, razem</b>	<b>32 398</b>	<b>-</b>	<b>37 963</b>	<b>-</b>	<b>37 607</b>	<b>1 680</b>

### Odpisy aktualizujące zapasy

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

### Zabezpieczenia na zapasach:

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

## 19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty			
do 12 miesięcy	6 327	10 948	11 854
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>6 327</b>	<b>10 948</b>	<b>11 854</b>
Pozostałe należności	616	591	607
Dywidendy należne	18 362	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	238	151	157
<b>Pozostałe należności razem</b>	<b>19 216</b>	<b>742</b>	<b>764</b>
Należności z tytułu podatku VAT	46	119	26
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
<b>Należności podatkowe</b>	<b>46</b>	<b>119</b>	<b>26</b>
Należności krótkoterminowe brutto	25 589	11 809	12 644
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(335)	(335)	(335)
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>	<b>25 254</b>	<b>11 474</b>	<b>12 309</b>

## 20. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Środki pieniężne w kasie	7	12	8
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	84 236	4 054	79 187
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>84 243</b>	<b>4 066</b>	<b>79 195</b>

## 21. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

### Struktura kapitału zakładowego na 30 czerwca 2020 r.

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

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.

**Akcjonariat na 30 czerwca 2020 r.**

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

\* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

**Podstawowy zysk na jedną akcję**

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>
<b>Podstawowy zysk</b>	<b>21 739</b>	<b>29 953</b>	<b>35 281</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>0,52</b>	<b>0,72</b>	<b>0,85</b>

**Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję**

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

**Wartość księgowa na jedną akcję**

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	258 388	236 649	241 977
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<b>Wartość księgowa na jedną akcję</b>	<b>6,20</b>	<b>5,68</b>	<b>5,81</b>

**22. Rezerwy**

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	750	750	519
<b>Rezerwy razem</b>	<b>750</b>	<b>750</b>	<b>519</b>
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	750	750	-
<i>część długoterminowa</i>		-	519

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

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.

## 23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

### Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Kredyty	48 679	39 075	19 550
Pożyczki	132 700	128 861	106 898
w tym:			
część krótkoterminowa	15 315	1 450	4 080
część długoterminowa	166 064	166 486	122 368

### Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
do 12 miesięcy	15 315	1 450	4 080
powyżej 1 roku do 3 lat	33 364	37 625	15 470
powyżej 3 do 5 lat	132 700	128 861	106 898
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>181 379</b>	<b>167 936</b>	<b>126 448</b>

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
w walucie polskiej	181 379	167 936	126 448
w walutach obcych	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>181 379</b>	<b>167 936</b>	<b>126 448</b>

### Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
dla kredytów i pożyczek w PLN	3,23% - 7,00%	3,43% - 7,00%	4,64% - 5,47%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

### Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	-	31.12.2020	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2021	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	75 000	48 679	30.09.2021	hipoteka umowna na nieruchomościach 112 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu

## 24. Zobowiązania z tytułu obligacji

### Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	211 615	284 213	284 213
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	37 008	60 000	60 000
Koszty emisji	(2 275)	(1 435)	(1 244)
<b>Wpływy z emisji obligacji netto</b>	<b>34 733</b>	<b>58 565</b>	<b>58 756</b>
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(870)	1 258	718
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	635	(2 391)	(1 794)
Wykup obligacji	(12 000)	(130 030)	(101 110)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>234 113</b>	<b>211 615</b>	<b>240 783</b>
w tym:			
część krótkoterminowa	117 589	83 695	42 003
część długoterminowa	116 524	127 920	198 780

### Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
do 12 miesięcy	117 589	83 695	42 003
powyżej 1 roku do 3 lat	116 524	127 920	174 851
powyżej 3 do 5 lat	-	-	23 929
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Obligacje razem</b>	<b>234 113</b>	<b>211 615</b>	<b>240 783</b>

### Zestawienie informacji o obligacjach

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

\* Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji serii T to 80 080 tys. zł. Obligacje o wartości 33 230 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę w okresie do dnia bilansowego. Kwota 12 010 tys. zł została wykupiona zgodnie z datą zapadalności przed dniem sporządzenia niniejszego raportu. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

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

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

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

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

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

### Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>29 181</b>
Nabycie	1 030
Umorzenie	(2 044)
Wykup z leasingu	(80)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>28 087</b>

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>18 428</b>
Nabycie	14 264
Umorzenie	(3 265)
Różnice kursowe	(246)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>29 181</b>

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>18 428</b>
Umorzenie	(889)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>17 539</b>



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

	<b>Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</b>
Stan na 1 stycznia 2020 r.	29 984
Nabycie	1 030
Koszty finansowe	574
Płatności	(2 570)
Różnice kursowe	1 382
<b>Stan na 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>30 400</b>
	<b>Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</b>
Stan na 1 stycznia 2019 r.	18 423
Nabycie	14 264
Koszty finansowe	1 244
Płatności	(3 695)
Różnice kursowe	(252)
<b>Stan na 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>29 984</b>
	<b>Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</b>
Stan na 1 stycznia 2019 r.	18 423
Koszty finansowe	483
Płatności	(1 061)
<b>Stan na 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>17 845</b>

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

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
do 12 miesięcy	3 820	3 299	1 197
powyżej 1 roku do 3 lat	8 113	7 185	2 634
powyżej 3 do 5 lat	7 406	7 305	2 021
powyżej 5 lat	11 061	12 195	11 993
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</b>	<b>30 400</b>	<b>29 984</b>	<b>17 845</b>

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(2 044)	(3 265)	(889)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(574)	(1 244)	(483)
Różnice kursowe	(1 382)	6	-
<b>Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(4 000)</b>	<b>(4 503)</b>	<b>(1 372)</b>

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.

## 26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 400	1 252	1 183
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	-	-	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	4 620	4 597	296
Zobowiązania publiczno - prawne	4 609	2 283	1 291
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	136	849	270
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	365	3 018	734
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	85	495	44
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>12 215</b>	<b>12 494</b>	<b>3 818</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>12 215</b>	<b>12 494</b>	<b>3 818</b>

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

## 27. Instrumenty finansowe

### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Pożyczki	402 565	440 213	347 342
Należności z tytułu dostaw i usług	5 757	10 439	11 285
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane</b>	<b>408 322</b>	<b>450 652</b>	<b>358 627</b>
Pożyczki	2 158	2 159	2 158
Należności z tytułu dostaw i usług	235	174	234
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe</b>	<b>2 393</b>	<b>2 333</b>	<b>2 392</b>
<b>Środki pieniężne</b>	<b>84 243</b>	<b>4 066</b>	<b>79 195</b>
<b>Razem</b>	<b>494 958</b>	<b>457 051</b>	<b>440 214</b>

### b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Kredyty bankowe i pożyczki	181 379	167 936	126 448
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 400	1 252	1 183
Zobowiązania z tytułu obligacji	234 113	211 615	240 783
Kaucje	4 620	4 597	296
Zobowiązania z tytułu leasingu	30 400	29 984	17 845
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>	<b>452 912</b>	<b>415 384</b>	<b>386 555</b>

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

## 28. Zobowiązania warunkowe

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

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

Spółka Strabag Sp. z o.o. złożyła pozew przeciwko Marvipol Development S.A. o zapłatę kwoty 4 300 tys. zł stanowiącej równowartość kwoty, którą Marvipol Development S.A. uzyskał od STRABAG SE z tytułu gwarancji koncernowej wystawionej jako zabezpieczenie zobowiązań gwarancyjnych i którą to kwotą Strabag Sp. z o.o. został obciążony przez Strabag SE. Marvipol Development S.A. w dniu 14.10.2019 r. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w dniu 23 sierpnia 2019 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie. Na skutek prawidłowo złożonego sprzeciwu nakaz zapłaty w całości utracił moc i sprawa została skierowana do postępowania rozpoznawczego. Kolejno na wniosek stron postępowania sprawa została skierowana do mediacji. Dotąd odbyły się trzy plenarne sesje mediacyjne oraz szereg indywidualnych sesji mediacyjnych przeprowadzonych przez mediatora z poszczególnymi przedstawicielami stron. Marvipol Development S.A. stoi na stanowisku, że realizacja uprawnień z gwarancji była uzasadniona i powództwo powinno zostać oddalone.

W celu zakończenia wszystkich sporów (sądowych i innych) dotyczących inwestycji „Bielany Residence” (w tym wymienionych w punkcie 1 i 2 powyżej), Marvipol Development S.A. rozpoczyna mediację trójstronną (z udziałem Strabag sp. z o. o. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence”).

Wspólnota Mieszkaniowa „Apartamenty Mokotów Park” (Bernardyńska 16A, 16B) złożyła pozew przeciwko Marvipol Development S.A. o zapłatę odszkodowania w kwocie 11 900 tys. zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej oraz nie przeniesienia na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „Apartamenty Mokotów Park” prawa własności lokalu fitness. Wspólnota Mieszkaniowa „Apartamenty Mokotów Park” aktualnie poddała pod głosowanie projekt uchwały zezwalającej na zawarcie ugody i nabycie prawa własności lokalu fitness. Marvipol Development S.A. wnosi o oddalenie powództwa w całości. Sprawa jest na etapie mediacji sądowej, możliwe jest zawarcie przez strony ugody, jej warunki nie zostały jeszcze uzgodnione.

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

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

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

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

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

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

## 29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

### Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

#### Wynagrodzenie Zarządu Spółki (w tys. zł)

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Wynagrodzenie Zarządu Spółki	4 295	2 928

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	82	78

#### Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Prosta Tower Sp. z o.o.	58	82	34	49	49
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	1 443	575	505	680	256
Prosta 32 Sp. z o.o.	49	82	29	49	49
Marvipol TM Sp. z o.o.	69	100	40	60	60
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k	897	841	439	1 132	372
Marvipol Estate Sp. z o.o.	24	45	13	26	26
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100	110	40	57	55
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	49	82	29	49	49
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	1 094	453	63	687	184
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	58	82	34	49	49
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	82	82	49	49	49
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	1 214	629	425	572	264
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	313	151	109	147	78
Riviera Park Sp. z o.o.	58	82	34	49	49
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	354	183	124	166	89
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	662	336	232	312	166
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	3 313	1 536	1 143	1 465	776
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	403	208	141	189	89
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	49	82	29	49	49
Marvipol Logistics S.A.	644	922	2	999	241
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	623	314	218	293	156
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	83	121	51	51	51
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.*	6 082	81	49	49	49
Projekt 012 Sp. z o.o.	49	207	29	49	49
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	49	82	28	49	48

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	419	246	153	194	87
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	1 421	1 182	498	702	372
Property-ad Sp. z o.o.	22	45	12	26	26
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	94	95	56	49	49
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	1 943	95	637	1 417	49
Ertan Sp. z o.o.	82	95	49	49	49
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	82	95	49	49	7 080
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	82	95	48	49	80
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	49	2	29	80	3
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	82	2	49	80	2
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	49	1	28	80	1
Solex Sp. z o.o.	82	1	49	80	1
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	249	1	165	112	1
<b>Jednostki zależne razem</b>	<b>22 475</b>	<b>9 423</b>	<b>5 711</b>	<b>10 293</b>	<b>11 152</b>
British Automotive Holding S.A.	130	322	29	71	51
AML Polska Sp. z o.o.	49	134	7	9	27
Willet 18 Sp. z o.o.	4	-	-	5	-
<b>Pozostałe jednostki powiązane razem</b>	<b>183</b>	<b>456</b>	<b>36</b>	<b>85</b>	<b>78</b>
<b>Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu</b>	<b>44</b>	<b>54</b>	<b>10</b>	<b>61</b>	<b>55</b>
<b>Sprzedaż produktów i usług razem</b>	<b>22 702</b>	<b>9 933</b>	<b>5 757</b>	<b>10 439</b>	<b>11 285</b>

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

#### Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Marvipol Construction Sp. z o.o.	189	256	34	67	53
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	14	-	-	-
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	11	-	-	-	-
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	1 349	216	-	-	-
<b>Jednostki zależne razem</b>	<b>1 549</b>	<b>486</b>	<b>34</b>	<b>67</b>	<b>53</b>
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	104	29	3	1	3
British Motor Club Sp. z o.o.	1	-	-	-	-
M Automotive Parts Sp. z o.o.	14	-	-	-	-
<b>Pozostałe jednostki powiązane razem</b>	<b>105</b>	<b>29</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą</b>	<b>809</b>	<b>464</b>	<b>320</b>	<b>71</b>	<b>1</b>
<b>Zakup produktów i usług razem</b>	<b>2 463</b>	<b>979</b>	<b>357</b>	<b>139</b>	<b>57</b>

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.

W ramach transakcji zakupu od jednostek powiązanych z członkami Zarządu, Spółka dokonała zakupów usług na kwotę 356 tys. zł od podmiotu powiązanego z Robertem Pydzik, Członkiem Zarządu do dnia 28 maja 2020 roku oraz od spółki BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k. na kwotę 378 tys. zł.

**Otrzymane dywidendy (w tys. zł)**

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	15 340	-	-	-
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	-	4 503	-	-	-
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	-	5 943	-	-	-
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	3 552	-	3 552	-	-
Marvipol Construction Sp. z o.o.	123	3	123	-	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	-	130	-	-	-
Prosta Tower Sp. z o.o.	2 309	-	2 309	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	12 378	9 500	12 378	-	-
<b>Otrzymane dywidendy (tys. zł)</b>	<b>18 362</b>	<b>35 419</b>	<b>18 362</b>	-	-



**Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł**

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2020	Zaciągnięcie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2020
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	66 219	23	23	2 134	-	-	68 353
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	764	-	70	24	25	-	693
Prosta Tower Sp. z o.o.	15 250	-	-	487	277	-	15 460
Marvipol TM Sp. z o.o.	46 628	-	-	1 566	-	-	48 194
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem</b>	<b>128 861</b>	<b>23</b>	<b>93</b>	<b>4 211</b>	<b>302</b>	<b>-</b>	<b>132 700</b>

**Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł**

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2020	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2020
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	32 703	-	-	913	-	-	33 616
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	308	30	-	11	-	-	349
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	19 681	-	-	620	-	-	20 301
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	21 472	2 250	-	702	-	-	24 424
Riviera Park Sp. z o.o.	1 761	51	-	57	-	-	1 869
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	11 912	-	-	423	-	-	12 335
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	35 752	21 200	-	1 487	-	-	58 439
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	3 011	-	-	99	-	-	3 110
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	5 457	-	-	181	-	-	5 638
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	1 595	-	-	51	-	-	1 646
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	60 011	11 700	7 500	2 031	-	-	66 242
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	26 868	1 100	-	859	-	-	28 827
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	597	110	-	22	-	-	729
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	2 281	7 630	-	118	-	-	10 029
Marvipol Logistics S.A.	96 095	7 050	96 968	791	1 615	20	5 373
Projekt O12 Sp. z o.o.	360	110	-	15	-	-	485
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	14 019	900	-	471	-	-	15 390
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	31 125	2 410	-	1 041	-	-	34 576

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2020	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2020
Property-ad Sp. z o.o.	159	-	-	5	-	-	164
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	29 993	3 000	-	1 069	-	-	34 062
Ertan Sp. z o.o.	293	100	-	12	-	-	405
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	14 903	-	-	497	-	-	15 400
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	7 792	-	7 697	10	49	(56)	-
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	6 830	30	-	229	-	-	7 089
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	13 951	3 380	-	499	-	-	17 830
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	495	90	-	19	-	-	604
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	102	50	-	5	-	-	157
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	51	130	-	5	-	-	186
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	51	130	-	5	-	-	186
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	51	250	-	7	-	-	308
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	81	160	-	7	-	-	248
Solex Sp. z o.o.	453	2 000	-	75	-	-	2 528
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	20	-	-	-	-	20
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem</b>	<b>440 213</b>	<b>63 881</b>	<b>112 165</b>	<b>12 336</b>	<b>1 664</b>	<b>(36)</b>	<b>402 565</b>

Warszawa, 26 sierpnia 2020 r.

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

#### Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	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. <sup>2)</sup>	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o. (daw. Joki Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o. (daw. Elvix Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Unique Hospitality Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Solex Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%

<sup>1)</sup>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.)

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

#### **Jednostki zależne na dzień bilansowy**

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

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 49 osób.

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych



## **Raporty Niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądów sprawozdań**



**CSWP**  
audit | tax | advisory



**CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.**

ul. Kopernika 34  
00-336 Warszawa  
tel.: +48 22 101 20 01  
faks: +48 22 100 59 94  
www.cswp.pl

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO  
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.  
OBEJMUJĄCEGO OKRES  
OD 1 STYCZNIA 2020 R. DO 30 CZERWCA 2020 R.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

*Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., w której Jednostką Dominującą jest Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32 („Jednostka Dominująca”), na które składa się śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2020 r., śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. oraz informacje dodatkowe oraz noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

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

*Zakres przeglądu*

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

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

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

Przeгляд ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat tego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### *Wniosek*

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

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

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot wpisany na listę firm audytorskich  
pod nr ewidencyjnym 3767

Warszawa, 26 sierpnia 2020 roku





**CSWP**  
audit | tax | advisory



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

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO  
JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.  
OBEJMUJĄCEGO OKRES  
OD 1 STYCZNIA 2020 R. DO 30 CZERWCA 2020 R.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

*Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32, na które składa się jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2020 r., jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. oraz informacje dodatkowe oraz noty objaśniające („śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe”).

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

*Zakres przeglądu*

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

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

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

Przeгляд ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat tego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

#### *Wniosek*

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

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

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot wpisany na listę firm audytorskich  
pod nr ewidencyjnym 3767

Warszawa, 26 sierpnia 2020 roku

## Oświadczenia Zarządu

### **Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego i śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. za I półrocze 2020 roku**

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, jednostkowe i skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdania finansowe Marvipol Development S.A. na dzień 30 czerwca i za okres sześciu miesięcy 2020 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy.

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

The logo consists of a red rectangular background. 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, light gray 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](mailto:marvipol@marvipol.pl)