



**Śródroczny skrócony
skonsolidowany
raport Marvipol Development
S.A. za I półrocze 2018 r.**

Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.

Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE	4
INFORMACJE NA TEMAT DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W I PÓŁROCZU 2018 R.	6
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	7
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	7
Władze Spółki	9
Akcjonariat Spółki	10
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	11
Grupa Kapitałowa w liczbach	14
Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2018 roku oraz do dnia sporządzenia raportu	15
Segment mieszkaniowy	17
> Portfel projektów mieszkaniowych	18
> Kontraktacja lokali	20
> Oferta lokali	21
> 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	24
> Portfel projektów magazynowych	25
> Zaangażowanie kapitałowe	27
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	28
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	29
Czynniki ryzyka	32

Pozostałe informacje	32
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	35
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	36
Śródroczne skrócone skonsolidowane z sytuacji finansowej	38
Śródroczne skrócone skonsolidowane ze zmian w kapitale własnym	40
Śródroczne skrócone skonsolidowane z przepływów pieniężnych	44
Sprawozdawczość segmentów działalności	45
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	47
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	76
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	77
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	78
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	80
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	83
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	86
RAPORT Z PRZEGLĄDU SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	112
RAPORT Z PRZEGLĄDU JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	112
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	117

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

W tys.	30.06.2018		31.12.2017		30.06.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	996 962	228 577	893 433	214 206	788 151	186 478
Aktywa trwałe	204 204	46 818	178 995	42 915	154 794	36 625
Aktywa obrotowe	792 758	181 759	714 438	171 291	615 621	145 657
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	17 736	4 196
Pasywa	996 962	228 577	893 433	214 206	788 151	186 478
Kapitał własny	387 928	88 942	366 029	87 758	339 087	80 229
Zobowiązania długoterminowe	345 942	79 315	302 492	72 524	167 808	39 704
Zobowiązania krótkoterminowe	263 092	60 320	224 912	53 924	281 256	66 546

W tys.	01.01.2018 - 30.06.2018		01.01.2017 - 30.06.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	70 825	16 706	25 200	5 933
Koszt własny sprzedaży	(53 018)	(12 506)	(21 550)	(5 074)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	17 807	4 200	3 650	859
Koszty sprzedaży	(4 319)	(1 019)	(3 622)	(853)
Koszty ogólnego zarządu	(10 776)	(2 542)	(11 212)	(2 640)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	10 353	2 442	13 836	3 258
Pozostałe przychody operacyjne	2 970	701	2 942	693
Pozostałe koszty operacyjne	(1 718)	(405)	(3 985)	(938)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	14 317	3 377	1 609	379
Przychody finansowe	11 827	2 790	1 696	399
Koszty finansowe	(930)	(219)	(10 459)	(2 462)
Podatek dochodowy	(3 315)	(782)	19 041	4 483
Zysk netto za rok obrotowy	21 899	5 166	11 887	2 799

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2018 roku: 4,3616 PLN/EUR (na 31 grudnia 2017 r.: 4,1709 PLN/EUR, na 30 czerwca 2017 r.: 4,2265 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2018 roku: 4,2395 PLN/EUR; (w 2017 r.: 4,2474 PLN/EUR).

Wybrane jednostkowe dane finansowe

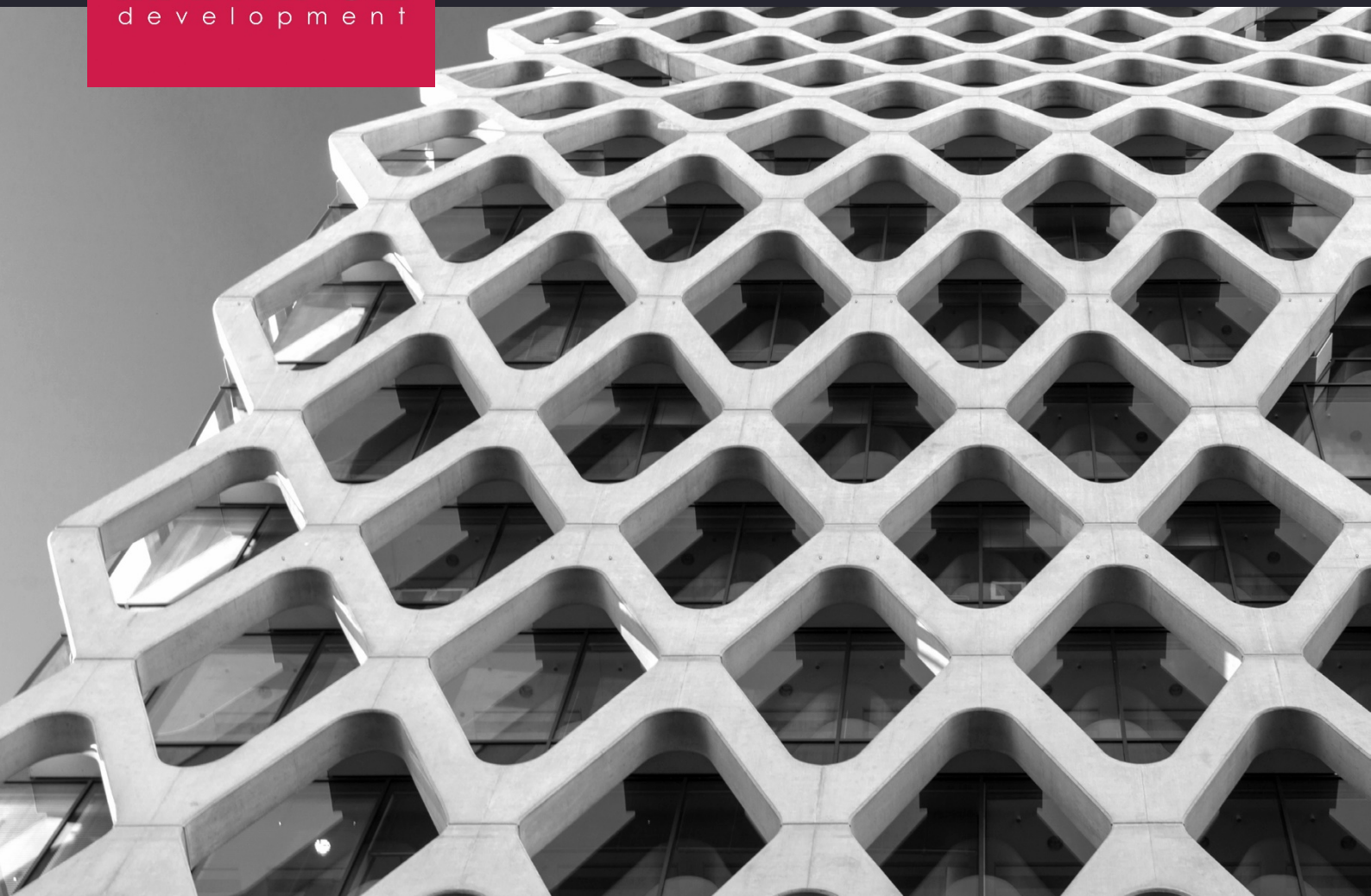
W tys.	30.06.2018		31.12.2017		30.06.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	560 894	128 598	518 399	124 290	391 224	92 564
Aktywa trwałe	422 756	96 927	382 847	91 790	329 846	78 042
Aktywa obrotowe	138 138	31 671	135 552	32 500	55 459	13 122
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży	-	-	-	-	5 919	1 400
Pasywa	560 894	128 598	518 399	124 290	391 224	92 564
Kapitał własny	205 232	47 054	197 487	47 349	187 815	44 437
Zobowiązania długoterminowe	333 610	76 488	292 317	70 085	166 875	39 483
Zobowiązania krótkoterminowe	22 052	5 056	28 595	6 856	36 534	8 644

W tys.	01.01.2018 - 30.06.2018		01.01.2017 - 30.06.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	3 109	733	10 325	2 431
Koszt własny sprzedaży	(2 883)	(680)	(10 019)	(2 359)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	226	53	306	72
Koszty sprzedaży	(1 632)	(385)	(1 879)	(442)
Koszty ogólnego zarządu	(8 285)	(1 954)	(7 512)	(1 769)
Pozostałe przychody operacyjne	1 700	401	754	178
Pozostałe koszty operacyjne	(399)	(94)	(244)	(57)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(8 390)	(1 979)	(8 575)	(2 018)
Przychody finansowe	23 491	5 541	29 066	6 843
Koszty finansowe	(8 758)	(2 066)	(9 858)	(2 321)
Podatek dochodowy	1 402	331	(293)	(69)
Zysk netto za rok obrotowy	7 745	1 827	10 340	2 435

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2018 roku: 4,3616 PLN/EUR (na 31 grudnia 2017 r.: 4,1709 PLN/EUR, na 30 czerwca 2017 r.: 4,2265 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2018 roku: 4,2395 PLN/EUR; (w 2017 r.: 4,2474 PLN/EUR).

Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.



**Informacje na temat
działalności Marvipol
Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w I półroczu 2018 r.**

1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

Nazwa	Marvipol Development Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Rejestracja	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS
KRS	0000534585
REGON	360331494
NIP	5272726050

Przedmiot działalności Spółka prowadzi działalność holdingową - jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., prowadzącej działalność deweloperską.

Marvipol Development S.A. (Marvipol, Emitent, Spółka) - w następstwie podziału Marvipol S.A. - z dniem 1.12.2017 r. przejęła działalność deweloperską prowadzoną przez Marvipol S.A. od 1996 r. Podział został dokonany w trybie art. 529 par. 1 pkt 4 KSH (podział przez wydzielenie) w drodze przeniesienia części majątku Marvipol S.A., stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującej jako Marvipol S.A. Oddział w Warszawie, na Spółkę.

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

2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

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



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

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie mieszkaniowym jest Warszawa, gdzie Marvipol w ciągu blisko 22 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Od 2017 r. Emitent jest obecny również w Gdańsku.

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

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

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

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

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



Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.

3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU

26 lat doświadczenia
w rozwijaniu biznesu



**MARIUSZ
POŁAWSKI**

WICEPREZES ZARZĄDU

14 lat doświadczenia
na stanowiskach
menedżerskich



**ROBERT
PYDZIK**

CZŁONEK ZARZĄDU,
DYREKTOR FINANSOWY

26 lat doświadczenia
na rynku finansowym

Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER
CHŁOPECKI**

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW
TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF
BREJDAK**

Członek
Rady Nadzorczej

**ANDRZEJ
MALINOWSKI**

Członek
Rady Nadzorczej

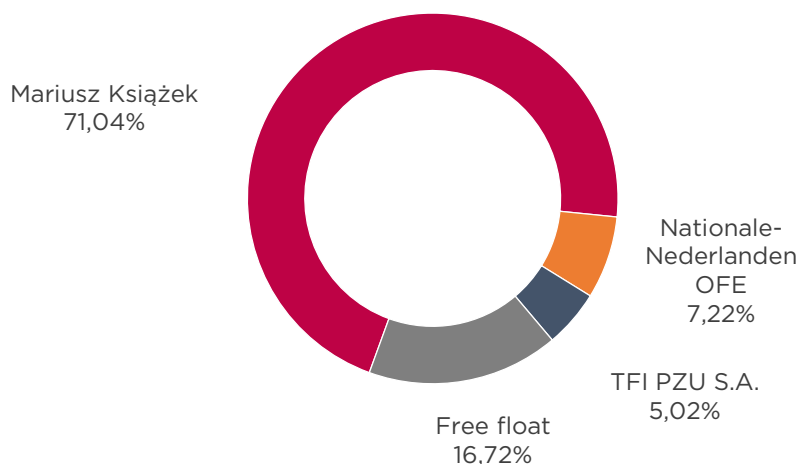
**WIESŁAW
MARIUSZ RÓŻACKI**

Członek
Rady Nadzorczej

4. Akcjonariat Spółki

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

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



Akcjonariusze	Liczba posiadanych akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym i w głosach na WZ
Mariusz Książek, w tym:	29 591 523	71,04%
<i>Książek Holding Sp. z o.o.</i>	27 513 831	66,05%
<i>Bezpośrednio</i>	2 077 692	4,99%
Nationale-Nederlanden OFE	3 006 166	7,22%
TFI PZU S.A.	2 092 530	5,02%
Inne podmioty	6 962 633	16,72%
Razem	41 652 852	100%

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 24.08.2018 r.

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

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

Spółka oraz podmioty zależne nie posiadają akcji własnych Emitenta.

5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

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

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 30 spółek zależnych i 11 spółek współkontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki konsolidowane metodą pełną</i>		
1	Binox Sp. z o.o.	100%
2	Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%
3	Cidena Sp. z o.o.	100%
4	Dolix Sp. z o.o.	100%
5	Elvix Sp. z o.o.	100%
6	Ertan Sp. z o.o.	100%
7	Joki Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. ¹⁾	100%
11	Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%
18	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
19	Marvipol TM Sp. z o.o.	100%
20	Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%
21	MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%
22	Mokotów Park Sp. z o.o.	100%
23	Projekt 010 Sp. z o.o.	100%
24	Projekt 012 Sp. z o.o.	100%
25	Prosta 32 Sp. z o.o.	100%
26	Prosta Tower Sp. z o.o. ²⁾	100%
27	Riviera Park Sp. z o.o.	100%
28	Unique Apartments Sp. z o.o.	100%
29	Marvipol Logistics S.A.	100%
30	Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%
<i>Jednostki konsolidowane metodą praw własności</i>		
1	Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji ³⁾	68%
2	PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. ⁴⁾	68%
3	PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. ⁵⁾	68%
4	PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. ⁶⁾	68%
5	PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. ⁷⁾	58%
6	PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. ⁸⁾	68%
7	PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. ⁹⁾	68%
8	PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. ¹⁰⁾	68%
9	PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. ¹¹⁾	68%
10	PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. ¹²⁾	68%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na 24.08.2018 r.)

Legenda:

- Segment mieszkaniowy
- Segment magazynowy

- 1) Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada 99,9997% udziału w zysku jednostki, 0,0003% - Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)
- 2) Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)
- 3) Industrial Center 37 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Estate Sp. z o.o. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie. Z dniem 1 lipca 2018 r. rozpoczął się proces likwidacji spółki
- 4) PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 5) PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 6) PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 7) PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. - 58% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 8) PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 9) PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 10) PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 11) PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 12) PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

Na dzień 30 czerwca 2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

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

6. Grupa Kapitałowa w liczbach

70,8 mln zł

SKONSOLIDOWANE
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY
ZA I PÓŁROCZE 2018 R.

14,3 mln zł

ZYSK
OPERACYJNY
ZA I PÓŁROCZE 2018 R.

21,9 mln zł

ZYSK
NETTO
ZA I PÓŁROCZE 2018 R.

997,0 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 30.06.2018 R.

387,9 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 30.06.2018 R.

121,3 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 30.06.2018 R.

433

LOKALE
SPRZEDANE
W I PÓŁROCZU 2018 R.

166

LOKALE PRZEKAZANE
NABYWCOM
W I PÓŁROCZU 2018 R.

240 tys. m²

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

15,5 mln zł

ZYSK SEGMENTU
MAGAZYNOWEGO
W I PÓŁROCZU 2018 R.

304 tys. m²

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

184 mln zł

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

7. Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2018 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Styczeń 2018 r.

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

Luty 2018 r.

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

Marzec 2018 r.

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

Kwiecień 2018 r.

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

Maj 2018 r.

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

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

Czerwiec 2018 r.

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

Lipiec 2018 r.

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

Sierpień 2018 r.

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



Segment mieszkaniowy

Raport za I półrocze
2018 r.

8. Segment mieszkaniowy

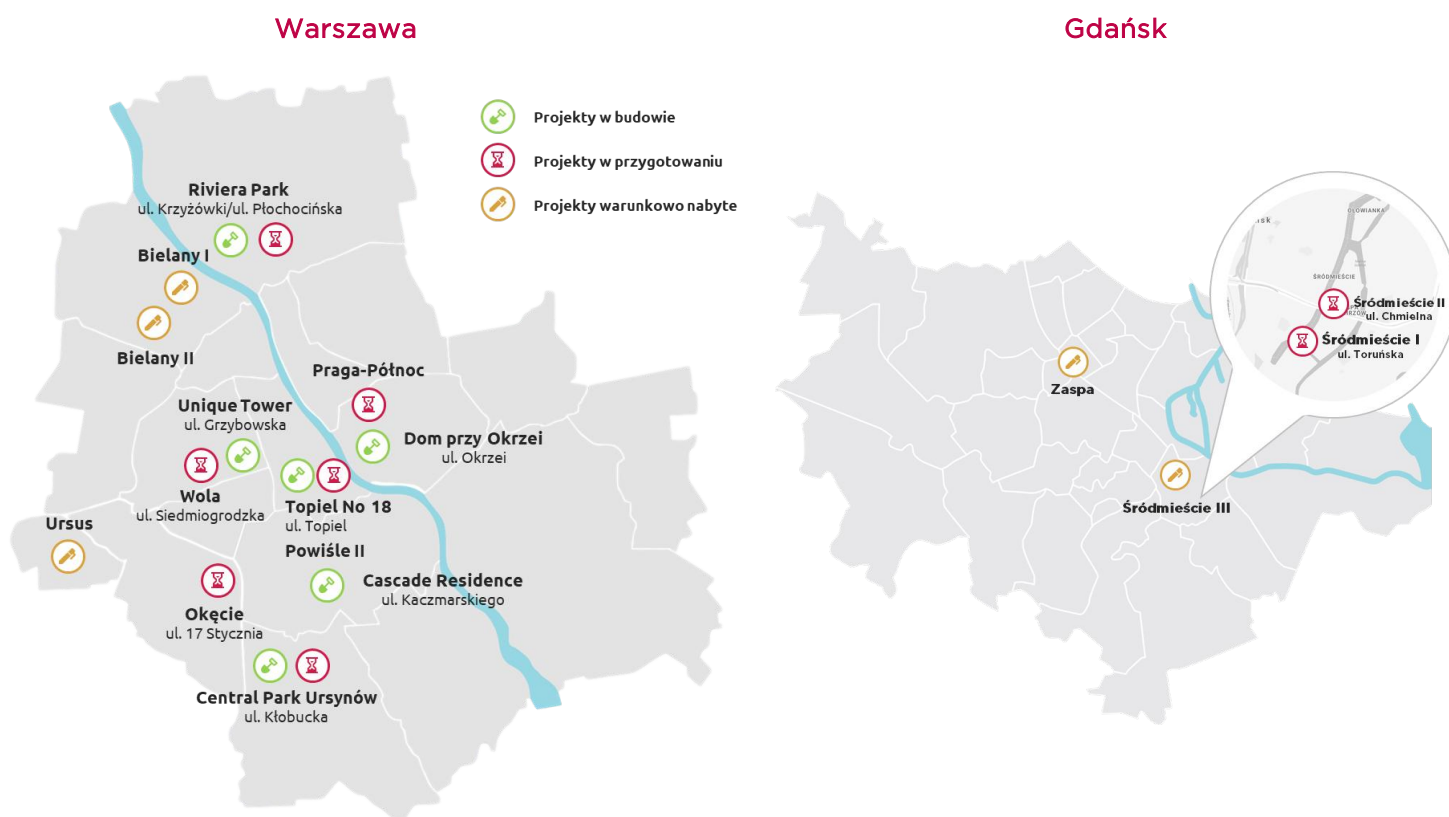
Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Marvipol oddał do użytkowania blisko 6 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 363 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

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

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

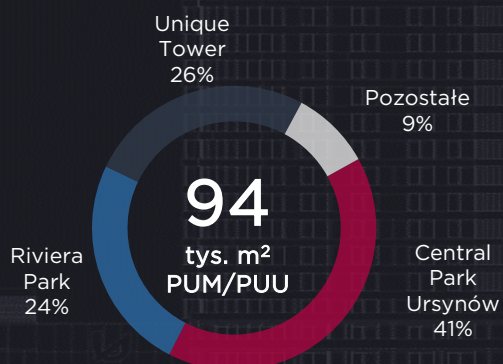
Portfel projektów mieszkaniowych



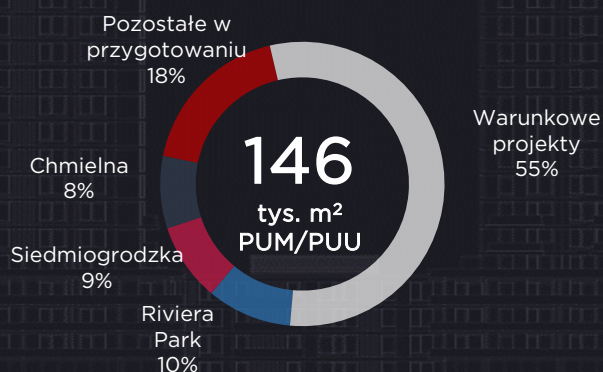
Rys. 1. Projekty mieszkaniowe w Warszawie i Gdańsku (położenie, etap realizacji) wg stanu na dzień sporządzenia raportu

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów mieszkaniowych Grupy Marvipol Development tworzy 21 inwestycji w budowie i w przygotowaniu (w tym warunkowo nabyte), zlokalizowane w Warszawie, w Gdańsku i Kołobrzegu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów znajdujących się w banku ziemi wynosi 240 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 39 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.

PROJEKTY W BUDOWIE



PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU



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

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

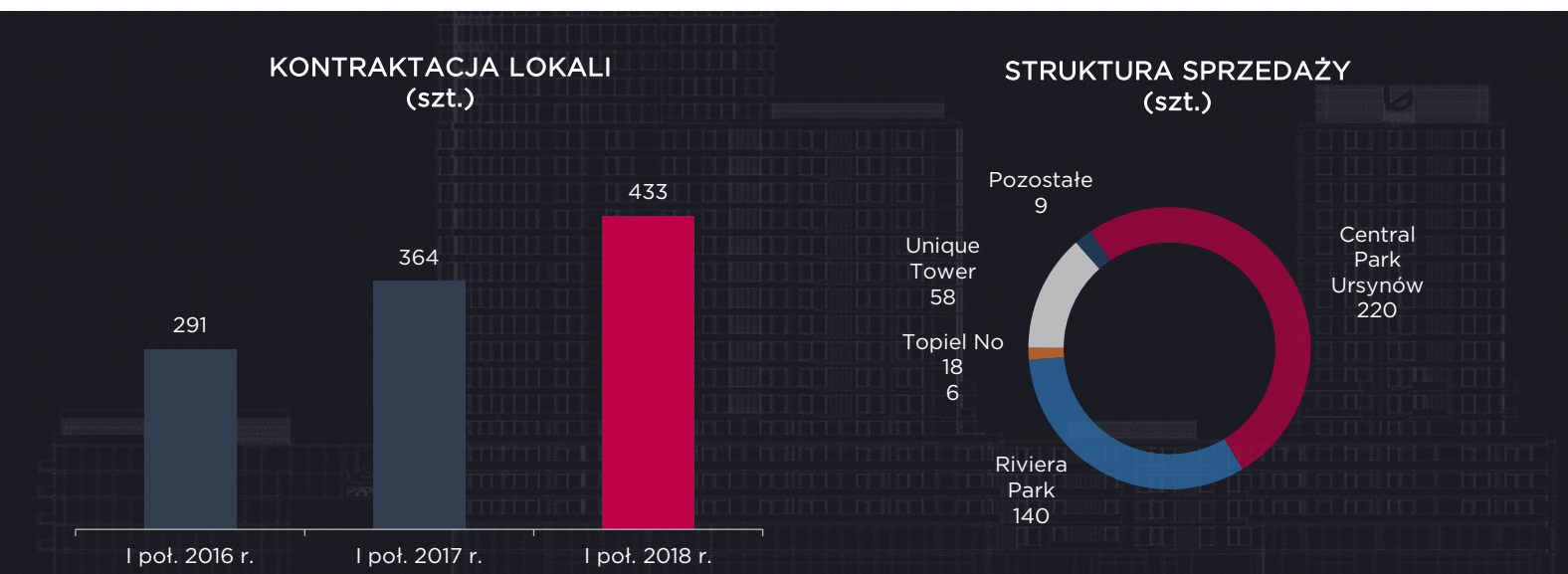
W 2018 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację siedmiu inwestycji w Warszawie rozpoczętych we wcześniejszych latach – trzeciego i czwartego etapu Central Park Ursynów, pierwszego i drugiego etapu projektu Riviera Park, projektu Bemowo Residence, projektu Cascade Residence (Mokotów) oraz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

W 2018 r. rozpoczęto budowę i komercjalizację czterech inwestycji w Warszawie: projektów Topiel No 18 i Dom przy Okrzei, piątego etapu Central Park Ursynów oraz trzeciego etapu Riviera Park. Na przełomie 2017 i 2018 r. Marvipol Development wprowadził do oferty lokale w inwestycji Unique Tower, komercjalizowane w ramach nowego konceptu biznesowego - Unique Apartments, w ramach którego lokale są oferowane wraz z wieloletnią umową ich najmu, przewidującą dla nabywcy stały przychód w atrakcyjnej dla inwestora wysokości. Po ukończeniu inwestycji Marvipol Development, poprzez spółkę zależną, we współpracy z wyspecjalizowanymi zewnętrznymi podmiotami, będzie zajmował się wynajmem lokali w inwestycji.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2018 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Riviera Park 2	212	10,4	152	II kw. 2017 r.	I kw. 2019 r.
Central Park Ursynów 4	405	21,0	249	IV kw. 2017 r.	III kw. 2019 r.
Unique Tower	506	24,1	58	IV kw. 2017 r.	III kw. 2020 r.
Cascade Residence	44	3,6	4	IV kw. 2017 r.	III kw. 2019 r.
Riviera Park 3	239	12,4	19	I kw. 2018 r.	IV kw. 2019 r.
Topiel No 18	46	4,9	6	II kw. 2018 r.	IV kw. 2019 r.
Central Park Ursynów 5, 6	322	17,3	46	II kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	87	4,5	-	III kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Chmielna (Gdańsk)	350	12,0	-	III kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Riviera Park 4	290	14,1	-	III kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Siedmiogrodzka	217	13,0	-	III kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Toruńska (Gdańsk)	124	4,8	-	III kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Powisłe II	31	3,2	-	I kw. 2019 r.	III kw. 2020 r.
Okęcie	68	3,4	-	II kw. 2019 r.	IV kw. 2020 r.
Praga Północ	70	3,5	-	IV kw. 2019 r.	IV kw. 2021 r.
Kołobrzeg	-	-	-	III kw. 2019 r.	III kw. 2021 r.

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

Kontraktacja lokali



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

W I półroczu 2018 r. Grupa Marvipol Development zawarła 433 umowy sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, o 19% więcej niż w analogicznym okresie 2017 r. W analizowanym okresie o ponad 200%, w porównaniu z I półroczem 2017 r., wzrosła sprzedaż lokali w projekcie Riviera Park.

Sprzedaż mieszkań w projekcie Central Park Ursynów kształtowała się w I półroczu 2018 r. na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego. Istotny wpływ na wzrost sprzedaży w I półroczu 2018 r. miała również sprzedaż lokali oferowanych w ramach konceptu Unique Apartments.

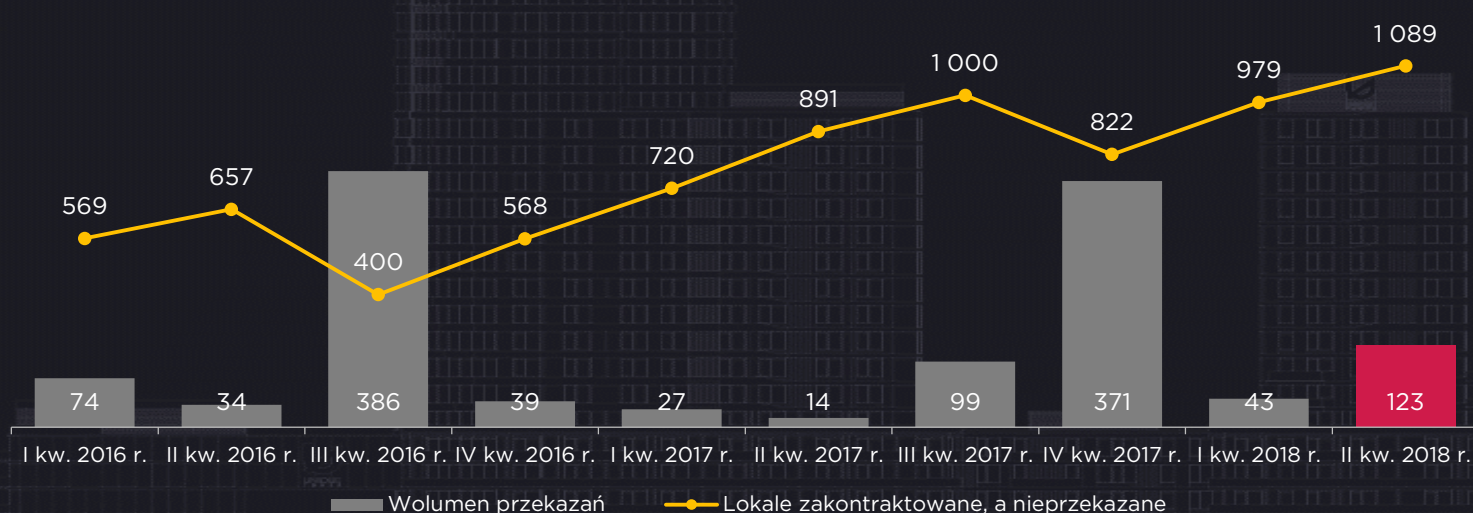
Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	
Central Park Ursynów 1, 2	23	2,6	1 447	75,9	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 3	10	0,8	374	18,1	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 4	156	9,7	405	21,0	III kw. 2019 r.
Central Park Ursynów 5,6	276	15,4	322	17,3	II kw. 2020 r.
Riviera Park 1	11	0,6	191	9,2	Budowa zakończona
Riviera Park 2	60	3,5	212	10,4	I kw. 2019 r.
Riviera Park 3	220	11,6	239	12,4	IV kw. 2019 r.
Cascade Residence	40	3,4	44	3,6	III kw. 2019 r.
Unique Tower*	128	4,4	506	24,1	III kw. 2020 r.
Topiel No 18	40	4,3	46	4,9	IV kw. 2019 r.
Inne gotowe lokale	5	0,8	-	-	-
Razem	969	57,1	-	-	-

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 30.06.2018 r.

*Do sprzedaży wprowadzono 186 lokali spośród 506 powstających w ramach inwestycji

Przekazania lokali



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

W I półroczu 2018 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 166 lokali mieszkalnych i użytkowych (123 w II kw. 2018 r.), wobec 41 w I półroczu 2017 r. W analizowanym okresie większość przekazanych lokali stanowiły lokale z inwestycji Bemowo Residence oddanej do użytkowania w 2018 r. oraz lokale z zakończonych w 2017 r. etapów Central Park Ursynów.

Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty

Projekt	Liczba	Lokale przekazane klientom		
		Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Central Park Ursynów 1,2	60	32 976,31	-23 918,57	27%
Bemowo Residence	103	32 375,85	-24 254,51	25%
Pozostałe gotowe lokale	3	2 860,16	-2 721,98	5%
Razem w I pół. 2018 r.	166	68 212,32	-50 895,06	25%

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

W I półroczu 2018 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 68,2 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 25%.

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

Inwestycja	Liczba	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
		PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Central Park Ursynów 1, 2	10	742	6 283	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 3	364	17 332	121 391	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 4	249	11 363	84 909	III kw. 2019 r.
Central Park Ursynów 5, 6	46	1 888	15 482	I kw. 2020 r.
Riviera Park 1	180	8 564	50 859	Budowa zakończona
Riviera Park 2	152	6 938	42 665	I kw. 2019 r.
Riviera Park 3	19	801	5 191	IV kw. 2019 r.
Bemowo Residence	1	33	332	Budowa zakończona
Unique Tower	58	2 100	38 373	III kw. 2020 r.
Cascade Residence	4	246	3 974	III kw. 2019 r.
Topiel No 18	6	591	16 687	IV kw. 2019 r.
Razem	1 089	50 596	386 146	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 30.06.2018 r.

Na dzień 30 czerwca 2018 r. Grupa Kapitałowa posiadała rekordowe 1.089 lokali mieszkalnych i usługowych na różnym etapie realizacji, dla których do końca I półroczu 2018 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 386,1 mln zł, z czego 178,9 mln zł to wartość umów, które ze

względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane w 2018 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres.



Segment magazynowy

Raport za I półrocze
2018 r.

9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

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

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

Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 63 Górną Śląsk	35	Wybudowany
IC 72 Okolice Krakowa	35	Wybudowany
IC 80 OBI w Łodzi	50	Wybudowany
IC 81 Warszawa-Konotopa II	42	Wybudowany
IC 82 Warszawa	10	W budowie
IC 94 Warsaw South	38	W budowie
IC 84 Okolice Szczecina	72	W budowie
IC 59 Warszawa II	14	W budowie
IC 92 Pruszków	8	W budowie
Razem	304	-
IC 37 Warszawa Konotopa	48	Sprzedany
IC 60 Okolice Warszawy	69	Sprzedany

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 9 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania) ze 304 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w atrakcyjnych regionach kraju, takich jak: województwo mazowieckie, Górny Śląsk, rejon Krakowa, rejon Łodzi oraz rejon Szczecina.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych - zaawansowanie budowy.

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

W 2018 r. zakończono budowę projektów zlokalizowanych w okolicach Warszawy (IC 60), w okolicach Łodzi (IC 80) oraz projektu Warszawa-Konotopa II (IC 81). Obiekt w Łodzi (IC 80), z 50 tys. m² GLA, na dzień sporządzenia niniejszego raportu jest wynajęty w 100%, a projekt Warszawa-Konotopa II (IC 81), z 42 tys. m² GLA - w 83%.

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

Grupa Kapitałowa komercjalizuje oddane do użytkowania w 2017 r. projekty magazynowe na Górnym Śląsku (IC 63) oraz w okolicach Krakowa (IC 72). Projekt na Górnym Śląsku (IC 63), z 35 tys. m² GLA, na dzień sporządzenia niniejszego raportu jest wynajęty w 85%. Projekt zlokalizowany w okolicach Krakowa (IC 72), z 35 tys. m² GLA, na dzień sporządzenia niniejszego raportu jest wynajęty w 74%.

W lutym 2018 r. Grupa Marvipol Development i Panattoni Development Europe zawarły umowy w sprawie realizacji dwóch wspólnych przedsięwzięć - w Warszawie (IC 82) oraz w okolicach Szczecina (IC 84). W ramach pierwszego z nich (IC 82) powstanie 10 tys. m² GLA. Na dzień

sporządzenia niniejszego raportu komercjalizacja obiektu trwa. Projekt w okolicach Szczecina (IC 84) zakłada wybudowanie 72 tys. m² GLA w kilku etapach. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu 45% powierzchni w projekcie jest wynajęte.

W kwietniu 2018 r. Grupa Marvipol Development i Panattoni Development Europe porozumiały się w sprawie realizacji projektu magazynowego Warsaw South (IC 94), w ramach którego powstać ma 38 tys. m² GLA. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu 47% powierzchni w projekcie jest wynajęte.

W III kw. 2018 r. (odpowiednio w lipcu i sierpniu) Grupa Marvipol Development i Panattoni Development Europe zawarły umowy w sprawie realizacji dwóch kolejnych wspólnych przedsięwzięć, zlokalizowanych w Warszawie (Warszawa II, IC 59) i w Pruszkowie (IC 92). W ramach pierwszego z nich (IC 59) powstanie 14 tys. m² GLA, z których blisko 50%, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, jest wynajęta. Projekt w Pruszkowie (IC 92) zakłada wybudowanie 8 tys. m² GLA. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu 100% powierzchni w projekcie jest wynajęta.

Zaangażowanie kapitałowe



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

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

zaangażowania kapitałowego Grupy Marvipol Development w projekty magazynowe stanowi sumę udziałów w kapitałach spółek celowych oraz wartości bilansowej (na dzień sprawozdawczy) pożyczek im udzielonych.

W I półroczu 2018 r. Grupa Kapitałowa zwiększyła zaangażowanie w projekty magazynowe z 124,4 mln zł do 164,0 mln zł na dzień 30.06.2018 r. (184 mln zł na dzień sporządzenia niniejszego raportu), na co złożyły przede wszystkim wydatki na inwestycje w projekty realizowane w Warszawie, w okolicach Szczecina oraz na inwestycje w projekt Warsaw South, pomniejszone o wpływy netto ze sprzedaży projektu w gminie Grodzisk Mazowiecki.

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

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

Perspektywy krótkoterminowe

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

- Oddanie do użytkowania inwestycji mieszkaniowych Central Park Ursynów 3, Riviera Park 1, Riviera Park 2 oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali w wymienionych inwestycjach. Na dzień 30 czerwca 2018 r. wartość netto zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane w 2018 r. oraz I półroczu 2019 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, wyniosła 221,5 mln zł;
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy. Na dzień 30 czerwca 2018 r. w ofercie Grupy Marvipol Development znajdowało się łącznie 109 niesprzedanych lokali w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w 2018 r. i w I półroczu 2019 r. oraz w gotowych inwestycjach (39 lokali, 3% oferty);
- Dalsze dostosowywanie oferty Grupy Kapitałowej do oczekiwań i możliwości finansowych Klientów;
- Zwiększenie efektywności i skali oraz zakresu działań wspierających sprzedaż lokali;
- Wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- Wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą zawiązać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- Wynik na ewentualnej sprzedaży jednego lub kilku projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- Optymalizowanie wydatków na koszty ogólnego zarządu;
- Dostosowywanie wielkości organizacji i jej kosztów funkcjonowania do przewidywanej skali działania Grupy Kapitałowej.

Perspektywy średnio i długoterminowe

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

- Wzrost skali działalności Grupy Kapitałowej w segmencie mieszkaniowym, pozwalający na zwiększenie wolumenu sprzedaży do ponad 1 tys. sztuk lokali rocznie przy utrzymaniu satysfakcjonującej marży brutto na sprzedaży;
- Zgodna z harmonogramem realizacja inwestycji mieszkaniowych na posiadanym banku ziemi, pozwalająca na uzyskanie zakładanej, dwucyfrowej rentowności kapitału;
- Zakup nowych działek pod kolejne inwestycje mieszkaniowe w celu utrzymania banku ziemi na poziomie adekwatnym do skali działalności oraz satysfakcjonującego Akcjonariuszy zwrotu z kapitału, a także sprawne przygotowywanie gruntów do realizacji inwestycji;
- Dalszy wzrost efektywności sprzedaży oraz działań ją wspierających;
- Wzrost skali działalności Grupy Kapitałowej w segmencie magazynowym;;
- Konsekwentna realizacja założeń inwestycyjnych dla projektów magazynowych, w tym finalizacja inwestycji poprzez ich sprzedaż w perspektywie ok. 24 miesięcy od zaangażowania kapitału w projekt;
- Dalsze efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego (bankowego i obligacyjnego) dla finansowania rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej;
- Dalsze wzmacnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z klientami i kontrahentami Spółki i podmiotów z Grupy Kapitałowej.

11. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	I poł. 2018	I poł. 2017	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	70 825	25 200	181%
Koszt własny sprzedaży	-53 018	-21 550	146%
Zysk brutto na sprzedaży	17 807	3 650	388%
Zysk na działalności operacyjnej	14 317	1 609	790%
Zysk netto	21 899	11 887	84%

tys. zł	30.06.2018	31.12.2017	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	204 204	178 995	14%
Długoterminowe aktywa finansowe	170 512	129 886	31%

tys. zł	30.06.2018	31.12.2017	Zmiana
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	18 387	34 164	-46%
Aktywa obrotowe, w tym:	792 758	714 438	11%
Zapasy	551 531	472 665	17%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	229 134	228 376	0%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	28 008	37 203	-25%
Kapitał własny	387 928	366 029	6%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	345 942	302 492	14%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	66 340	48 966	35%
Zobowiązania z tytułu obligacji	267 779	239 986	12%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	263 092	224 912	17%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	33 787	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	15 786	7 755	104%

Wybrane wskaźniki finansowe

	I poł. 2018	I poł. 2017
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	25,1%	14,5%
	30.06.2018	31.12.2017
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	11,5	9,8
Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	3,5	3,3
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł) zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	121,3	102,8
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny do aktywów ogółem	38,9%	41,0%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem do kapitału własnego	157,0%	144,1%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	61,1%	59,0%

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W I półroczu 2018 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 70,8 mln zł przychodów (25,2 mln zł w I półroczu 2017 r.), wypracowując 14,3 mln zł zysku operacyjnego (1,6 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 21,9 mln zł zysku netto (11,9 mln zł w I pół. 2017 r.). O wzroście przychodów przesądziła większa liczba przekazanych klientom mieszkań i lokali usługowych, związana z ukończeniem inwestycji Bemowo Residence. Na wzrost zysku operacyjnego i zysku netto, obok rozpoznania przychodów i marży ze sprzedaży większej liczby mieszkań,łożył się również wzrost wyników segmentu magazynowego, związany zarówno z postępami w realizacji inwestycji oraz zamknięciem sprzedaży projektu Grodzisk Mazowiecki, jak i sytuacja na rynku walutowym i będące jej konsekwencją zyski z różnic kursowych.

W analizowanym okresie Grupa Marvipol Development odnotowała wzrost rentowności sprzedaży produktów, o 10,7 punkty proc., do 25,1% marży brutto na sprzedaży. Wzrost ten został osiągnięty dzięki zmianie struktury przekazywanych klientom lokali (w I połowie 2018 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała sprzedaż lokali niemal wyłącznie z rentownych projektów Central Park Ursynów oraz Bemowo Residence).

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

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan dynamicznego rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na koniec I półrocza 2018 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 121,3 mln zł (wobec 102,8 mln zł długu netto na koniec 2017 r.). Wzrost długu netto ma związek ze zrealizowanymi w 2018 r. zakupami nieruchomości pod projekty mieszkaniowe i inwestycjami w projekty magazynowe.

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

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

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

Tabela nr 7. Poręczenia udzielone przez Grupę Kapitałową w I półroczu 2018 r.

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

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzieliły gwarancji innych niż opisane w **Nocie 31** Jednostkowego sprawozdania finansowego za I pół. 2018 r. oraz w **Nocie 32** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I pół. 2018 r.

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

Gwarancje otrzymane w I półroczu 2018 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
F.B.I. Tasbud S.A.	ubezpieczeniowa	1 794,93
Hochtief Polska S.A.	bankowa	3 355,51
Keller Polska Sp. z o.o.	bankowa	1 115,00
EBS Sp. z o.o.	ubezpieczeniowa	8,88
Karmar S.A.	bankowa	4 924,24
Erbud S.A.	bankowa	5 512,87

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w I półroczu 2018 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

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

12. 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 2017 i pozostaje aktualny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

13. Pozostałe informacje

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w I połowie 2018 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w **Nocie 33** Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. oraz w **Nocie 33** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r.

Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w *Nocie 31* Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok za I półrocze 2018 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w *Nocie 32* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r.

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

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

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

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

Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego miały miejsce następujące zmiany stanu posiadania akcji:

- Zwiększenie stanu posiadania Mariusza Poławskiego z 349.010 akcji do 354.870 akcji.

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

Informacja o konsolidacji

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

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

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

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 czerwca
i za okres sześciu miesięcy
2018 roku

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

	Nota	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	4	70 825	25 200
Koszt własny sprzedaży	5	(53 018)	(21 550)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		17 807	3 650
Koszty sprzedaży	6	(4 319)	(3 622)
Koszty ogólnego zarządu	6	(10 776)	(11 212)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	10 353	13 836
Pozostałe przychody operacyjne	8	2 970	2 942
Pozostałe koszty operacyjne	9	(1 718)	(3 985)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		14 317	1 609
Przychody finansowe	10	11 827	1 696
Koszty finansowe	11	(930)	(10 459)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		25 214	(7 154)
Podatek dochodowy	12	(3 315)	19 041
Zysk (strata) netto		21 899	11 887

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017
Zysk netto		21 899	11 887
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody netto		21 899	11 887
		-	-
Całkowite dochody netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		21 899	11 887
Udziały niekontrolujące		-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	819	982	345
Rzeczowe aktywa trwałe	14	5 406	5 831	6 196
Nieruchomości inwestycyjne	15	562	562	2 805
Długoterminowe aktywa finansowe	16	170 512	129 886	111 197
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	18 387	34 164	25 734
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	8 518	7 570	8 517
Aktywa trwałe razem		204 204	178 995	154 794
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	551 531	472 665	469 057
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	12 093	13 397	34 420
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	229 134	228 376	112 144
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	28 008	37 203	35 352
Aktywa obrotowe razem		792 758	714 438	615 621
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży	22	-	-	17 736
Aktywa razem		996 962	893 433	788 151

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	23			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	101
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	266 213
Kapitał zapasowy		6 454	-	-
Zyski zatrzymane		-	252	60 886
Zysk (strata)		21 899	6 202	11 887
Kapitały razem		387 928	366 029	339 087
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy długoterminowe	24	1 809	1 809	2 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	8 449	10 971	9 468
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	66 340	48 966	59 859
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	267 779	239 986	95 648
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	363	451	555
Pozostałe zobowiązania	28	1 202	309	278
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		345 942	302 492	167 808
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	-	33 787	19 039
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	15 786	7 755	32 324
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	137	250	263
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2 160	32	68
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	28	51 075	31 397	42 265
Przychody przyszłych okresów	29	193 934	151 691	187 297
Zobowiązania krótkoterminowe razem		263 092	224 912	281 256
Zobowiązania razem		609 034	527 404	449 064
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		996 962	893 433	788 151

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zakumulowany zysk (starta) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	-	-	6 454	366 029
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	21 899	21 899
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	6 454	-	(6 454)	-
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	6 454	-	21 899	387 928

	Kapitał zakładowy	Kapitał wydzielony - inne kapitały	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zakumulowany zysk (starta) Grupy Marvipol Developmet S.A.	Zakumulowany zysk (starta) Grupy Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku</i>							
Stan na początek okresu	101	38 188	-	248 025	-	60 886	347 200
Zysk (strata) netto do 30 listopada 2017 r.	-	-	-	-	-	32 008	32 008
Przesunięcie środków do Centrali Marvipol	-	-	-	(20 005)	-	-	(20 005)
Stan na koniec okresu	101	38 188	-	228 020	-	92 894	359 203

Emisja Akcji Emisji Podziałowej w związku z połączeniem Marvipol Development i Oddział Marvipol	41 552	-	-	(41 552)	-	-	-
Utworzenie kapitału zapasowego w ramach rozliczenia połączenia	-	(38 188)	224 656	(186 468)	-	-	-
Rozliczenie zakumulowanego zysku (straty) z lat poprzednich Grupy Oddziału Marvipol w związku z rozliczeniem połączenia	-	-	60 886	-	-	(60 886)	-
Przeniesienie zysku (straty) netto Grupy Oddziału Marvipol za okres 1 stycznia - 30 listopada 2017 r. na kapitał zapasowy w związku z rozliczeniem połączenia	-	-	32 008	-	-	(32 008)	-
Koszty emisji	-	-	(134)	-	-	-	(134)

Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.

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

Stan na dzień 1 grudnia 2017 r. po rozliczeniu połączenia

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

Stan na koniec okresu

-	-	506	-	252	-	758
41 653	-	317 922	-	252	-	359 827
-	-	-	-	6 202	-	6 202
41 653	-	317 922	-	6 454	-	366 029

	Kapitał zakładowy	Kapitał wydzielony - inne kapitały	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zakumulowany zysk (starta) Grupy Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku</i>						
Stan na początek okresu	101	38 188	248 025	-	60 886	347 200
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	11 887	11 887
Przesunięcie środków do Centrali Marvipol			(20 000)			(20 000)
Stan na koniec okresu	101	38 188	228 025	-	72 773	339 087

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

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

Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.

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

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		25 214	(7 154)
Amortyzacja		680	599
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(7 586)	3 987
Przychody odsetkowe		(429)	(354)
Koszty odsetkowe		349	4 496
Koszty emisji obligacji		522	254
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		(37)	(51)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności		(10 353)	(13 836)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności		(2 406)	(1 317)
Wartość firmy -jednostki zależne i współzależne		-	(9)
Pozostałe		-	-
Korekty razem		(19 260)	(6 231)
Zmiana stanu zapasów		(71 196)	(141 911)
Zmiana stanu należności		1 334	(16 353)
Zmiana stanu rezerw		-	2 000
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		20 572	(6 217)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		42 243	118 836
Zmiana kapitału obrotowego		(26 307)	(49 876)
Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej		-	-
Podatek dochodowy zwrócony		130	1 076
Podatek dochodowy zapłacony		(4 659)	(3 738)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(5 622)	(59 692)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

Nota	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Odsetki otrzymane	2 264	354
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN	41	648
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	10 297	-
Splata udzielonych pożyczek	36 818	-
Wpływy	49 420	1 002
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(29)	(439)
Nabycie udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	(46)	-
Na pożyczki do jednostek ujmowanych metodą praw własności	(68 342)	(30 103)
Wydatki	(68 417)	(30 542)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(18 997)	(29 540)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	9 061	61 484
Wpływy netto z emisji obligacji	39 353	-
Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności	-	-
Wpływy	48 414	61 484
Środki przekazane do Centrali Marvipol S.A.	-	(20 000)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(10 846)	(14 463)
Wykup obligacji	(4 000)	(13 000)
Odsetki zapłacone	(7 923)	(5 161)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(268)	(126)
Wydatki	(23 037)	(52 750)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	25 377	8 734
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO	758	(80 498)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	758	(80 498)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	228 376	192 642
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	229 134	112 144

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Operacyjne segmenty działalności:

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

	Segment mieszkaniowy		Segment magazynowy	
	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	70 825	25 200	-	-
Koszt własny sprzedaży	(53 018)	(21 550)	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	17 807	3 650	-	-
Koszty sprzedaży	(4 309)	(3 622)	(10)	-
Koszty ogólnego zarządu	(8 160)	(10 162)	(2 616)	(1 050)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	10 353	13 836
Pozostałe przychody operacyjne	2 929	2 942	41	-
Pozostałe koszty operacyjne	(1 718)	(3 985)	-	-
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	6 549	(11 177)	7 768	12 786
Przychody finansowe	1 835	379	9 992	1 317
Koszty finansowe	(783)	(2 398)	(147)	(8 061)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 601	(13 196)	17 613	6 042
Podatek dochodowy	(1 135)	16 791	(2 180)	2 250
Zysk (strata) netto	6 466	3 595	15 433	8 292

	Segment mieszkaniowy			Segment magazynowy		
	Okres zakończony			Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Aktywa trwałe, w tym:	18 468	17 793	20 088	185 736	161 202	134 706
udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	18 387	34 164	25 734
pożyczki udzielone	2 184	2 159	2 158	167 349	127 038	108 972
Aktywa obrotowe, w tym:	792 758	714 438	615 621	-	-	-
zapasy	551 531	472 665	469 057	-	-	-
środki pieniężne i ich ekwiwalenty	229 134	228 376	112 144	-	-	-
Aktywa razem	811 226	732 231	635 709	185 736	161 202	134 706
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	345 942	302 492	167 808	-	-	-
długoterminowe zobowiązania finansowe	334 482	289 403	156 062	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	263 092	210 284	281 256	-	14 628	-
krótkoterminowe zobowiązania finansowe	15 923	27 164	51 626	-	14 628	-
Zobowiązania razem	609 034	512 776	449 064	-	14 628	-

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

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce.

Dane Jednostki dominującej

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

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

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

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

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

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2018 roku

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

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

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

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

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

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

- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,

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

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

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

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Wyroby gotowe	68 212	23 628
Usługi	2 546	1 572
Towary	67	-
Przychody ze sprzedaży	70 825	25 200

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

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Wyroby gotowe	(50 895)	(20 532)
Usługi	(2 077)	(1 018)
Towary	(46)	-
Koszt własny sprzedaży	(53 018)	(21 550)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(1 298)	(1 947)
Koszty marketingu	(3 021)	(1 675)
Inne	-	-
Koszty sprzedaży	(4 319)	(3 622)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Koszty planowanych inwestycji	(275)	(407)
Koszt zakończonych inwestycji	(1 052)	(536)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(2 189)	(1 944)
Wynagrodzenia	(3 970)	(1 515)
Usługi doradcze	(2 715)	(4 800)
Inne	(575)	(2 010)
Koszty ogólnego zarządu	(10 776)	(11 212)

Koszty według rodzaju	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Amortyzacja	(680)	(599)
Zużycie materiałów i energii	(338)	(596)
Usługi obce	(8 584)	(9 532)
Podatki i opłaty	(1 012)	(1 604)
Wynagrodzenia	(4 035)	(1 480)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(308)	(336)
Pozostałe koszty rodzajowe	(138)	(687)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(15 095)	(14 834)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Wartość na początek okresu	34 164	11 898
Nabycie oraz rozpoczęcie nowych wspólnych przedsięwzięć	46	-
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	7 395	13 836
Zakończenie wspólnych przedsięwzięć	(15 509)	-
Sprzedaż wspólnych przedsięwzięć	(7 709)	-
Wartość na koniec okresu	18 387	25 734

Nota 17

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy	(15 823)	13 836
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>	7 395	13 836
<i>zakończenie wspólnych przedsięwzięć</i>	(15 509)	-
<i>dywidendy</i>	15 879	-
<i>sprzedaż udziałów</i>	2 588	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol	10 353	13 836

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Przychody z najmu	733	843
Przychody(sprzedaż niestatutowa)	1 316	1 375
Sprzedaż usług	196	144
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	37	53
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	105	273
Inne	583	254
Pozostałe przychody operacyjne	2 970	2 942

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Koszty najmu	(346)	(476)
Koszty refaktur	(1 328)	(1 375)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(3)	(18)
Utworzone rezerwy	-	(1 809)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(28)	(81)
Koszty darowizn	-	(155)
Pozostałe koszty	(13)	(71)
Pozostałe koszty operacyjne	(1 718)	(3 985)

10. Przychody finansowe

	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	378	302
Odstetki od pożyczek	51	51
Odstetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	2 406	1 317
Różnice kursowe	8 978	-
Pozostałe	14	26
Przychody finansowe	11 827	1 696

11. Koszty finansowe

	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Odsetki od kredytów i obligacji	(339)	(4 331)
Różnice kursowe	-	(5 637)
Pozostałe	(591)	(491)
Koszty finansowe	(930)	(10 459)

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

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(912)	695
Świadczenie pracownicze	740	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	-	(887)
Rezerwy na koszty okresu	(504)	400
Odsetki od obligacji i kredytów	(14)	(1)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 711	(202)
Odpisy na zapasy	(73)	(590)
Pozostałe	-	(16)
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	948	(601)
Rzeczowe aktywa trwałe	(25)	(3)
Nieruchomości inwestycyjne	1	-
Znaki towarowe	-	(11 397)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	(137)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(2 770)	(1 535)
Odsetki od pożyczki	112	(1 001)
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	(2 234)
Pozostałe	160	(3 448)
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(2 522)	(19 755)
Zmiana podatku odroczonego	(3 470)	(19 154)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu bieżącego podatku dochodowego		
Podatek bieżący	6 785	113
Podatek	3 315	(19 041)
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Zysk brutto	25 214	(7 154)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	4 791	(1 359)
Różnice		
odwrócenie rezerw (różnica trwała)	(10)	(14 928)
efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	73	(125)
wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(63)	-
otrzymane dywidendy	(3 017)	-
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	1 542	(2 629)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	3 315	(19 041)

13. Wartości niematerialne i prawne

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	738	618	1 356
Nabycie	-	14	14
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2018 r.	738	632	1 370
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	(374)	(374)
Amortyzacja za okres	-	(177)	(177)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2018 r.	-	(551)	(551)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2018 r.	738	81	819

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

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	5	513	518
Nabycie	9	33	42
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2017 r.	14	546	560
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	(73)	(73)
Amortyzacja za okres	-	(142)	(142)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2017 r.	-	(215)	(215)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2017 r.	14	331	345

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

	Jednostki zależne	Jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia
Wartość firmy	722	16

Weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych

Wartość firmy jednostek zależnych wykazywana w bilansie Grupy dotyczy wartości firmy pochodzącej z nabycia w 2017 roku 100% udziałów w spółce Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 Sp. z o.o.)

Zarząd, po zweryfikowaniu na dzień 30 czerwca 2018 roku, stwierdził, iż nie nastąpiła trwała utrata wartości firmy Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 Sp. z o.o.). Na dzień 30 czerwca 2018 roku aktywa netto Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 Sp. z o.o.) przewyższają wartość udziałów będących własnością Marvipol Development S.A.

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

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

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	447	1 807	7 995	130	10 379
Nabycie	-	67	-	15	82
Zbycie	-	(150)	-	-	(150)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2018 r.	447	1 724	7 995	145	10 311
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(308)	(970)	(3 270)	-	(4 548)
Amortyzacja za okres	(18)	(152)	(333)	-	(503)
Zbycie	-	146	-	-	146
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2018 r.	(326)	(976)	(3 603)	-	(4 905)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2018 r.	121	748	4 392	145	5 406
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	367	2 686	6 835	762	10 650
Nabycie	75	363	373	170	981
Zbycie	-	(1 242)	(15)	-	(1 257)
Likwidacja	(3)	-	-	-	(3)
Połączenie spółek	8	-	-	-	8
Przeniesienia	-	-	802	(802)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.	447	1 807	7 995	130	10 379
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(285)	(1 286)	(2 600)	-	(4 171)
Amortyzacja za okres	(22)	(330)	(685)	-	(1 037)
Zbycie	-	646	15	-	661
Połączenie spółek	(1)	-	-	-	(1)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.	(308)	(970)	(3 270)	-	(4 548)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2017 r.	139	837	4 725	130	5 831

Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	367	2 686	6 835	762	10 650
Nabycie	27	364	16	363	770
Zbycie	-	(1 117)	-	-	(1 117)
Pozostałe	-	-	1 095	(1 095)	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2017 r.	394	1 933	7 946	30	10 303
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(285)	(1 286)	(2 600)	-	(4 171)
Amortyzacja za okres	(9)	(179)	(268)	-	(456)
Zbycie	-	520	-	-	520
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2017 r.	(294)	(945)	(2 868)	-	(4 107)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2017 r.	100	988	5 078	30	6 196

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 30 czerwca 2018 r. wyniosła 745 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 802 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Zabezpieczenia

Na dzień 30 czerwca 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą pozostałych środków trwałych w budowie -145 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2017 r.: 130 tys. zł).

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Wartość netto na początek okresu	562	2 805	2 805
Przeniesienie z zapasów	-	562	-
Sprzedaż	-	(2 805)	-
Wartość netto na koniec okresu	562	562	2 805

Nieruchomości inwestycyjne na koniec I półrocza 2018 r. obejmowały:

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne na koniec I półrocza 2017 r. obejmowały grunty w Mikołajkach – działka o nr ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4. W listopadzie 2017 roku zostały sprzedane.

16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	979	689	67
Pożyczki udzielone	169 533	129 197	111 130
Wartość netto na koniec okresu	170 512	129 886	111 197
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	169 533	129 197	111 130
Pożyczki do jednostek współkontrolowanych*	167 349	127 038	108 972
Pożyczki do pozostałych podmiotów	2 184	2 159	2 158
Wartość netto na koniec okresu	169 533	129 197	111 130

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

17. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

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

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

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

Projekt Warszawa Konotopa był realizowany przez spółkę Industrial Center 37 sp. z o.o. Dnia 31 sierpnia 2017 roku, Grupa dokonała transakcji sprzedaży zbudowanej i skomercjalizowanej nieruchomości należącej do ww. spółki. Dnia 1 lipca 2018 roku Grupa rozpoczęła proces likwidacji spółki Industrial Center 37 sp. z o.o. pozostałej po sfinalizowaniu inwestycji. W I półroczu 2018 r. została wypłacona Grupie dywidenda w wysokości 15 430 tys. zł.

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

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

Projekt w okolicy Krakowa jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 7,6 ha. Projekt jest realizowany w gminie Skawina w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 35 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

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

Projekt Warszawa-Konotopa II I jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 81 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 92,9 ha. Projekt jest realizowany w okolicy Warszawy

w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 42 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Warszawa jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 82 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 22,7 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 10 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

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

Projekt Warszawa Pruszków jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 92 sp. z o.o. Łączna powierzchnia wynajmu w projekcie to ok. 8 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

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

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

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe wszystkich Jednostek Współkontrolowanych na 30.06.2018 r.

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach			
Aktywa trwałe	426 445	362 174	263 188
w tym nieruchomości inwestycyjne	425 038	339 456	261 938
Aktywa obrotowe	28 702	28 907	23 430
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 778	15 628	6 714
Aktywa razem	455 147	391 081	286 618
Zobowiązania długoterminowe	394 348	269 191	209 525
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	393 546	266 610	209 038
Zobowiązania krótkoterminowe	32 577	69 094	37 746
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-
Zobowiązania razem	426 925	338 285	247 271
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	18 387	34 164	25 734

	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	6 309	5 642
Koszty operacyjne	(8 787)	(7 057)
Pozostałe przychody operacyjne	24 193	29 210
Przychody finansowe	1 256	1 632
Koszty finansowe	(14 594)	(1 157)
Zysk (strata) brutto	8 377	28 270
Podatek dochodowy	-	-
Zysk (strata) netto	8 377	28 270
przypadający Grupie Marvipol Development, w tym:		
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7 395	13 836
- zakończenie wspólnych przedsięwzięć	(15 509)	
- dywidendy	15 879	-
- sprzedaż udziałów	2 588	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol	10 353	13 836

18. Odroczony podatek dochodowy

	Okres zakończony		
Odroczony podatek dochodowy	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	18	18	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	63	975	695
Świadczenie pracownicze	740	-	38
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	-	-	1 623
Rezerwy na koszty okresu	366	870	780
Odsetki od obligacji i kredytów	798	812	524
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	5 271	3 560	3 422
Odpisy na zapasy	1 262	1 335	1 429
Pozostałe	-	-	6
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	8 518	7 570	8 517
Rzeczowe aktywa trwałe	-	25	29
Zapasy	1 534	1 533	1 831
Znaki towarowe	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-	379
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	6 129	8 899	2 061
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	626	514	5 069
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	16
Pozostałe	160	-	83
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	8 449	10 971	9 468

19. Zapasy

	Okres zakończony		
Zapasy	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Produkcja niezakończona	528 679	423 876	448 160
Wyroby gotowe	22 557	48 754	20 897
Towary	295	35	-
	551 531	472 665	469 057

Zapasy	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
w tym:			
koszty finansowania zewnętrznego	32 778	23 974	31 110

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

	30.06.2018		31.12.2017		30.06.2017	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	2 187	-	2 187	-	2 749
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	1 602	18 842	2 725
Inwestycja Bielany Residence	-	-	-	610	-	610
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	2 216	-	1 898	-	1 856	-
Inwestycja Zielona Italia	-	1 591	-	2 101	-	2 101
Inwestycja Central Park Ursynów	185 688	18 402	133 443	42 254	243 642	12 712
Inwestycja Riviera Park	95 467	-	73 984	-	50 672	-
Inwestycja Bemowo Residence	-	377	21 391	-	14 372	-
Inwestycja Cascade Residence	15 033	-	11 230	-	11 001	-
Inwestycja Topiel No 18	15 780	-	14 929	-	14 068	-
Inwestycja Unique Tower	79 404	-	68 129	-	64 820	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	7 130	-	6 593	-	6 500	-
Inwestycja Gdańsk Toruńska	11 447	-	10 638	-	10 261	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna	14 259	-	13 583	-	-	-
Inwestycja Siedmiogrodzka	40 358	-	38 770	-	3	-
Inwestycja Dynasy	22 934	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	10 028	-	353	-	2 030	-
	528 679	22 557	423 876	48 754	448 160	20 897

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Wartość na dzień 1 stycznia 2017 r.	10 628
Zmniejszenie /Rozwiązanie:	(3 597)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(424)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Hill Park I etap	(3 173)
Wartość na dzień 31 grudnia 2017 r.	7 031

Wartość na dzień 1 stycznia 2017 r.	10 628
Zwiększenia/Utworzenie:	(3 109)
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	(330)
Odpis aktualizujący inwestycję Hill Park I etap	(2 779)
Wartość na dzień 30 czerwca 2017 r.	7 519

	30.06.2018		31.12.2017		30.06.2017	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	-	360	-	360	-	454
Odpis aktualizujący inwestycję Hill Park I etap	-	-	-	393	-	787
	6 278	360	6 278	753	6 278	1 241

W przypadku pozostałych inwestycji stanowiących zapasy produkcji niezakończonej weryfikacja ich wartości przez Kierownika Jednostki Dominującej nie ujawniła przesłanek wskazujących na utratę wartości.

Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Mikołajki – kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7 500 tys. zł; hipoteka umowna do kwoty 11.250 tys. zł
- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10 000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł
- Inwestycja Central Park Ursynów - kredyt odnawialny Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w BOŚ S.A. z limitem 20.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 30.000 tys. zł oraz kredyt inwestycyjny Marvipol Development S.A. w BOŚ S.A. w kwocie 58.305 tys. zł; hipoteka do kwoty 87.457,5 tys. zł
- Inwestycja Riviera Park – kredyt odnawialny Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w mBank S.A. z limitem 17.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 25.500 tys. zł oraz kredyt odnawialny Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w mBank S.A. z limitem 15.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 22.500 tys. zł
- Inwestycja Unique Tower (Grzybowska) - kredyt odnawialny Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A. z limitem 50.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 75.000 tys. zł oraz kredyt nieodnawialny Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A. w kwocie 46.817 tys. zł; hipoteka do kwoty 70.225 tys. zł

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	1 108	3 634	2 293
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	1 108	3 634	2 293
Pozostałe należności	1 611	998	5 738
Kaucje	514	-	5 291
Rozliczenia międzyokresowe	947	368	851
Pozostałe należności razem	3 072	1 366	11 880
Należności z tytułu podatku VAT	7 907	8 268	20 245
Należności z tytułu podatku dochodowego	6	129	2

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Należności podatkowe	7 913	8 397	20 247
Należności krótkoterminowe netto	12 093	13 397	34 420
odpisy aktualizujące wartość należności	704	838	0
Należności krótkoterminowe brutto	12 797	14 235	34 420

21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Środki pieniężne w kasie	13	16	25
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	229 121	228 163	112 119
Inne środki pieniężne	-	197	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	229 134	228 376	112 144
W tym:			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	28 008	37 203	35 352
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	28 008	37 203	35 352

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

22. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Nieruchomość Chodzonego w Warszawie	-	-	5 919
Nieruchomość Puławska w Warszawie	-	-	11 817
	-	-	17 736

Opis składników

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży obejmowały na 30.06.2017 r. niezabudowaną nieruchomość gruntową położoną w Warszawie, w dzielnicy Ursynów, przy ul. Chodzonego oraz nieruchomość gruntową położoną w Warszawie przy ul. Puławskiej.

6.07.2017 r. zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę o przekazaniu udziałów spółki Projekt 07 Sp. z o.o. będącej właścicielem nieruchomości gruntowej przy ul. Puławskiej w Warszawie z Oddział Marvipol do Centrala Marvipol S.A.

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		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	101 000	101 000
Podwyższenie kapitału	-	41 551 852	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	1,00	1,00
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	101 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	1,00	1,00

Struktura kapitału zakładowego na 30 czerwca 2018 r.

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

Akcjonariat na 30 czerwca 2018 r.

Struktura kapitału zakładowego	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 092 530	2 092 530	2 092 530	5,02%	5,02%
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	6 962 633	6 962 633	6 962 633	16,72%	16,72%
	41 652 852	41 652 852	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję	Okres zakończony	
	30.06.2018	30.06.2017
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 551 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 551 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie*	41 652 852	41 551 852
Podstawowy zysk	21 899	11 887
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,53	0,29

Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.

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

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję	Okres zakończony	
	30.06.2018	30.06.2017
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	387 928	339 087
Liczba akcji	41 652 852	41 551 852
Wartość księgowa na jedną akcję	9,31	8,16

24. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	1 809	1 809	2 000
Rezerwy razem	1 809	1 809	2 000

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50% (w ocenie Zarządu Grupy).

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

25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Kredyty	66 340	68 125	78 898
Pożyczki	-	14 628	-
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	-	33 787	19 039
część długoterminowa	66 340	48 966	59 859

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
do 12 miesięcy	-	33 787	19 039
powyżej 1 roku do 3 lat	24 651	48 966	59 859
powyżej 3 do 5 lat	41 689	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	66 340	82 753	78 898

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
w walucie polskiej	66 340	68 125	78 898
w walutach obcych	-	14 628	-
Kredyty i pożyczki razem	66 340	82 753	78 898

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
dla kredytów w PLN	3,54-5,45%	3,55-4,47%	4,48%
dla kredytów denominowanych w EUR	2,00%	2,00%	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	-	30.12.2018	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millenium S.A.	08.11.2010	10 000	-	30.06.2019	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
BOŚ S.A.	17.06.2011	58 305	14 120	31.05.2020	hipoteka na nieruchomościach 87 458 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku, niepotwierdzona cesja należności z umów najmu i dzierżawy, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej
mBank S.A.	12.12.2016	17 000	-	30.11.2018	hipoteka na nieruchomości 25 500 tys. zł, niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
BOŚ S.A.	22.03.2017	46 817	41 446	31.07.2021	hipoteka na nieruchomości 70 225 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach, blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z um. pożyczki
BOŚ S.A.	13.03.2018	20 000	9 061	31.05.2020	hipoteka na nieruchomościach 30 000 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., w przypadku naruszenia cesja wierzyt. pieniąż. z umowy GW i gwarancji GW,

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
					cesja z polisy, pełnomocnictwo do rach., zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rach. bieżącym i zastrzeżonym
mBank S.A.	27.09.2017	15 000	1 470	28.02.2020	hipoteka na nieruchomości 22 500 tys. zł, niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
BOŚ S.A.	14.02.2018	50 000	243	31.07.2021	hipoteka na nieruchomości 75 000 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., w przypadku naruszenia cesja wierzyt. pieniąż. z umowy GW i gwarancji GW, cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rach. bieżącym i zastrzeżonym
Razem			66 340		

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Zmiana stanu obligacji			
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	247 741	141 383	141 383
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	40 000	146 080	-
Koszty emisji	(647)	(1 971)	-
Wpływy z emisji obligacji netto	39 353	144 109	-
Część ujęta w kapitałach własnych	-	-	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	522	565	254
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(51)	1 334	(665)
Wykup obligacji	(4 000)	(39 650)	(13 000)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	283 565	247 741	127 972
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	15 786	7 755	32 324
część długoterminowa	267 779	239 986	95 648

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
do 12 miesięcy	15 786	7 755	32 324
powyżej 1 roku do 3 lat	195 723	171 918	95 648
powyżej 3 do 5 lat	72 056	68 068	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	283 565	247 741	127 972

Zestawienie informacji
o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii R*	12 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2019
Obligacje zwykłe serii R*	24 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	60 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2019
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2020
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2021
Obligacje zwykłe serii T**	56 056	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2021
Obligacje zwykłe serii U	66 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	13.11.2020
Obligacje zwykłe serii W***	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2020
Obligacje zwykłe serii W***	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2021
Obligacje zwykłe serii W***	16 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2022

* Łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji serii R to 40 000 tys. zł. Obligacje o wartości 4.000 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę w dniu 16 stycznia 2018 roku zgodnie z WEO. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

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

27. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
do 12 miesięcy	137	250	263
powyżej 1 roku do 3 lat	363	451	555
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	500	701	818

28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	45 921	26 831	37 720
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 202	309	278
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3	810	4 073
Zobowiązania z tyt. podatków	1 080	968	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	3 895	2 720	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	176	68	472
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	52 277	31 706	42 543
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 202	309	278
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	51 075	31 397	42 265

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów deweloperskich.

Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy, na okres trzech lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków.

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

29. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Inwestycja Hill Park Apartments	-	417	324
Inwestycja Central Park Ursynów	127 391	93 190	165 923
Inwestycja Bemowo Residence	287	24 974	7 537
Inwestycja Riviera Park	62 554	33 110	13 513
Inwestycja Topiel no 18	1 007	-	-
Inwestycja Unique Tower	2 049	-	-
Inwestycja Cascade Residence	646	-	-
Pozostałe	-	-	-
Przychody przyszłych okresów razem	193 934	151 691	187 297

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

30. Informacje na temat wartości godziwej instrumentów finansowych

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

31. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów. Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 czerwca 2018 roku wynosi: 147 896 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 59 169 tys. zł).

32. Zobowiązania warunkowe

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

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

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

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

Wspólnota Mieszkaniowa Apartamenty Mokotów Park (Bernardyńska 16A, 16B) złożyła pozew przeciwko Marvipol S.A. o zapłatę odszkodowania w kwocie 11 900 tys. zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej.

Stanowisko Kierownictwa Jednostki Dominującej: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Jednostka Dominująca wnosi o oddalenie powództwa w całości.

33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

Wynagrodzenie Kierownictwa jednostki Dominującej (w I półroczu 2017 r. Oddziału Marvipol S.A.)

Wynagrodzenie Kierownictwa Jednostki Dominującej (w tys. zł)	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Kierownictwo Jednostki Dominującej	2 531	1 598

Wynagrodzenia Kierownictwa Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A. (w I półroczu 2017 r. Oddziału Marvipol S.A.)

Wynagrodzenie Kierownictwa Jednostki Dominującej (w tys. zł)	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Kierownictwo Jednostki Dominującej	-	968

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej	68	-

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	6	-	2	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Kierownictwa Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	463	29	122	7
	469	29	124	7

Zakup produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	-	22	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Kierownictwa Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	143	1 154	135	-
	143	1 176	135	-

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2018	Udzielenie	Wartość transakcji w okresie			Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2018
			Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek		
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	37 202	-	36 818	471	1 861	1 006	-
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	18 270	-	-	268	-	843	19 381
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	20 401	-	-	301	-	943	21 645
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	23 212	-	-	348	-	1 071	24 631
PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o.	27 953	-	-	421	-	1 290	29 664
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	-	10 585	-	128	-	530	11 243
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	-	30 839	-	291	-	1 442	32 572
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.	-	26 919	-	178	-	1 116	28 213
	127 038	68 343	36 818	2 406	1 861	8 241	167 349

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2018	Otrzymane	Wartość transakcji w okresie			Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2018
			Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek		
Industrial Center 37 Sp. z o.o.*	14 628	-	15 205	147	225	655	-

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

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Industrial Center 37 Sp. z o.o.*	15 879	-	449	-

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

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

Jednostki zależne	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park (daw. Marvipol Development 3 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 (Marvipol Development 2 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o. (daw. Projekt 03 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 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. (dawniej: Marvipol Development 5 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o. (daw. Projekt 06 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o. (daw. Marvipol Development 4 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o. (daw. Bemowo Residence Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Projekt 010 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 sp. z o.o.)	100%	100%	100%
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o. (daw. Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp.z o.o.)	100%	100%	n\
Unique Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	n\
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%	n\
Cidena Sp. Z o.o.	100%	n\	n\
Dolix Sp. Z o.o.	100%	n\	n\
Binox Sp. z o.o.	100%	n\	n\

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

²⁾Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada w jednostce 99,9997% udziału w zysku, 0,0003% udziału w zysku przypada Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Jednostki współkontrolowane	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Industrial Center 37 Sp. z o.o. ¹⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. ²⁾	0%	58%	58%

Jednostki współkontrolowane	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. ³⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. ⁴⁾	68%	68%	n\
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. ⁵⁾	58%	58%	n\
PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. ⁶⁾	68%	68%	n\
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. ⁷⁾	68%	n\	n\
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. ⁸⁾	68%	n\	n\
PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. ⁹⁾	68%	n\	n\
PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. ¹⁰⁾	68%	n\	n\
Projekt 888 Sp. z o.o.	50%	50%	50%

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

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

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

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

5) PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. - 58% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

6) PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

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

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

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

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

Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania

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

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1.01.2018-30.06.2018 w Grupie Kapitałowej Marvipol Development S.A. wynosiło 46 osób.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych



Jednostkowe śródroczne skrócone Sprawozdanie Finansowe

Na dzień 30 czerwca
i za okres sześciu miesięcy
2018 roku

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

	Nota	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	4	3 109	10 325
Koszt własny sprzedaży	5	(2 883)	(10 019)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		226	306
Koszty sprzedaży	6	(1 632)	(1 879)
Koszty ogólnego zarządu	6	(8 285)	(7 512)
Pozostałe przychody operacyjne	8	1 700	754
Pozostałe koszty operacyjne	9	(399)	(244)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(8 390)	(8 575)
Przychody finansowe	10	23 491	29 066
Koszty finansowe	11	(8 758)	(9 858)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		6 343	10 633
Podatek dochodowy	12	1 402	(293)
Zysk (strata) netto		7 745	10 340
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowite dochody netto		7 745	10 340

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	155	317	403
Rzeczowe aktywa trwałe	14	1 547	1 752	1 945
Nieruchomości inwestycyjne	15	562	562	2 805
Długoterminowe aktywa finansowe	16	420 492	380 216	324 693
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	-	-	-
Aktywa trwałe razem		422 756	382 847	329 846
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	36 899	35 233	36 875
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	16 218	3 233	13 407
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	85 021	97 086	5 177
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	-	-	-
Aktywa obrotowe razem		138 138	135 552	55 459
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży	22	-	-	5 919
Aktywa razem		560 894	518 399	391 224

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	23			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	101
Kapitał zapasowy		155 834	159 561	228 025
Zyski zatrzymane		-	252	(50 651)
Zysk (strata)		7 745	(3 979)	10 340
Kapitały razem		205 232	197 487	187 815
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	24	519	519	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	2 256	3 658	4 856
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	62 693	47 703	65 798
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	267 779	239 986	95 648
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	363	451	573
Pozostałe zobowiązania		-	-	-
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		333 610	292 317	166 875
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	-	15 010	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	15 786	7 755	32 324
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	137	250	264
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	28	6 129	5 163	3 622
Przychody przyszłych okresów	29	-	417	324
Zobowiązania krótkoterminowe razem		22 052	28 595	36 534
Zobowiązania razem		355 662	320 912	203 409
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		560 894	518 399	391 224

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Zysk (strata) Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	159 561	-	(3 727)	-	197 487
Pokrycie straty 2017 r. z kapitału zapasowego	-	(3 727)	-	3 727	-	-
Zysk (strata) netto	-	-	-	7 745	-	7 745
Stan na dzień 30 czerwca 2018 r.	41 653	155 834	-	7 745	-	205 232

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Kapitał z aktualizacji	Zakumulowany zysk (strata) Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku</i>						
Stan na początek okresu	101	-	248 025	-	(50 651)	197 475
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	10 340	10 340
Przesunięcie środków do Centrali Marvipol			(20 000)		-	(20 000)
Stan na koniec okresu	101	-	228 025	-	(40 311)	187 815

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

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

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

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

Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.

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

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		6 343	10 633
Amortyzacja		445	420
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(2 099)	3 999
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)		-	(25 618)
Przychody odsetkowe		(6 440)	(3 432)
Koszty odsetkowe		8 194	5 436
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		(37)	(51)
Koszty emisji obligacji		522	254
Korekty razem		585	(18 992)
Zmiana stanu zapasów	19	2 024	9 609
Zmiana stanu należności		(16 675)	(159)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		966	(406)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(417)	(289)
Zmiana kapitału obrotowego		(13 517)	(10 237)
Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej		-	-
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(7 174)	396

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		2 673	63
Dywidendy otrzymane		-	25 000
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych		41	648
Spłata udzielonych pożyczek		45 708	50
Wpływy		48 422	25 761
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(15)	(478)
Nabycia aktywów finansowych		-	(55)
Wniesienie wkładów pieniężnych		(18)	(1 000)
Pożyczki udzielone		(80 100)	(34 169)
Wydatki		(80 133)	(35 702)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(31 711)	(9 941)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Emisja obligacji - wpływ netto		39 353	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		873	21 209
Emisja obligacji - wpływ netto		40 226	21 209
Wykup obligacji w terminie		(4 000)	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(873)	(2 995)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(268)	(124)
Odsetki zapłacone		(8 265)	(5 361)
Przekaz środków do centrali		-	(20 000)
Wydatki		(13 406)	(28 480)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		26 820	(7 271)

	Nota	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(12 065)	(16 816)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(12 065)	(16 816)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		97 086	21 993
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		85 021	5 177

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce.

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

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie;
- wynajem nieruchomości;
- działalność rachunkowo - księgowa.

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

2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

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

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

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

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2018 roku

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

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

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

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

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

prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym konsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

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

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

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

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

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Wyroby gotowe	2 369	9 757
Usługi	740	568
Przychody ze sprzedaży	3 109	10 325

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Wyroby gotowe	(2 212)	(9 642)
Usługi	(671)	(377)
Koszt własny sprzedaży	(2 883)	(10 019)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(1 525)	(1 525)
Koszty marketingu	(107)	(354)
Koszty sprzedaży	(1 632)	(1 879)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Koszty planowanych inwestycji	(126)	(260)
Koszt zakończonych inwestycji	(160)	(233)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 682)	(1 480)
Wynagrodzenia	(3 912)	(1 474)
Usługi doradcze	(1 848)	(3 053)
Inne	(557)	(1 012)
Koszty ogólnego zarządu	(8 285)	(7 512)

Koszty według rodzaju	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Amortyzacja	(445)	(421)
Zużycie materiałów i energii	(195)	(215)
Usługi obce	(4 933)	(6 219)
Podatki i opłaty	(268)	(541)
Wynagrodzenia	(3 673)	(1 284)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(301)	(299)
Pozostałe koszty rodzajowe	(102)	(412)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(9 917)	(9 391)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Wartość na początek okresu	25	45
Nabycie oraz rozpoczęcie nowych wspólnych przedsięwzięć	-	(4)
Wartość na koniec okresu	25	41
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na wynik Spółki	-	-

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Przychody z najmu	661	68
Przychody (sprzedaż niestatutowa)	112	62
Sprzedaż usług	830	485
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	41	53
Rozwiązanie rezerw i odpisów	-	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	41
Pozostałe przychody	56	45
Pozostałe przychody operacyjne	1 700	754

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Koszty najmu	(346)	-
Koszty refaktur	(37)	(62)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	(9)
Koszty darowizn	-	(155)
Pozostałe koszty	(16)	(18)
Pozostałe koszty operacyjne	(399)	(244)

10. Przychody finansowe

	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	46	16
Odstetki od pożyczek	6 440	3 432
Różnice kursowe	2 673	-
Dywidendy	14 332	25 618
Przychody finansowe	23 491	29 066

11. Koszty finansowe

	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(8 182)	(5 423)
Odsetki pozostałe	(12)	(133)
Różnice kursowe	-	(4 000)

Pozostałe	(564)	(302)
Koszty finansowe	(8 758)	(9 858)

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Rezerwy na koszty okresu	228	25
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	(203)	346
Odsetki od obligacji i kredytów	(13)	(8)
Odpisy zapasów	(75)	(597)
Odsetki naliczone od pożyczki	(1)	4
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Wycena rachunku walutowego	(32)	-
Wycena pożyczki walutowej	(471)	383
Strata podatkowa	2 467	-
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 900	153
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	1	-
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	21	(3)
Różnice kursowe	-	-
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	716	248
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji i kredytów	(17)	(90)
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	(223)	291
Inne	-	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	498	446
Zmiana aktywa z tyt. połączenia	-	-
Zmiana podatku odroczonego	(1 402)	293
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego		
Podatek	(1 402)	293

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017
Zysk brutto	6 343	10 633
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	1 205	2 020
Dywidendy	(2 723)	(4 867)
Różnice trwałe	116	3 140
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(1 402)	293

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	1 013	1 013
Nabycie	15	15
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2018 r.	1 028	1 028
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(696)	(696)
Amortyzacja za okres	(177)	(177)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2018 r.	(873)	(873)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2018 r.	155	155

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

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	835	835
Nabycie	105	105
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2017 r.	940	940
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(395)	(395)
Amortyzacja za okres	(142)	(142)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2017 r.	(537)	(537)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2017 r.	403	403

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

14. Rzeczowe aktywa trwałe

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

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	364	2 724	2 088	5 176

Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Nabycie	75	363	373	811
Zwiększenie wartości	-	-	-	-
Zbycie	-	(1 242)	(15)	(1 257)
Połączenie jednostek	8	-	-	8
Przeniesienia	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.	447	1 845	2 446	4 738
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(287)	(1 324)	(1 481)	(3 092)
Amortyzacja za okres	(22)	(330)	(202)	(554)
Zbycie	-	646	15	661
Połączenie jednostek	(1)	-	-	(1)
Likwidacja	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.	(310)	(1 008)	(1 668)	(2 986)
Wartość netto				
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	137	837	778	1 752

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	364	2 724	2 088	5 176
Nabycie	24	363	349	736
Zbycie	-	(1 117)	-	(1 117)
Likwidacja	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2017 r.	388	1 970	2 437	4 795
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(287)	(1 324)	(1 481)	(3 092)
Amortyzacja za okres	(9)	(179)	(91)	(279)
Zbycie	-	521	-	521
Likwidacja	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2017 r.	(296)	(982)	(1 572)	(2 850)
Wartość netto				
Na dzień 30 czerwca 2017 r.	92	988	865	1 945

Środki trwałe w leasingu

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 30 czerwca 2018 r. wyniosła 745 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 802 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Środki trwałe w budowie

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

Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych

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

Zabezpieczenia na środkach trwałych

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

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Wartość netto na początek okresu	562	2 805	2 805
Przeniesienie do zapasów	-	562	-
Sprzedaż	-	(2 805)	-
Wartość netto na koniec okresu	562	562	2 805

Spółka w I półroczu 2018 r. osiągała przychody z nieruchomości inwestycyjnej w wysokości: 30 tys. zł. Nie ponosiła kosztów z nią związanych.

Nieruchomości inwestycyjne na koniec I półrocza 2018 r. obejmują:

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne na koniec I półrocza 2017 r. obejmowały grunty w Mikołajkach – działka o nr ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4. W listopadzie 2017 roku zostały sprzedane.

16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Udziały	127 632	127 614	127 625
Pożyczki udzielone	292 860	252 602	197 068
Wartość na koniec okresu	420 492	380 216	324 693

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)			
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	-	-
Mokotów Park sp. z o.o.	18 447	17 177	1 010
Robo Wash S.A.	2 185	2 159	2 159
Marvipol Development Riviera Park sp z o.o. (dawniej Marvipol Development 3 Sp. z o.o.)	45 666	43 551	38 494

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	-	-	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	-	28 298
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 2 Sp. z o.o.)	-	7 678	7 509
Marvipol W Apartments Sp. z o.o. (dawniej Projekt 03 Sp. z o.o.)	7 298	5 438	1 566
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 5 Sp. z o.o.)	14 342	12 334	11 835
Marvipol Development Topiel No18 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 4 Sp. z o.o.)	16 719	16 003	14 761
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o. (dawniej Projekt 06 Sp. z o.o.)	36	767	21
Projekt 07 Sp. z o.o.	-	-	14 906
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o. (dawniej Bemowo Residence Sp. z o.o.)	-	311	26
Riviera Park Sp. z o.o.	835	816	45
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej Projekt 09 Sp. z o.o.)	34 674	22 369	19 826
Projekt 010 Sp. z o.o.	-	74	32
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	-	-
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej CPU 1 Sp. z o.o.)	-	200	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (dawniej KH1 Sp. z o.o.)	22 673	-	-
Unique Apartments Sp. z o.o.	203	-	-
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o. (dawniej Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o.)	10	-	-
Marvipol Logistics S.A. (dawniej Projekt 011 S.A.)	104 166	68 253	-
Projekt 012 Sp. z o.o.	6 225	-	-
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	-	37 202	37 149
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	19 381	18 270	19 431
Wartość na koniec okresu	292 860	252 602	197 068

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

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

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

Wartość udziałów w spółkach zależnych	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Mokotów Park Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	100 146	100 146	100 146
Marvipol Estate Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 3 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. (dawniej Marvipol Development 2 Sp. z o.o.)	5	5	5
Marvipol W Apartments Sp. z o.o. (dawniej Projekt 03 Sp. z o.o.)	5	5	5

Wartość udziałów w spółkach zależnych	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Marvipol Construction sp. z o.o. (dawniej Central Park Ursynów 1 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. (dawniej Marvipol Development 5 Sp. z o.o.)	5	5	5
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o. (daw. Projekt 06 Sp. z o.o.)	5	5	5
Projekt 07 Sp. z o.o.	-	-	5
Marvipol Development Topiel No18 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 4 Sp. z o.o.)	5	5	5
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej Projekt 09 Sp. z o.o.)	1 005	1 005	1 005
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o. (dawniej Bemowo Residence Sp. z o.o.)	5	5	5
Projekt 010 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Logistics S.A. (dawniej Projekt 011 S.A.)	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 Sp. z o.o.)	50	50	50
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o. (daw. Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o.)	9	9	9
Unique Apartments Sp. z o.o.	5	5	-
Projekt 012 Sp. z o.o.	5	5	-
Cidena Sp. z o.o.	4	-	-
Dolix Sp. z o.o.	7	-	-
Binox Sp. z o.o.	7	-	-
Wartość na koniec okresu	127 607	127 589	127 584

Wartość udziałów w spółkach współkontrolowanych	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Projekt 888 Sp. z o.o.	25	25	25
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	-	-	9
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	-	-	7
Wartość na koniec okresu	25	25	41

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

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

17. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Poniżej prezentujemy wybrane skumulowane dane finansowe wszystkich Jednostek Współkontrolowanych

	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Aktywa trwałe	-	-	136 756
w tym nieruchomości inwestycyjne	-	-	136 597
Aktywa obrotowe	14	21	18 202
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	18	2 377
Aktywa razem	14	21	154 958

Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.

	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Zobowiązania długoterminowe	-	-	100 822
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	100 812
Zobowiązania krótkoterminowe	2	3	35 298
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-
Zobowiązania razem	2	3	136 120
	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2017 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	-	-	43
Koszty operacyjne	(7)	(17)	(1 957)
Pozostałe przychody operacyjne			27 054
Przychody finansowe	-	-	15
Koszty finansowe	-	-	(65)
Zysk (strata) brutto	(7)	(17)	25 090
Podatek dochodowy	-	-	-
Zysk (strata) netto	(7)	(17)	25 090

18. Odroczony podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	-	-	-
Rezerwy na koszty okresu	846	618	261
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	18	221	917
Odsetki od obligacji i kredytów	798	811	398
Odpisy zapasów	1 261	1 336	1 429
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	36	37	137
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	18	18	-
Wycena rachunku walutowego	-	32	-
Wycena pożyczki walutowej	30	501	383
Strata podatkowa	2 764	297	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	5 771	3 871	3 525
Kompensata	(5 771)	(3 871)	(3 525)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazywane w bilansie	-	-	-
Zapasy	1 534	1 533	1 839
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	47	26	29
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	2 626	1 910	1 720
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji i kredytów	375	392	588
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	223	760
Inne	3 445	3 445	3 445
Wycena rachunku walutowego	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	8 027	7 529	8 381
Kompensata	(5 771)	(3 871)	(3 525)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazywane w bilansie	2 256	3 658	4 856
Zmiana różnic przejściowych w czasie			
stan na początek okresu	3 658	4 563	4 563

Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.

stan na koniec okresu

Zmiana bilansowa różnic przejściowych

Aktywa - połączenie jednostek

Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

2 256	3 658	4 856
(1 402)	(905)	293
	8	-
(1 402)	(897)	293

19. Zapasy

Okres zakończony

	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Produkcja niezakończona	34 712	30 834	30 791
Wyroby gotowe	2 187	4 399	6 084
	36 899	35 233	36 875
W tym:			
koszty finansowania zewnętrznego – kredyty	3 679	3 764	3 825
koszty finansowania zewnętrznego – obligacje	2 851	3 151	3 347

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

	30.06.2018		31.12.2017		30.06.2017	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	2 187	-	2 187	-	2 749
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	1 602	18 842	2 725
Inwestycja Bielany Residence	-	-	-	610	-	610
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	2 087	-	1 899	-	1 856	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	3 690	-	-	-	-	-
	34 712	2 187	30 834	4 399	30 791	6 084

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 styczeń 2018 r.	7 031
Zmniejszenie /Rozwiązanie:	(393)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Hill Park I etap	(393)
Wartość na dzień 30 czerwca 2018 r.	6 638
Wartość na dzień 1 styczeń 2017 r.	10 628
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	(3 597)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(424)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Hill Park I etap	(3 173)
Wartość na dzień 31 grudnia 2017 r.	7 031
Wartość na dzień 1 styczeń 2017 r.	10 628
Zwiększenia/Utworzenie:	(3 110)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(331)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Hill Park I etap	(2 779)
Wartość na dzień 30 czerwca 2017 r.	7 518

Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.

Zabezpieczenia na zapasach

Inwestycja Mikołajki – kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7,5 mln zł; hipoteka umowna do kwoty 11.250 tys. zł

Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10 mln zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł.

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	770	2 708	2 670
Należności z tytułu dostaw i usług razem	770	2 708	2 670
Pozostałe należności	951	373	10 127
Dywidendy należne	14 332		
Rozliczenia międzyokresowe	89	78	733
Pozostałe należności razem	15 372	451	10 860
Należności z tytułu podatku VAT	395	270	176
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	123	-
Należności podatkowe	395	393	176
Należności krótkoterminowe brutto	16 537	3 552	13 706
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(319)	(319)	(299)
Należności krótkoterminowe netto	16 218	3 233	13 407

21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Środki pieniężne w kasie	8	12	11
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	85 013	97 060	5 166
Inne środki pieniężne	-	14	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	85 021	97 086	5 177
W tym:			
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-

22. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Nieruchomość Chodzonego w Warszawie	-	-	5 919
Opis składników			

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży obejmowały na dzień 30.06.2017 r. niezabudowaną nieruchomość gruntową położoną w Warszawie, w dzielnicy Ursynów, przy ul. Chodzonego. Nieruchomość została sprzedana w 2017 r.

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		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	101 000	101 000
Podwyższenie kapitału	nd.	41 551 852	nd.
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>nd.</i>	<i>1,00</i>	<i>nd.</i>
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	101 000
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego na 30 czerwca 2018 r.

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

Akcjonariat na 30 czerwca 2018 r.

Struktura kapitału zakładowego na 30 czerwca 2018 r.	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 092 530	2 092 530	2 092 530	5,02%	5,02%
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	6 962 633	6 962 633	6 962 633	16,72%	16,72%
	41 652 852	41 652 852	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję	Okres zakończony	
	30.06.2018	30.06.2017
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 551 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 551 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie*	41 652 852	41 551 852
Podstawowy zysk (strata)	7 745	10 340
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję	0,19	0,25

Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.

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

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję	Okres zakończony	
	30.06.2018	30.06.2017
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	205 232	187 815
Liczba akcji	41 652 852	41 551 852
Wartość księgowa na jedną akcję	4,93	4,52

24. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	519	519	-
Rezerwy razem	519	519	-

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50% (w ocenie Zarządu Spółki).

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

25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Kredyty	14 120	15 010	18 294
Pożyczki	48 573	47 703	47 504
w tym:			
część krótkoterminowa	-	15 010	-
część długoterminowa	62 693	47 703	65 798

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
do 12 miesięcy	-	15 010	-
powyżej 1 roku do 3 lat	14 120	-	65 798
powyżej 3 do 5 lat	48 573	47 703	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	62 693	62 713	65 798

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
w walucie polskiej	62 693	62 713	65 798
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	62 693	62 713	65 798

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
dla kredytów i pożyczek w PLN	4,8%-5,45%	4,47%-4,8%	4,48%-4,8%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	-	31.12.2018	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millenium S.A.	08.11.2010	10 000	-	30.06.2019	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
Bank Ochrony Środowiska S.A.	17.06.2011	58 305	14 120	31.05.2020	hipoteka łączna na nieruchomościach 87 458 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku, niepotwierdzona cesja należności z umów najmu i dzierżawy, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej
Razem			14 120		

Zestawienie pożyczek otrzymanych

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

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Zmiana stanu obligacji			
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	247 741	127 759	127 759
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	40 000	146 080	-
Koszty emisji	(647)	(1 971)	-
Wpływy z emisji obligacji netto	39 353	144 109	-
Część ujęta w kapitałach własnych	-	-	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	522	565	254
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(51)	1 958	(41)
Wykup obligacji	(4 000)	(26 650)	-
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	283 565	247 741	127 972
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	15 786	7 755	32 324
część długoterminowa	267 779	239 986	95 648
Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty			
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
do 12 miesięcy	15 786	7 755	32 324
powyżej 1 roku do 3 lat	195 723	171 918	95 648
powyżej 3 do 5 lat	72 056	68 068	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	283 565	247 741	127 972

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii R*	12 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2019
Obligacje zwykłe serii R*	24 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	60 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2019
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2020
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2021
Obligacje zwykłe serii T**	56 056	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2021
Obligacje zwykłe serii U	66 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	13.11.2020
Obligacje zwykłe serii W***	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2020
Obligacje zwykłe serii W***	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2021
Obligacje zwykłe serii W***	16 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2022

* Łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji serii R to 40 000 tys. zł. Obligacje o wartości 4.000 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę w dniu 16 stycznia 2018 roku zgodnie z WEO. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

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

27. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
do 12 miesięcy	137	250	264
powyżej 1 roku do 3 lat	363	451	573
Zobowiązania z tytułu leasingu	500	701	837

28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 265	4 207	2 842
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	-	-	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	451	479	559
Zobowiązania publiczno - prawne	250	-	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	3 895	-	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	268	477	221
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	6 129	5 163	3 622
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	6 129	5 163	3 622

29. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Inwestycja Hill Park Apartments	-	417	324
Przychody przyszłych okresów razem	-	417	324

30. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

31. Zobowiązania warunkowe

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

wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Spółka stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

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

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

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

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

W dniu 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. zo.o., Projekt 09 Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 22 marca 2017 r. pomiędzy Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 46 817 tys. zł z przeznaczeniem na zakup nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej.

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

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

W dniu 13 marca 2018 r. Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 30 000 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. w związku z zawarciem w dniu 13 marca 2018 r. pomiędzy Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 20 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 4 na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

32. Średnie zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w okresie 1.1.2018-30.06.2018 w Marvipol Development S.A. wynosiło 40 osób.

33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Wynagrodzenie Kierownictwa jednostki Dominującej (w tys. zł)	01.01.2018 -30.06.2018	01.01.2017 -30.06.2017
Kierownictwo Spółki	2 531	1 598
	2 531	1 598
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)	01.01.2018 -30.06.2018	01.01.2017 -30.06.2017
Rada Nadzorcza Spółki	68	-
	68	-

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2018 -30.06.2018	01.01.2017 -30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Jednostki zależne, w tym:	761	398	85	45
Prosta Tower Sp. z o.o.	6	6	1	1
Mokotów Park Sp. z o.o.	3	6	1	1
Prosta 32 Sp. z o.o.	6	6	1	1
Marvipol TM Sp. z o.o.	22	19	4	4
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	567	273	51	22
Marvipol Estate Sp. z o.o.	6	6	1	1
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)	50	6	7	1
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	6	6	1	1
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 3 Sp. z o.o.)	6	6	1	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	3	1	1
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 2 Sp. z o.o.)	6	6	1	1
Marvipol W Apartments Sp. z o.o. (dawniej Projekt 03 Sp. z o.o.)	6	6	1	1
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 5 Sp. z o.o.)	6	6	1	1
Riviera Park Sp. z o.o.	6	6	1	1
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o. (daw. Projekt 06 Sp. z o.o.)	6	6	1	1
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 4 Sp. z o.o.)	6	6	1	1
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.)	6	6	1	1
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o. (daw. Bemowo Residence Sp. z o.o.)	3	6	1	1
Projekt 010 Sp. z o.o.	6	6	1	1
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)	6	3	1	1
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 sp. z o.o.)	6	3	1	-
Projekt 888 Sp. z o.o.	6	6	2	2
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o. (daw. Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp.z o.o.)	3	-	1	-
Projekt 012 Sp. z o.o.	6	-	1	-
Unique Apartments Sp. z o.o.	6	-	1	-
Pozostałe jednostki powiązane:	427	533	95	-
British Automotive Holding S.A.	296	-	69	-
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	-	527	-	-
British Automotive Polska S.A.	6	-	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	123	-	26	-
Projekt 07 Sp. z o.o.	2	6	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	24	6	25	1
	1 212	937	205	46

Zakup produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2018 -30.06.2018	01.01.2017 -30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Jednostki zależne, w tym:	95	433	6	64
Marvipol Construction Sp. z o.o.	30	-	6	-
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	62	-	3
Marvipol TM Sp. z o.o.	65	372	-	61
Pozostałe jednostki powiązane:				
British Automotive Holding S.A.	26	-	3	-
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	7	9	-	1
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	98	91	-	-
	226	533	9	65

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2018 -30.06.2018	01.01.2017 -30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	969	-	969	-
Marvipol Construction Sp. z o.o.		618		618
Marvipol TM Sp. z o.o.	13 363	25 000	13 363	-
Marvipol Property Sp. z o.o.		-		-
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	-	-	-	-
	14 332	25 618	14 332	618

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2017	Udzielenia	Wartość transakcji w okresie			Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2018
			Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek		
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	47 703	873	-	1 133	1 136	-	48 573
	47 703	873	-	1 133	1 136	-	48 573

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2017	Udzielenia	Wartość transakcji w okresie			Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2018
			Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek		
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 3 Sp. z o.o.)	43 552	1 150	-	964	-	-	45 666
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 2 Sp. z o.o.)	7 677	-	6 980	70	767	-	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o. (dawniej Projekt 03 Sp. z o.o.)	5 438	1 725	-	135	-	-	7 298
Mokotów Park Sp. z o.o.	17 177	850	-	420	-	-	18 447
Riviera Park Sp. z o.o.	817	-	-	18	-	-	835
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 5 Sp. z o.o.)	12 334	1 700	-	308	-	-	14 342
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 4 Sp. z o.o.)	16 004	350	-	365	-	-	16 719
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o. (daw. Projekt 06 Sp. z o.o.)	766	290	1 035	15	-	-	36
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o. (dawniej Bemowo Residence Sp. z o.o.)	310	-	305	2	7	-	-
Projekt 010 Sp. z o.o.	74	-	70	1	5	-	-
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.)	22 369	11 650	-	655	-	-	34 674
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 sp. z o.o.)	-	22 160	-	513	-	-	22 673
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej CPU1 Sp. z o.o.)	200	300	500	8	8	-	-
Unique Apartments Sp. z o.o.	-	200	-	3	-	-	203
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o. (daw. Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o.)	-	10	-	-	-	-	10
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)	62 510	33 510	-	2 066	-	-	98 086
Projekt 012 Sp. z o.o.	-	6 205	-	20	-	-	6 225
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	37 202	-	36 818	471	1 861	1 006	-
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	18 270	-	-	268	-	843	19 381
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)	5 743	-	-	87	-	250	6 080
	250 443	80 100	45 708	6 389	2 648	2 099	290 675

Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.

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

Jednostki zależne	Okres zakończony		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. (daw. Marvipol Development 3 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. (Marvipol Development 2 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o. (daw. Projekt 03 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 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. (dawniej: Marvipol Development 5 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o. (daw. Projekt 06 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o. (daw. Marvipol Development 4 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o. (daw. Bemowo Residence Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Projekt 010 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o. (daw. Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp.z o.o.)	100%	100%	n\
Unique Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	n\
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%	n\
Cidena Sp. z o.o.	100%	n\	n\
Dolix Sp. z o.o.	100%	n\	n\
Binox Sp. z o.o.	100%	n\	n\

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

²⁾Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada w jednostce 99,9997% udziału w zysku, 0,0003% udziału w zysku przypada Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych



Raporty Niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądów sprawozdań



CSWP



CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

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

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.
OBEJMUJĄCEGO OKRES
OD 1 STYCZNIA 2018 R. DO 30 CZERWCA 2018 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 2018 r., śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. oraz informacje dodatkowe oraz noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

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

Zakres przeglądu

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

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

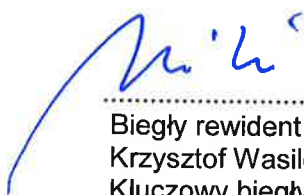


Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS: 0000402544
NIP: 525-25-23-102
REGON: 145894054

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

Wniosek

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



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

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot wpisany na listę firm audytorskich
pod nr ewidencyjnym 3767

Warszawa, 24 sierpnia 2018 roku

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU JEDNOSTKOWEGO ŚRÓDROCZNEGO
SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.
OBEJMUJĄCEGO OKRES
OD 1 STYCZNIA 2018 R. DO 30 CZERWCA 2018 R.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego jednostkowego śródrocznego skróconego 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 2018 r., jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych, jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 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

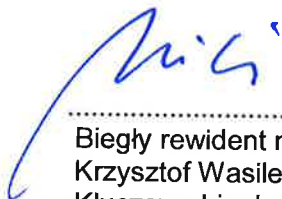
Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów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

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

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

Wniosek

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



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

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot wpisany na listę firm audytorskich
pod nr ewidencyjnym 3767

Warszawa, 24 sierpnia 2018 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 2018 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 2018 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy.

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.

A faint, dark gray line-art illustration of a city skyline is visible in the background. It includes several skyscrapers of varying heights and widths. A solid red horizontal line is positioned above the company name, extending across the width of the central text area.

Marvipol Development S.A.

Warszawa, ul. Prosta 32

22 536 50 00

marvipol@marvipol.pl