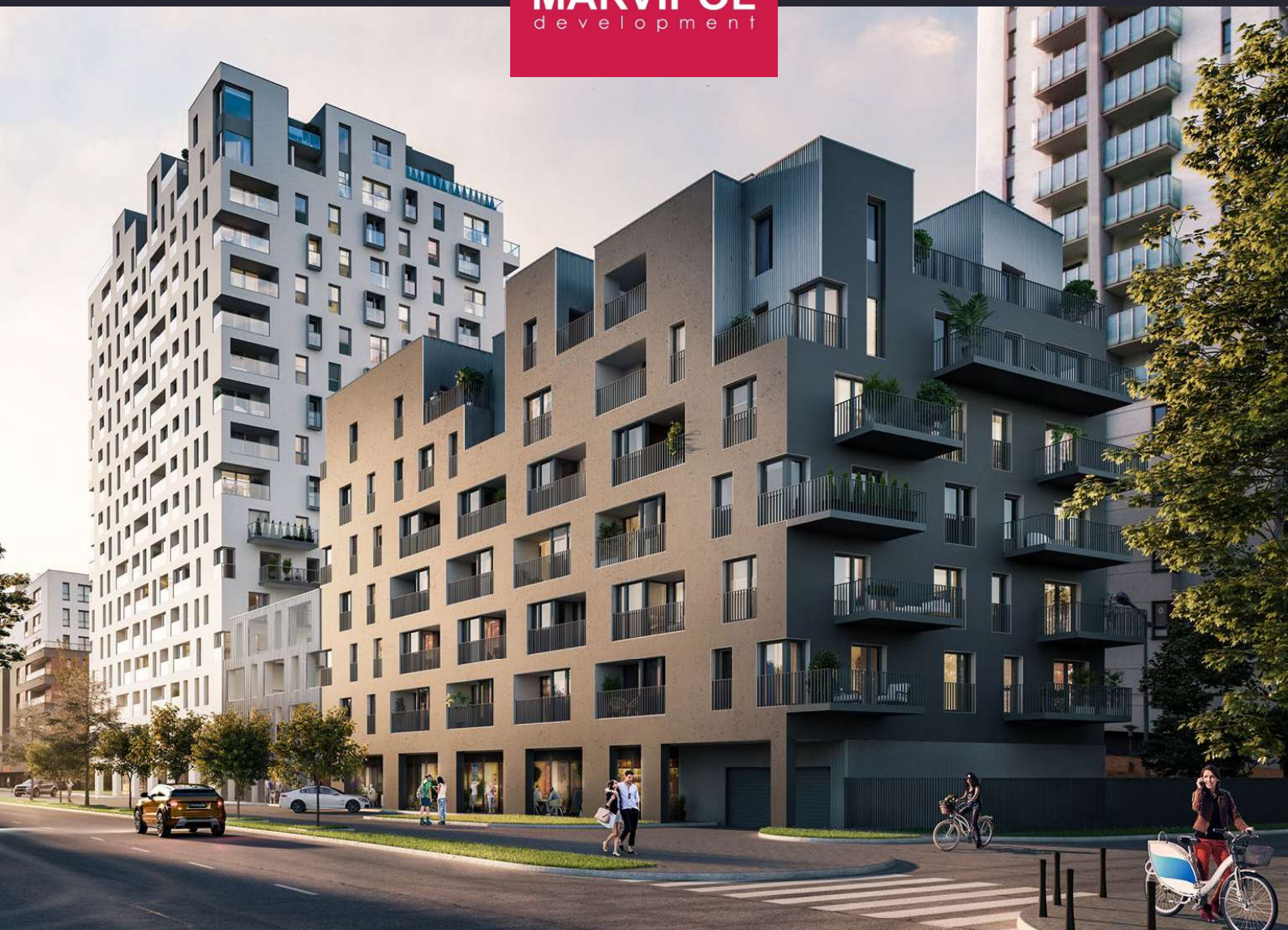




Jednostkowy raport roczny 2018 Marvipol Development S.A.

Warszawa, 26 marca 2019 r.

Spis treści

LIST DO AKCJONARIUSZY	4
WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE	7
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.	8
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	9
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	9
Władze Spółki	11
Akcjonariat Spółki	12
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	13
Grupa Kapitałowa w liczbach	16
Najważniejsze wydarzenia 2018 roku	17
Segment mieszkaniowy	21
› Portfel projektów mieszkaniowych	22
› Kontraktacja lokali	24
› Oferta lokali	25
› Przekazania lokali	25
› Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty	25
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	26
Segment magazynowy	28
› Portfel projektów magazynowych	29
› Zaangażowanie kapitałowe	31
Opis rynków, na których działa Grupa Kapitałowa	32
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	34
Kluczowe czynniki ryzyka	35
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	38

Pozostałe informacje	44
Ład Korporacyjny	49
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	62
Jednostkowe roczne sprawozdanie z całkowitych dochodów	63
Jednostkowe roczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	64
Jednostkowe roczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	66
Jednostkowe roczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	70
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	71
SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA	117
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	120

Szanowni Państwo,

w imieniu Zarządu Marvipol Development S.A. przekazuję na Państwa ręce raport roczny prezentujący wyniki finansowe oraz najważniejsze informacje dotyczące działalności Grupy i Spółki w 2018 r.

Rok 2018 był niezwykle udanym, na wielu polach najlepszym w dotychczasowej historii naszej firmy, okresem. Skonsolidowane przychody Grupy za miniony rok wyniosły 266,1 mln zł (wzrost o 43% rdr), a zysk netto – rekordowe 47,3 mln zł (wzrost o 24% rdr). Łączna wartość aktywów Grupy na koniec 2018 r. wzrosła do blisko 972 mln zł, a wartość kapitału własnego zwiększyła się do ponad 413 mln zł.

Na rekordowy wynik netto wypracowany w 2018 r.łożyły się satysfakcjonujące rezultaty obu segmentów Grupy: mieszkaniowego i magazynowego. Wzrost liczby przekazanych klientom mieszkań przełożył się na blisko 19% wzrost wyniku netto segmentu mieszkaniowego, do 27,3 mln zł.

Segment magazynowy wypracował w 2018 r. ponad 20 mln zł, o 32% więcej niż rok wcześniej, o czym przesądził postęp realizowanych projektów, w tym m.in. finalizacja sprzedaży kompleksu magazynowego w Grodzisku Mazowieckim.



Miniony rok był okresem rekordowej sprzedaży mieszkań i lokali usługowych. Rok zakończyliśmy z 843 zawartymi umowami, wobec 765 umów zawartych w 2017 r. Na wzrost wolumenu sprzedanych mieszkań złożyło się zarówno rosnące zainteresowanie mieszkaniami z wieloetapowych inwestycji Grupy, z Riviera Park na czele, jak i wzbogacenie oferty o nowe inwestycje z wyższej półki. Zmiany w strukturze oferty, wzrost efektywności działań sprzedażowych Grupy oraz korzystna sytuacja rynkowa pozwoliły nam na osiągnięcie dynamicznego, wysokiego, dwucyfrowego wzrostu średniej wartości ze sprzedanego lokalu, co znajdzie odzwierciedlenie w wynikach finansowych Grupy kolejnych okresów.

Osiągnięty w 2018 r. wynik sprzedażowy nie jest szczytem naszych możliwości. Mamy ambicję i potencjał, by dalej zwiększać skalę naszej działalności na rynku mieszkaniowym, szczególnie w segmencie lokali adresowanych do najbardziej wymagających klientów, dla których jakość nieruchomości jest głównym czynnikiem wpływającym na podejmowanie decyzji zakupowych. Chcąc dotrzeć z ofertą mieszkaniową do szerszego grona odbiorców, w 2018 r. poszerzyliśmy ją zarówno o mieszkania z nowych atrakcyjnych inwestycji, takich jak Topiel No 18 czy Dom przy Okrzei, realizowanych na rodzimym, warszawskim rynku, jak i o lokale z gdańskiego projektu Dwie Motławy, pierwszej inwestycji mieszkaniowej Grupy realizowanej poza Warszawą. W 2019 r. zamierzamy dalej dywersyfikować naszą ofertę na rynku warszawskim, jak i w Trójmieście, którego biznesowy potencjał oceniamy bardzo wysoko. Ponadto, w tym roku chcemy wykonać kolejny krok w procesie dywersyfikacji geograficznej naszej oferty, rozpoczynając realizację inwestycji w Kołobrzegu. Istotą modelu biznesowego segmentu mieszkaniowego Grupy Marvipol jest stawianie na jakość, a nie ilość, osiąganie rosnących zwrotów z zaangażowanego w projekty kapitału, realizacja unikalnych, wyróżniających się na tle rynku inwestycji, tworzenie i eksploracja atrakcyjnych nisz biznesowych, a także kreatywność i nieszablonowe podejście do biznesu.

Drugi z filarów naszej firmy – segment magazynowy – dynamicznie się rozwija, również przynosząc satysfakcjonujące zwroty z zaangażowanego kapitału. Wypracowane w 2018 r. 20 mln zł zysku netto segmentu, to owoc tylko częściowej realizacji potencjału posiadanego portfela nieruchomości. Na przestrzeni 2018 r. Grupa Marvipol rozpoczęła realizację, we współpracy z liderem rynku, Grupą Panattoni, sześciu nowych inwestycji magazynowych, zlokalizowanych w Warszawie i jej okolicach oraz rejonie Szczecina. W efekcie podjętych działań, zaangażowanie Grupy w ramach segmentu magazynowego wzrosło o ponad 60%, do kwoty przekraczającej 200 mln zł zaangażowanych środków na koniec minionego roku.

Dynamiczny wzrost rynku magazynowego w Polsce, stymulowany zarówno rozwojem polskiej gospodarki, jak i rosnącą rolą Polski jako zaplecza logistycznego dla działalności

prowadzonej w innych krajach, z Niemcami na czele, przekłada się na wzrost inwestycyjnej atrakcyjności nieruchomości magazynowych. Rosnące zainteresowanie projektami współkontrolowanymi przez Grupę Marvipol zaowocowało sprzedażą, jeszcze w 2018 r., kompleksu magazynowego w okolicach Warszawy, jak również zbyciem, już w 2019 r. udziałów w projekcie OBI w rejonie Łodzi i w kompleksie magazynowym w Krakowie oraz przedwstępną sprzedażą projektu Warszawa-Konotopa II. W efekcie już zamkniętych transakcji, zrealizowaliśmy ponad 44 mln zł zysku, z których tylko część została już ujęta w wynikach finansowych Grupy. W następstwie zrealizowanych transakcji wartość kapitału zaangażowanego w segment magazynowy zmniejszyła się, na koniec marca 2019 r., do niespełna 150 mln zł. Mając jednak na uwadze naszą niezmiennie wysoką ocenę atrakcyjności i perspektyw rozwoju rynku magazynowego w Polsce, można z dużym prawdopodobieństwem założyć, że w perspektywie najbliższych miesięcy portfel realizowanych przez Grupę projektów magazynowych powiększy się.

Miniony, niezwykle udany rok nie wyczerpuje naszego potencjału wzrostu i apetytu na kolejne biznesowe sukcesy. Głęboko wierzę, że osiągnane w kolejnych okresach wyniki, zarówno finansowe jak i operacyjne, znajdą uznanie inwestorów, dostarczą Państwu, naszym Akcjonariuszom, powodów do inwestycyjnej satysfakcji. W imieniu całego zespołu Marvipol oraz własnym dziękuję za okazane nam zaufanie i Państwa zaangażowanie w nasz wspólny projekt.

Z wyrazami szacunku,

Mariusz Książek

Prezes Zarządu Marvipol Development S.A.

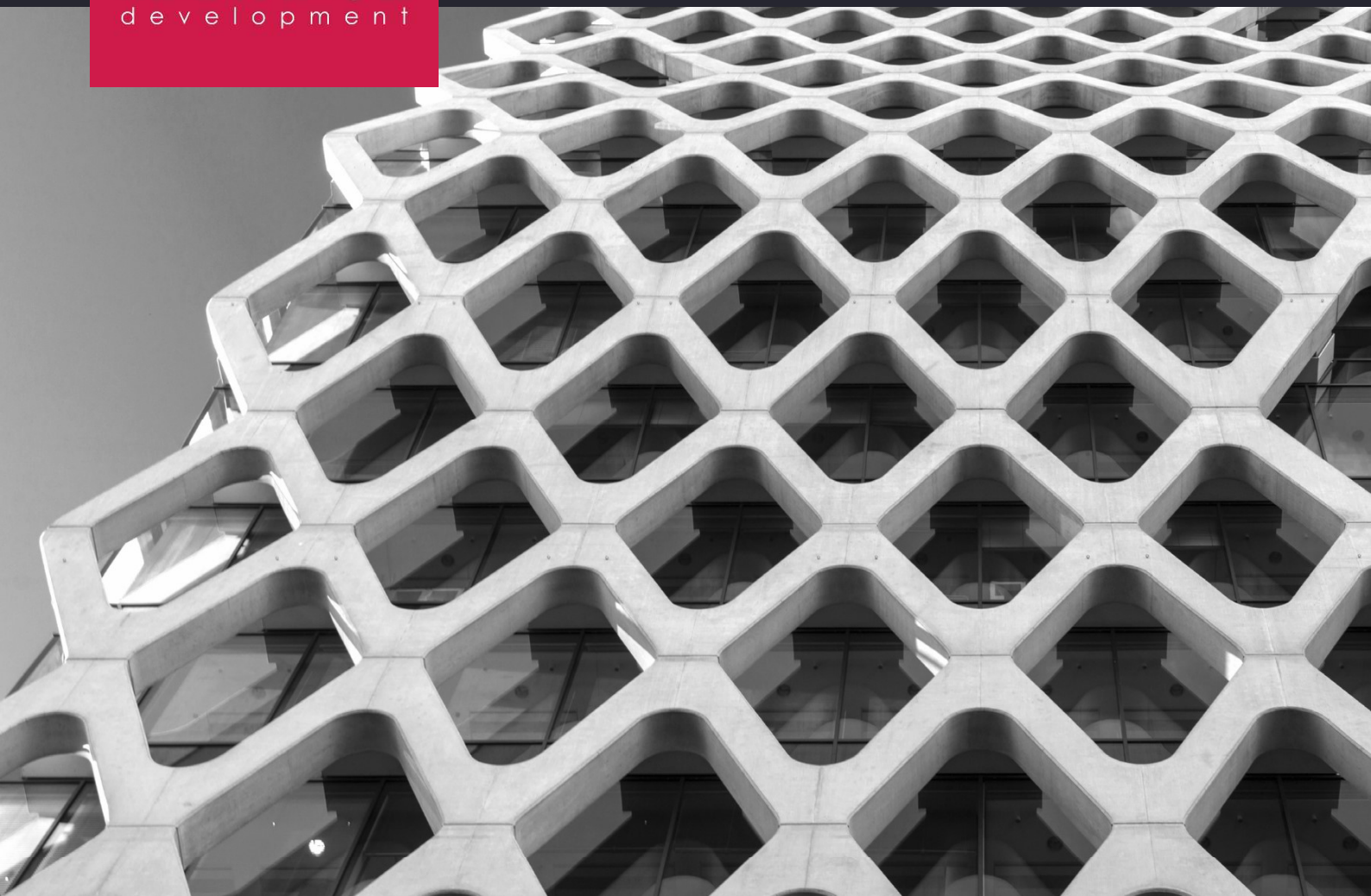
Wybrane jednostkowe dane finansowe

W tys.	31.12.2018		31.12.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	604 570	140 598	518 399	124 290
Aktywa trwałe	531 639	123 637	382 847	91 790
Aktywa obrotowe	72 931	16 961	135 552	32 500
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Pasywa	604 570	140 598	518 399	124 290
Kapitał własny	206 696	48 069	197 487	47 349
Zobowiązania długoterminowe	318 740	74 126	292 317	70 085
Zobowiązania krótkoterminowe	79 134	18 403	28 595	6 856

W tys.	01.01.2018 - 31.12.2018		01.01.2017 - 31.12.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	23 501	5 508	16 144	3 803
Koszt własny sprzedaży	(23 009)	(5 392)	(11 543)	(2 719)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	492	116	4 601	1 084
Koszty sprzedaży	(68)	(16)	(3 258)	(768)
Koszty ogólnego zarządu	(3 415)	(800)	(18 680)	(4 401)
Pozostałe przychody operacyjne	2 121	497	1 089	257
Pozostałe koszty operacyjne	(1 141)	(267)	(3 464)	(816)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(2 011)	(470)	(19 712)	(4 644)
Przychody finansowe	33 165	7 773	50 155	11 816
Koszty finansowe	(19 846)	(4 651)	(18 146)	(4 275)
Podatek dochodowy	(2 099)	(492)	897	211
Zysk netto za rok obrotowy	9 209	2 160	13 194	3 108

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2018 roku: 4,3000 PLN/EUR (na 31 grudnia 2017 r.: 4,1709 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: 4,2669 PLN/EUR; (w 2017 r.: 4,2447 PLN/EUR).



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w 2018 r.**

Raport roczny 2018

1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

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

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

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

Emitent jest dominującą spółką Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. (Grupa 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 okresie 22 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Od 2017 r. Emitent jest obecny również w Gdańsku.

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

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

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

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

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

Działania podjęte w ramach realizacji strategii rozwoju Grupy w okresie objętym raportem zostały zaprezentowane w rozdziałach 8 i 9 Sprawozdania. Perspektywy rozwoju działalności Grupy zostały przedstawione w rozdziale 11 niniejszego sprawozdania.

Warszawa, 26 marca 2019 r.



3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU

27 lat doświadczenia
w rozwijaniu biznesu



**MARIUSZ
POŁAWSKI**

WICEPREZES ZARZĄDU

15 lat doświadczenia
na stanowiskach
menedżerskich



**ROBERT
PYDZIK**

CZŁONEK ZARZĄDU,
DYREKTOR FINANSOWY

27 lat doświadczenia
na rynku finansowym

Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER
CHŁOPECKI**

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW
TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF
BREJDAK**

Członek
Rady Nadzorczej

**ANDRZEJ
JACASZEK**

Członek
Rady Nadzorczej

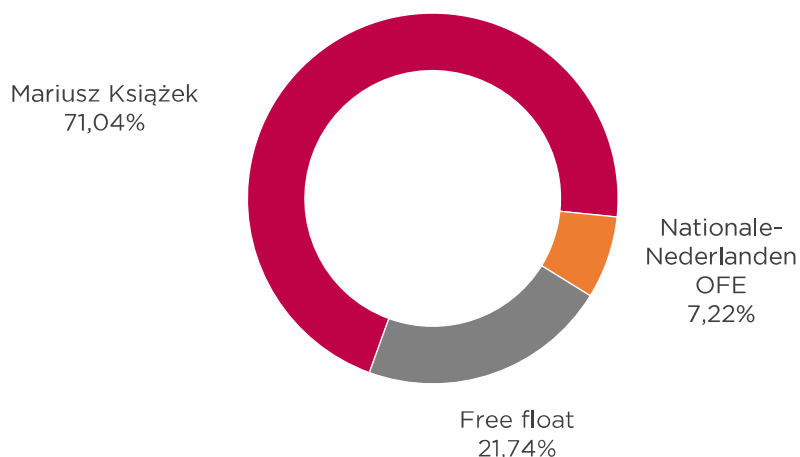
**WIESŁAW
MARIUSZ RÓŻACKI**

Członek
Rady Nadzorczej

4. Akcjonariat Spółki

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

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



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

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 26.03.2019 r.

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

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

Spółka oraz podmioty zależne nie posiadają akcji własnych Emitenta.

5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

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

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 32 spółki zależne i 11 spółek współkontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki konsolidowane metodą pełną</i>		
1	Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%
2	Cidena Sp. z o.o.	100%
3	Ertan Sp. z o.o.	100%
4	Joki Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%
7	Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. ¹⁾	100%
8	Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%
11	Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%
18	MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%
19	Mokotów Park Sp. z o.o.	100%
20	Projekt 010 Sp. z o.o.	100%
21	Projekt 012 Sp. z o.o.	100%
22	Projekt 222 Sp. z o.o.	100%
23	Projekt 444 Sp. z o.o.	100%
24	Projekt 888 Sp. z o.o.	100%
25	Projekt 999 Sp. z o.o.	100%
26	Property-ad Sp. z o.o.	100%
27	Prosta 32 Sp. z o.o.	100%
28	Prosta Tower Sp. z o.o. ²⁾	100%
29	Riviera Park Sp. z o.o.	100%
30	Unique Apartments Sp. z o.o.	100%
31	Marvipol Logistics S.A.	100%
32	Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki konsolidowane metodą praw własności</i>		
1	Elvix Sp. z o.o. ³⁾	92%
2	Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji ⁴⁾	68%
3	PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. ⁵⁾	68%
4	PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. ⁶⁾	68%
6	PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. ⁷⁾	68%
7	PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. ⁸⁾	68%
8	PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. ⁹⁾	68%
9	PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. ¹⁰⁾	52%
10	PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. ¹¹⁾	68%
11	PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. ¹²⁾	68%

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

Legenda:

- Segment mieszkaniowy
- Segment magazynowy

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

- 9) 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
- 10) PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. - 52% udziałów uprawniających do 38% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 11) 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
- 12) PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. - na dzień 31.12.2018 r. podmiot był w 100% zależny od Grupy Kapitałowej Marvipol Development. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Na dzień 31 grudnia 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

266,1 mln zł 45,0 mln zł 47,3 mln zł

SKONSOLIDOWANE
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY
ZA 2018 R.

ZYSK
OPERACYJNY
ZA 2018 R.

ZYSK
NETTO
ZA 2018 R.

971,6 mln zł 413,3 mln zł 188,1 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 31.12.2018 R.

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 31.12.2018 R.

DŁUG
NETTO
NA 31.12.2018 R.

843

LOKALE
SPRZEDANE
W 2018 R.

755

LOKALE PRZEKAZANE
NABYWCOM
W 2018 R.

219,5 tys. m²

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

20,0 mln zł 259 tys. m² 149,2 mln zł

ZYSK SEGMENTU
MAGAZYNOWEGO
ZA 2018 R.

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

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

7. Najważniejsze wydarzenia 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 trzecim etapie inwestycji Riviera Park w Warszawie
- 8 marca – wprowadzenie do oferty mieszkań w inwestycji Central Park Ursynów 5 w Warszawie
- 13 marca – zawarcie między 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 w Warszawie

Kwiecień 2018 r.

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

Maj 2018 r.

- 17 maja – zawarcie przedwstępnej umowy dotyczącej zakupu nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Bielany (Warszawa)
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 14/2018)

- 23 maja – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo trzeciego etapu inwestycji Riviera Park w Warszawie
(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 w Warszawie

Lipiec 2018 r.

- 3 lipca – wprowadzenie do oferty mieszkań w inwestycji Dom przy Okrzei w Warszawie
- 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 w Warszawie

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 Mariusza Poławskiego do Zarządu Spółki na kolejną kadencję i powierzenie im odpowiednio funkcji Prezesa Zarządu Spółki i Wiceprezesa Zarządu Spółki
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 35/2018)
- 9 sierpnia – zawarcie przez PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego w okolicach Warszawy
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 36/2018)
- 10 sierpnia – zakup nieruchomości zlokalizowanej w Kołobrzegu
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 27/2018 i 37/2018)
- 20 sierpnia – zawarcie przedwstępnej umowy dotyczącej zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 38/2018)

Wrzesień 2018 r.

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

Październik 2018 r.

- 1 października – zawarcie między PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. a Bankiem BGŻ PNB Paribas S.A. umowy kredytowej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 41/2018)
- 2 października – zawarcie między PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. a Bankiem Millenium S.A. umowy kredytowej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 42/2018)
- 15 października – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Topiel No 18 w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 44/2018)
- 18 października – zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 80 sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w rejonie Łodzi
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 45/2018)
- 19 października – wprowadzenie do oferty mieszkań w inwestycji Dwie Motławy w Gdańsku
- 26 października – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo czwartego etapu inwestycji Riviera Park w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 46/2018)

Listopad 2018 r.

- 5 listopada – zawarcie między Emitentem a mBank S.A. umowy kredytowej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 47/2018)
- 15 listopada – zawarcie przedwstępnej umowy dotyczącej zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 48/2018)
- 16 listopada – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo oraz umowy o zarządzanie dla inwestycji Unique Tower w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 49/2018)
- 22 listopada – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo oraz umowy o zarządzanie dla inwestycji Central Park Ursynów V i VI w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 51/2018)
- 26 listopada – odstąpienie od zawarcia umowy zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 52/2018)
- 22 listopada – wprowadzenie do oferty mieszkań w czwartym etapie inwestycji Riviera Park w Warszawie
- 27 listopada – uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla drugiego etapu inwestycji Riviera Park w Warszawie
- 30 listopada – aktualizacja przedwstępnej umowy dotyczącej zakupu nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Bielany (Warszawa)
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 53/2018)

Grudzień 2018 r.

- 4 grudnia – zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 81 sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy Konotopa II
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 54/2018)
- 4 grudnia – wprowadzenie do oferty mieszkań w inwestycji W Apartments w Warszawie
- 13 grudnia – zawarcie przez PDC Industrial Center 108 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 55/2018)
- 21 grudnia – zawarcie przedwstępnej umowy dotyczącej zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 56/2018)

Styczeń 2019 r.

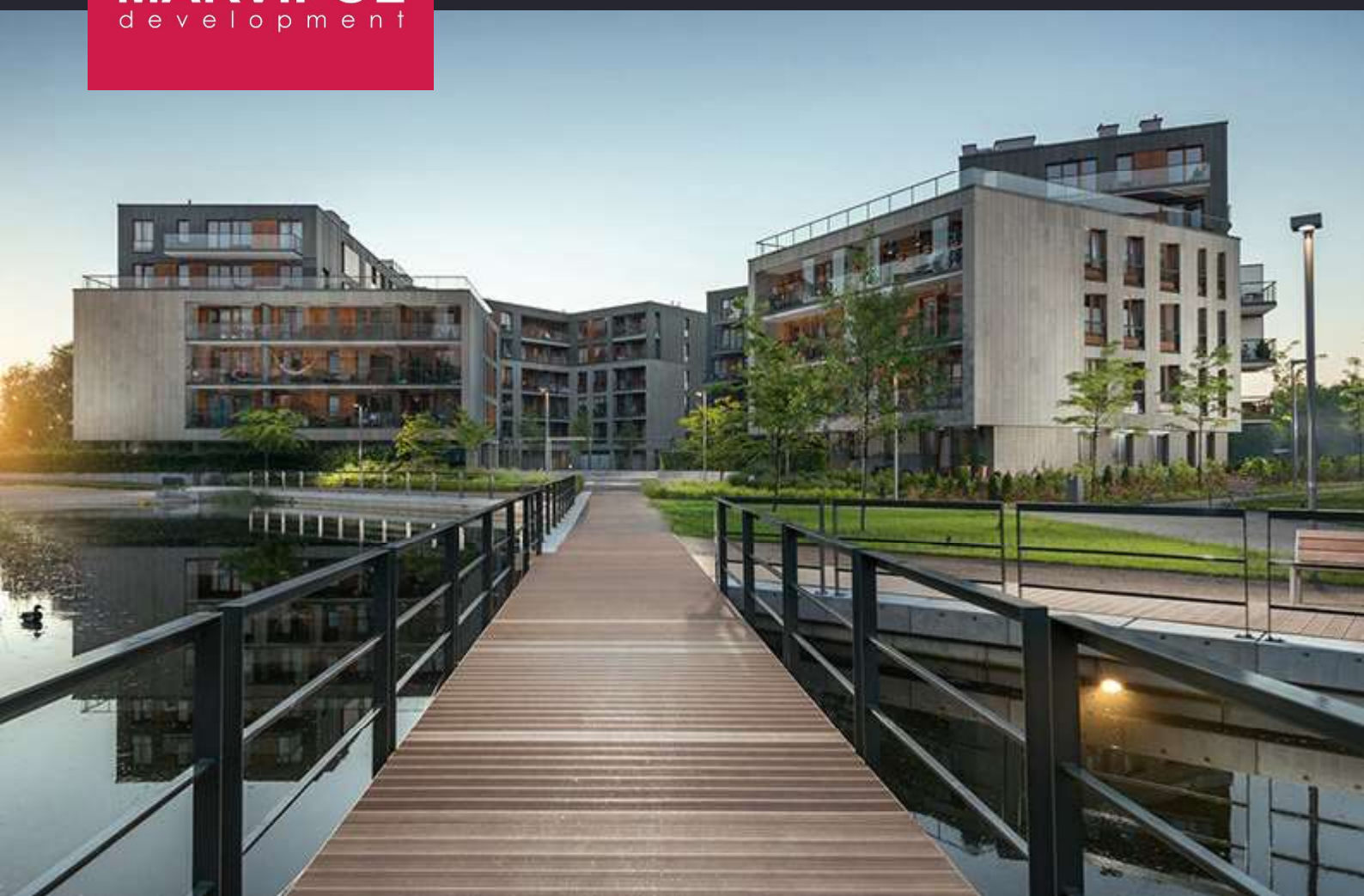
- 9 stycznia – zawarcie między PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A. umowy kredytowej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 2/2019)
- 22 stycznia – rezygnacja Pana Andrzeja Malinowskiego z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 3/2019)

Luty 2019 r.

- 5 lutego – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Dom Przy Okrzei w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 5/2019)
- 6 lutego – zawarcie między Joki Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umów kredytowych
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 6/2019)
- 13 lutego – zawarcie między Unique Apartments Sp. z o.o. a Louvre Hotels Group S.A. listu intencyjnego ws. umowy franczyzy
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 7/2019)
- 18 lutego – zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w rejonie Krakowa
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 8/2019)
- 22 lutego – aktualizacja przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy Konotopa II
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 9/2019)
- 22 lutego – powołanie Pana Andrzeja Jacaszek do składu Rady Nadzorczej Spółki
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 10/2019)
- 28 lutego – zawarcie umowy przenoszącej własność udziałów w spółce PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w rejonie Krakowa
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 11/2019)

Marzec 2019 r.

- 7 marca – zawarcie przedwstępnej umowy dotyczącej zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Kołobrzegu
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 2/2019)
- 8 marca – zawarcie umowy przenoszącej własność udziałów w spółce PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w Łodzi
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 13/2019)



Segment mieszkaniowy

Raport roczny 2018

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 6,2 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 373 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 architekturze, wysokiej jakości i solidności wykonania, efektywnej i efektownej aranżacji części wspólnych, Grupa Kapitałowa jest w stanie generować na realizowanych projektach atrakcyjne marże na sprzedaży i ponadnormatywny zwrot na zaangażowanym kapitale, przy zachowaniu atrakcyjnej ceny dla nabywcy.

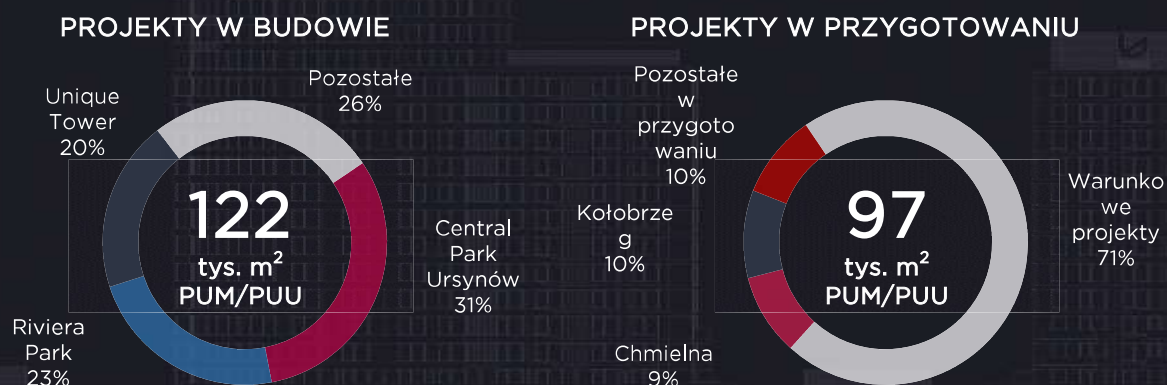
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. W 2017 r., dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych oraz optymalnego wykorzystania kapitału firmy, w tym kapitału ludzkiego i know-how, Emitent podjął strategiczną 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 20 inwestycji w budowie i w przygotowaniu (w tym warunkowo nabyte), zlokalizowanych w Warszawie, Gdańsku i Kołobrzegu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 219 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 55 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



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

W 2018 r. Grupa Marvipol Development, realizując plan wzrostu skali działalności segmentu mieszkaniowego, sfinalizowała zakup kolejnych nieruchomości: na warszawskim Powiślu oraz w dzielnicy Praga-Północ w Warszawie, a także zawarła umowy przedwstępne oraz porozumienia ws. kupna dwóch działek na stołecznych Bielanych, działki w dzielnicy Ursus w Warszawie, działki na Mokotowie (Warszawa) oraz nieruchomości zlokalizowanej na Ursynowie (Warszawa). Ponadto Grupa, rozszerzając zakres działalności, zakupiła w 2018 r. nieruchomość w Kołobrzegu oraz zawarła przedwstępną umowę zakupu działki w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej (w 2018 r.) oraz w Kołobrzegu (w 2019 r.)

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., a drugi etap Riviera Park – w IV kwartale 2018 r.

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

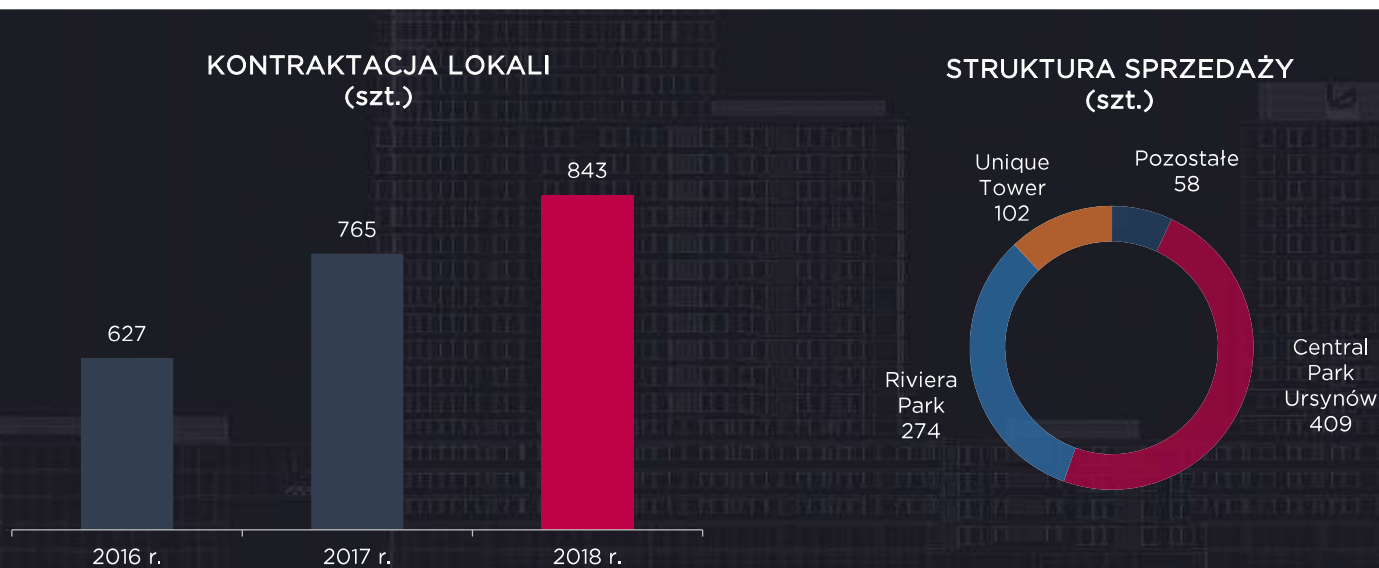
W 2018 r. Grupa Marvipol Development – poprzez spółkę celową prowadzącą działalność deweloperską, Marvipol Development Unique Tower – rozpoczęła sprzedaż lokali mieszkalnych w inwestycji przy ul. Grzybowskiej w Warszawie, oferując Klientom nabycie lokali mieszkalnych, a także ich wynajem do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Unique Apartments. Umowa najmu przewiduje m.in. wieloletni okres najmu oraz stały czynsz. Unique Apartments planuje dalszy podnajem mieszkań w systemie krótko, średnio i długoterminowego wynajmu. W tym celu spółka ta

podpisała w lutym 2019 r. porozumienie z Louvre Hotels Group i prowadzi rozmowy na temat podpisania umowy franczyzy, na podstawie której obiekt przy ul. Grzybowskiej będzie prowadzić działalność wynajmu mieszkań pod marką Royal Tulip (Royal Tulip Apartments).

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.12.2018 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Central Park Ursynów 4	405	21,0	348	IV kw. 2017 r.	III kw. 2019 r.
Unique Tower	506	23,8	102	IV kw. 2017 r.	II kw. 2021 r.
Cascade Residence	44	3,6	4	IV kw. 2017 r.	III kw. 2019 r.
Riviera Park 3	239	12,4	96	I kw. 2018 r.	IV kw. 2019 r.
Topiel No 18	46	4,9	16	II kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Central Park Ursynów 5, 6	322	17,3	123	II kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	88	4,4	19	III kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Riviera Park 4	314	15,5	14	III kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
W Apartments	218	13,8	14	IV kw. 2018 r.	I kw. 2021 r.
Dwie Motławy (Gdańsk)	105	5,0	-	IV kw. 2018 r.	IV kw. 2020 r.
Chmielna (Gdańsk)	231	9,1	-	IV kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Powisłe II	31	3,2	-	III kw. 2019 r.	II kw. 2021 r.
Okęcie	92	3,5	-	II kw. 2019 r.	IV kw. 2020 r.
Praga Północ	70	3,5	-	IV kw. 2019 r.	IV kw. 2021 r.
Kołobrzeg	237	9,7	-	III kw. 2019 r.	III kw. 2021 r.

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

Kontraktacja lokali



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

W 2018 r. Grupa Marvipol Development zawarła 843 umowy sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, o 10% więcej niż w 2017 r. O wzroście wolumenu sprzedaży przesądziły dynamiczny, ponad 75% wzrost sprzedaży lokali w inwestycji Riviera Park, jak również sprzedaż lokali z nowych inwestycji: Unique Tower, Dom przy Okrzei, Topiel No18 i W Apartments. Wolumen sprzedaży mieszkań w będącym w końcowym etapie realizacji projekcie Central Park Ursynów, zmniejszył się w porównaniu z 2017 r. o 24%, przy równoczesnym istotnym wzroście średniego przychodu ze sprzedanego lokalu.

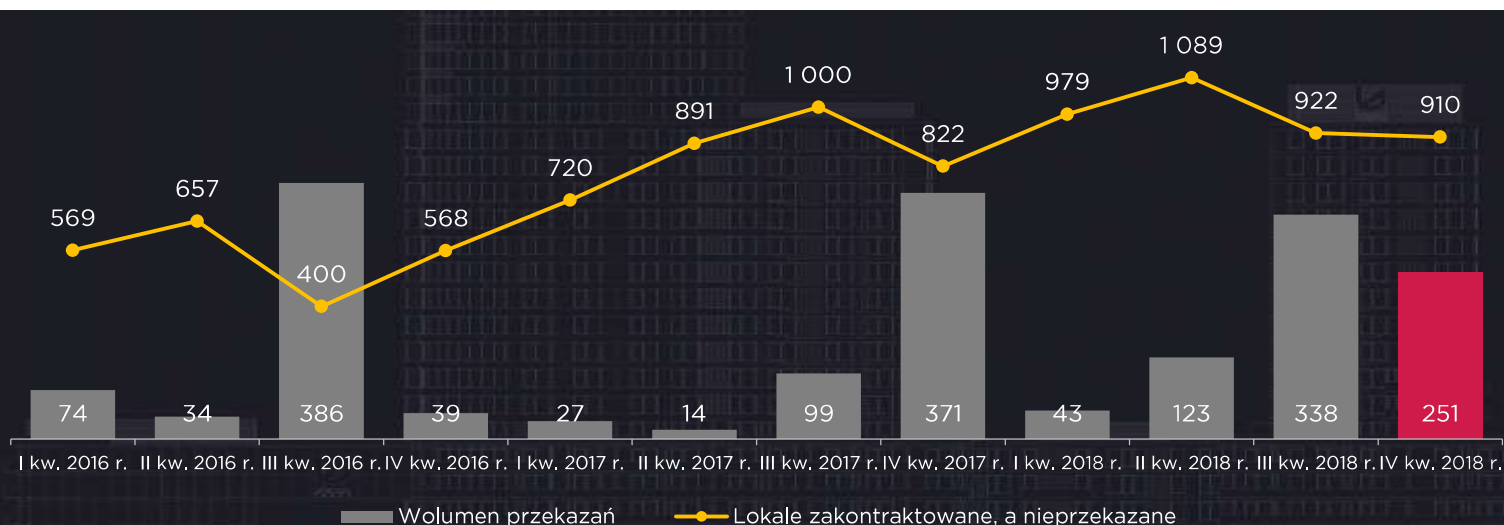
Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	
Central Park Ursynów 1, 2, 3	20	2,3	1 821	94,0	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 4	57	4,3	405	21,0	III kw. 2019 r.
Central Park Ursynów 5,6	199	11,7	322	17,3	III kw. 2020 r.
Riviera Park 1,2	28	1,9	403	19,6	Budowa zakończona
Riviera Park 3	143	8,1	239	12,4	IV kw. 2019 r.
Riviera Park 4	300	15,0	314	15,5	II kw. 2020 r.
Cascade Residence	40	3,4	44	3,6	III kw. 2019 r.
Unique Tower*	204	9,7	506	24,1	II kw. 2021 r.
Topiel No 18	31	3,5	46	4,9	II kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	69	3,4	88	4,4	III kw. 2020 r.
W Apartments	204	13,2	218	13,8	I kw. 2021 r.
Dwie Motławy	105	5,0	105	5,0	IV kw. 2020 r.
Inne gotowe lokale	5	0,8	-	-	-
Razem	1 405	82,3	-	-	-

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 31.12.2018 r.

*Do sprzedaży wprowadzono 306 lokali spośród 506 powstających w ramach inwestycji

Przekazania lokali



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

W 2018 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 755 lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym 251 w IV kw. 2018 r.), wobec 511 w 2017 r. Większość lokali przekazanych klientom w ubiegłym roku klientom stanowiły lokale z oddanych do użytkowania w 2018 r. etapów inwestycji w Warszawie: Riviera Park, Central Park Ursynów oraz inwestycji Bemowo Residence (Warszawa).

Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty

Projekt	Liczba	Lokale przekazane klientom		Marża brutto
		Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	
Central Park Ursynów 1, 2	76	43 788,58	-30 608,08	30%
Central Park Ursynów 3	363	121 886,27	-99 506,82	18%
Bemowo Residence	104	32 707,92	-24 446,40	25%
Riviera Park 1	186	52 733,04	-37 697,44	29%
Riviera Park 2	23	6 345,01	-4 567,59	29%
Pozostałe gotowe lokale	3	2 860,16	-2 721,97	5%
Razem w 2018 r.	755	260 320,98	-199 548,31	23%

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

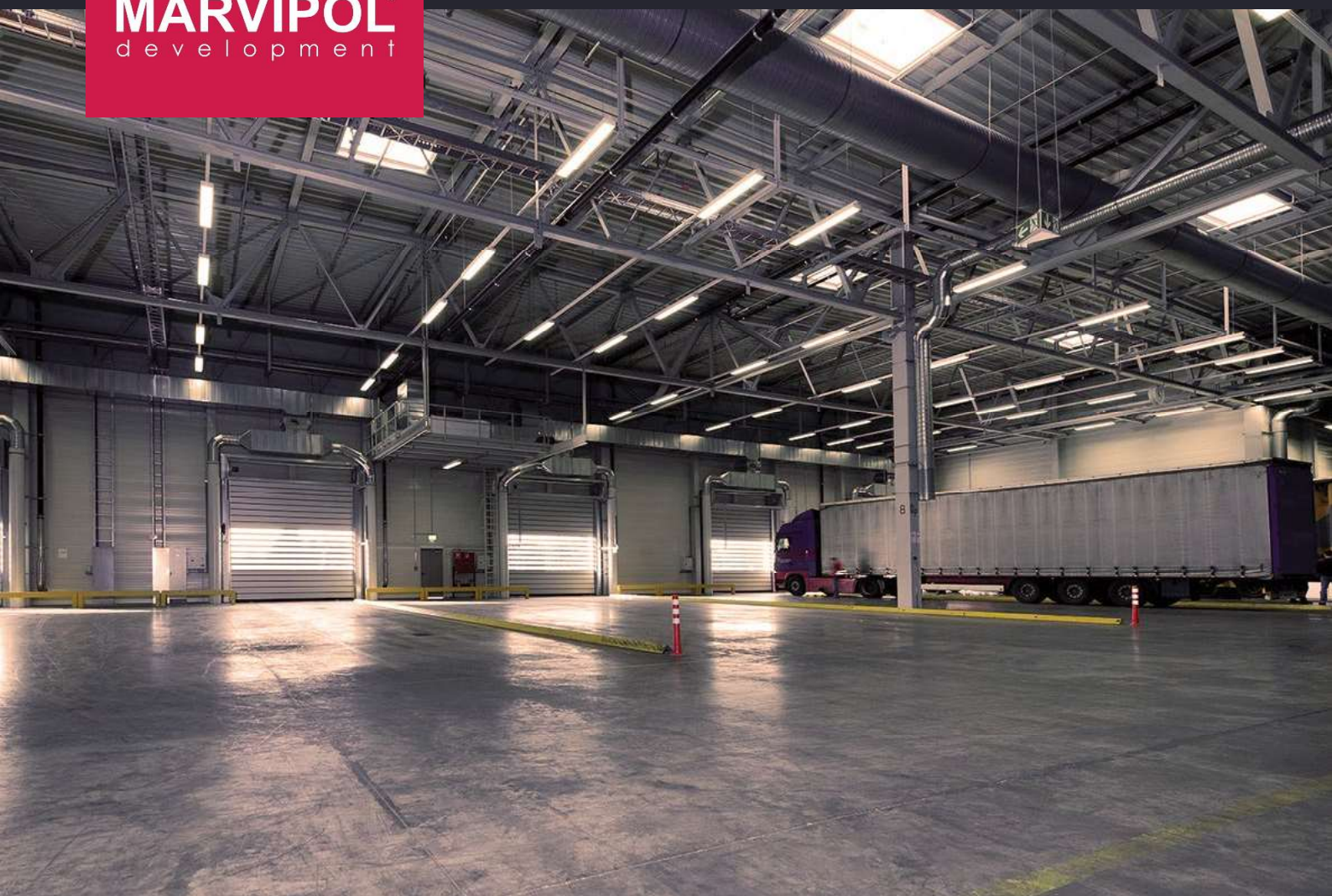
W 2018 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 260,3 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 23%.

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, 3	8	533	3 755	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 4	348	16 750	118 566	III kw. 2019 r.
Central Park Ursynów 5, 6	123	5 654	43 364	III kw. 2020 r.
Riviera Park 2	166	7 844	46 233	Budowa zakończona
Riviera Park 3	96	4 325	26 596	IV kw. 2019 r.
Riviera Park 4	14	503	3 238	II kw. 2020 r.
Unique Tower	102	3 953	67 548	II kw. 2021 r.
Cascade Residence	4	240	3 568	III kw. 2019 r.
Topiel No 18	16	1 312	32 511	II kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	19	987	13 030	III kw. 2020 r.
W Apartments	14	639	8 009	I kw. 2021 r.
Razem	910	42 742	366 417	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 31.12.2018 r.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa Kapitałowa posiadała 910 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca 2018 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 366,4 mln zł, z czego 198,7 mln zł to wartość umów sprzedaży lokali oddanych do użytkowania, które mogą zostać sfinalizowane w 2019 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres.



Segment magazynowy

Raport roczny 2018

9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

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

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

Portfel projektów magazynowych



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

Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 63 Górny Śląsk	35	Wybudowany
IC 82 Warszawa	11	W budowie
IC 94 Warsaw South	38	W budowie
IC 84 Okolice Szczecina	72	W budowie
IC 59 Warszawa II	14	W budowie
IC 92 Pruszków	25	W budowie
IC 108 Konotopa III	22	W budowie
Razem	217	-
IC 81 Konotopa II	42	Wybudowany, przedwstępnie sprzedany
Razem	42	-
IC 37 Konotopa	48	Sprzedany
IC 60 Okolice Warszawy	69	Sprzedany
IC 72 Okolice Krakowa	35	Sprzedany
IC 80 OBI w Łodzi	50	Sprzedany
Razem	202	-

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 8 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania) z 259 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w atrakcyjnych regionach kraju, takich jak: województwo mazowieckie, Górny Śląsk oraz rejon Szczecina.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych - zaawansowanie budowy.

W 2018 r. Grupa Marvipol Development konsekwentnie realizowała plan rozwoju biznesu magazynowego, współpracując z Grupą Panattoni.

Grupa Kapitałowa w 2018 r. kontynuowała komercjalizację oddanych do użytkowania w 2017 r. projektów magazynowych na Górnym Śląsku (IC 63) oraz w okolicach Krakowa (IC 72). Projekt na Górnym Śląsku (IC 63), z 35 tys. m² GLA, na dzień sporządzenia niniejszego raportu jest wynajęty w 100%. W lutym 2019 r. Marvipol Logistics S.A., wchodzący w skład Grupy Marvipol Development, zawarł umowę sprzedaży udziałów w PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o., spółce celowej powołanej dla realizacji projektu w okolicach Krakowa. Cena sprzedaży udziałów należących do Marvipol Logistics S.A. została wstępnie ustalona na 2,3 mln euro. Finalne rozliczenie transakcji nastąpi w II kwartale 2019 r.

W minionym roku zakończono budowę projektów zlokalizowanych w okolicach Warszawy (IC 60), w okolicach Łodzi (IC 80) oraz projektu Warszawa-Konotopa II (IC 81). W czerwcu 2018 r. Marvipol Logistics S.A. sfinalizował sprzedaż udziałów w PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o., spółce celowej powołanej dla realizacji projektu w okolicach Warszawy (IC 60). Całkowity wynik Grupy na inwestycji, rozpoznany w latach 2017 i 2018, wyniósł 11,2 mln zł. W marcu 2019 r. Marvipol Logistics S.A. sfinalizował sprzedaż udziałów w PDC Industrial Center 80 sp. z o.o., spółce celowej powołanej dla realizacji projektu OBI w Łodzi. Cena sprzedaży udziałów należących do Marvipol Logistics S.A. została wstępnie ustalona na 1,9 mln euro. Finalne rozliczenie transakcji nastąpi w II kwartale 2019 r.

W grudniu 2018 r. Marvipol Logistics S.A. zawarł, jako jeden ze sprzedających, przedwstępną umowę zbycia udziałów w PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o., spółce celowej powołanej dla realizacji projektu Warszawa-Konotopa II. Umowa przeniesienia udziałów ma zostać sfinalizowana do 31 lipca 2019 r. Cena sprzedaży udziałów należących do Marvipol Logistics S.A. została wstępnie ustalona na ok. 2,0 mln euro.

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 11 tys. m² GLA. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu 48% powierzchni w projekcie jest wynajęte. Projekt w okolicach Szczecina (IC 84) zakłada wybudowanie 72 tys. m² GLA w kilku etapach. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu 75% 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 powstaje 38 tys. m² GLA. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu 88% powierzchni w projekcie jest wynajęte.

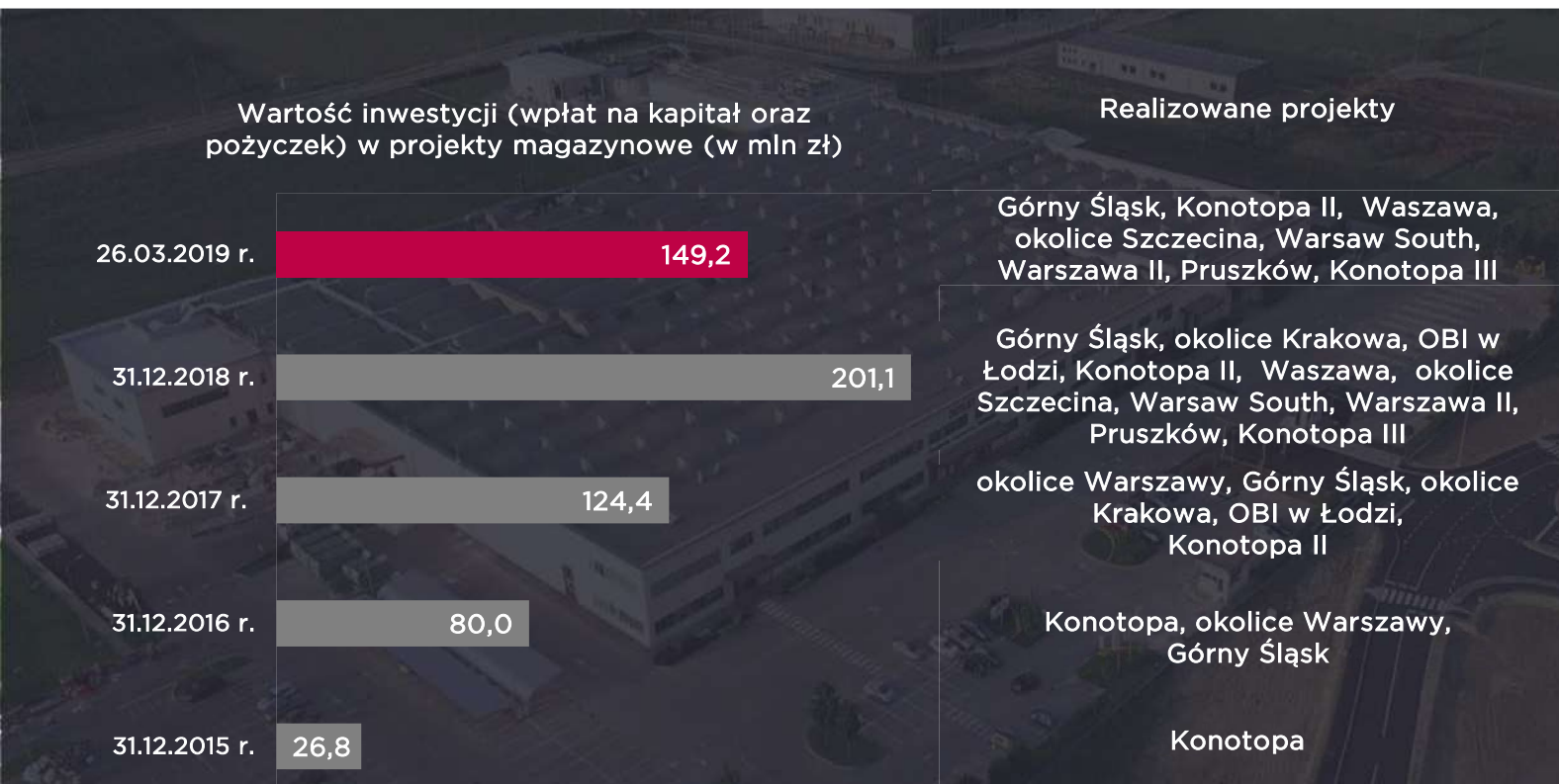
W III kw. 2018 r. (odpowiednio w lipcu i sierpniu) Grupa Marvipol Development i Panattoni Development Europe zawarły umowy w sprawie realizacji dwóch kolejnych wspólnych przedsięwzięć, zlokalizowanych w Warszawie (Warszawa II, IC 59) i w Pruszkowie (IC 92). W ramach pierwszego z nich (IC 59) powstanie 14 tys. m² GLA, z których 84%, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, jest wynajęta. Projekt w Pruszkowie (IC 92) zakłada wybudowanie 25 tys. m² GLA. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu 34% powierzchni w projekcie jest wynajęte.

W grudniu 2018 r. Grupa Marvipol Development i Panattoni Development Europe porozumiały się w sprawie realizacji projektu magazynowego Warszawa-Konotopa III (IC 108), w ramach którego powstaje 22 tys. m² GLA. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu 26% powierzchni w projekcie jest wynajęte.

Zaangażowanie kapitałowe

Marvipol Development realizuje projekty magazynowe poprzez spółki celowe, których jest, przez podmioty zależne, współudziałowcem oraz podmiotem współfinansującym (poprzez pożyczki udzielane spółce celowej). W ramach porządkowania struktury Grupy Kapitałowej w 2017 r. działalność magazynowa została skupiona w Marvipol Logistics S.A., spółce zależnej Emitenta, który obecnie posiada udziały w spółkach celowych realizujących projekty magazynowe. 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 2018 r. Grupa Kapitałowa zwiększyła zaangażowanie w projekty magazynowe z 124,4 mln zł do 201,1 mln zł na dzień 31.12.2018 r. na co złożyły przede wszystkim inwestycje w projekt w okolicach Szczecina, wydatki na realizację projektu Warsaw South oraz projektów zlokalizowanych w Warszawie, pomniejszone o wpływy netto ze sprzedaży projektu IC 60 (okolice Warszawy). Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zaangażowanie kapitałowe w projekty wynosi 149,2 mln zł, na co złożyła się sprzedaż udziałów w spółkach realizujących projekty IC 72 i IC 80.



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

Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w Nocie 36 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

10. Opis rynków na których działa Grupa Kapitałowa

Rynek mieszkaniowy

Rok 2018 był kolejnym rokiem bardzo dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym w Polsce. W sześciu miastach monitorowanych przez REAS JLL Residential Advisory (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto i Łódź) w minionym roku sprzedano 64,8 tys. lokali, co jest drugim najlepszym w historii polskiego rynku wynikiem sprzedażowym.

W porównaniu z rekordowym, pod względem wolumenu zawartych umów, 2017 r., wolumen sprzedaży zmniejszył się w 2018 r. o około 11% (dane REAS). Sprzedaż mieszkań na największym, stołecznym rynku zmniejszyła się w minionym roku o 15%, podczas gdy wolumen sprzedaży mieszkań na rynku Trójmiasta zmniejszył się o 16%.

64,8 tys.

Liczba sprzedanych
lokali w 2018 r.
na 6 największych
rynkach Polski

Niższemu niż w 2017 r. wolumenowi sprzedaży towarzyszył jednocześnie wzrost cen transakcyjnych. Według szacunków REAS uśredniony wzrost cen dla największych rynków Polski wyniósł w 2018 r. 11%. Największy, ponad 13% wzrost cen mieszkań odnotowano na rynku

stołecznym, przy 11% wzroście cen na rynku Trójmiasta. Kluczowy wpływ na wzrost cen, zdaniem analityków rynku, miały rosnące ceny gruntów budowlanych oraz kosztów wykonawstwa, jak również utrzymująca się dobra koniunktura gospodarcza stymulująca zmianę struktury oferty mieszkaniowej i przesunięcie jej środka ciężkości w kierunku wyższych segmentów rynku. Dwucyfrowy wzrost cen transakcyjnych sprawił, iż łączna wartość zawartych w 2018 r. umów na największych rynkach zmniejszyła się w minionym roku tylko o 4%.

Ceny mieszkań wzrosły pomimo utrzymującej się na wysokim poziomie podaży mieszkań. W 2018 r. łącznie na sześciu monitorowanych przez REAS rynkach deweloperzy wprowadzili

do sprzedaży 65,7 tys. lokali, niespełna 3% mniej niż w rekordowym 2017 r. Najwięcej, bo aż 19,3 tys. lokali wprowadzono do sprzedaży w ostatnim kwartale 2018 r., z czego blisko 9 tys. stanowiły lokale w projektach zlokalizowanych w Warszawie. W efekcie łączna liczba mieszkań w ofercie na największych rynkach Polski wzrosła w 2018 r. do 50,7 tys. lokali.

Według szacunków REAS Grupa Kapitałowa w minionym roku umocniła swoją pozycję na stołecznym rynku mieszkaniowym. Udział Marvipol Development w wolumenie sprzedaży na warszawskim rynku pierwotnym zwiększył się z niespełna 3% w 2017 r. do 3,5% w roku 2018.

Rynek magazynowy

Rok 2018 był kolejnym niezwykle udanym rokiem dla polskiego rynku magazynowego. Według szacunków firmy Savills miniony rok był piątym z rzędu zakończonym z dwucyfrową dynamiką wzrostu powierzchni magazynowych. W 2018 r. podaż powierzchni magazynowych wzrosła o 2,2 mln m², co jest drugim najlepszym w historii wynikiem. Największy wzrost powierzchni odnotowano w Polsce Centralnej (około 36% nowej powierzchni w 2018 r.), na Górnym Śląsku, w aglomeracji warszawskiej oraz w rejonie Wrocławia. Na koniec 2018 r. całkowita powierzchnia nowoczesnych magazynów w Polsce sięgnęła 15,7 mln m² (dane Savills).

Wysoka aktywność firm deweloperskich stymulowana jest przez utrzymujący się na wysokim poziomie popyt. Według szacunków Savills całkowita powierzchnia wynajęta w ramach nowych umów, ekspansji i renegocjacji (popyt brutto) przekroczyła w 2018 r. 4,0 mln m² (6% spadek w porównaniu w rekordowym 2017 r.). Absorpcja netto powierzchni wyniosła 2,2 mln m² i była nieznacznie niższa od odnotowanej w 2017 r.

1,8 mld EUR

Wartość transakcji inwestycyjnych na rynku magazynowym w 2018 r.

Operatorzy logistyczni odpowiadali, według szacunków Savills za 36% ubiegłorocznego popytu na powierzchnie magazynowe. Z kolei firmy z branży handlowej (tradycyjnej oraz e-commerce) wynajęły w 2018 r. około 1 mln m² powierzchni, odpowiadając za 25% zrealizowanych w tym okresie transakcji najmu. Rynek warszawski odpowiadał za 24% popytu brutto na powierzchnie w 2018 r. Na drugim miejscu uplasował się Górny Śląsk z 17%, a trzecie miejsce przypadło Polsce Centralnej, z 14% udziałem w popycie brutto.

Utrzymujący się na wysokim poziomie popyt na powierzchnie magazynowe pozwolił na spadek odsetka pustostanów o 0,4 pkt proc., do 5,1%.

Jak wskazują analitycy Savills 2018 rok przyniósł dalszy wzrost średnich stawek czynszów na wybranych lokalnych rynkach, związany zarówno z wysokim popytem na powierzchnie jak i rosnącymi cenami nieruchomości budowlanych i kosztów wykonawstwa.

Rok 2018 był okresem rekordowej aktywności na inwestycyjnym rynku magazynowym.

Według szacunków firmy Cushman & Wakefield łączna wartość transakcji w segmencie magazynowym w Polsce wyniosła 1,84 mld euro i była o 73% wyższa od odnotowanej w 2017 r. Rosnąca aktywność inwestorów wpłynęła na spadek średnich stóp kapitalizacji do rekordowo niskich poziomów. Stopy dla transakcji kupna projektów magazynowych, w zależności od typu obiektu, kształtowały się na koniec 2018 r. na poziomie od 6,5% do 7,25% (dane Cushman & Wakefield).

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

Perspektywy krótkoterminowe

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

- Oddanie do użytkowania inwestycji mieszkaniowych w Warszawie: Central Park Ursynów 4, Riviera Park 2 i 3, Cascade Residence oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali w wymienionych inwestycjach, jak również przekazanie nabywcom i rozliczenie sprzedaży lokali z zakończonych inwestycji. Na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość netto zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane do 31 grudnia 2019 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, wyniosła 198,7 mln zł;
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy, warunkowane m.in. sytuacją na rynkach mieszkaniowych miast, w których obecna jest Grupa Marvipol Development. Na dzień 31 grudnia 2018 r. w ofercie Grupy Marvipol Development znajdowało się łącznie 240 niesprzedanych lokali w inwestycjach przewidzianych do ukończenia do 31 grudnia 2019 oraz w gotowych inwestycjach (53 lokale, 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;

- Rozliczenie sprzedaży udziałów w PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. i PDC Industrial Center 80 sp. z o.o.
- Wynik na planowanej sprzedaży udziałów w PDC Industrial Center 81 sp. z o.o.,
- Wynik na ewentualnej sprzedaży kolejnych (jednego lub kilku) projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- Optymalizowanie wydatków na koszty ogólnego zarządu;
- Dostosowywanie wielkości organizacji i jej kosztów funkcjonowania do przewidywanej skali działania Grupy Kapitałowej.

Perspektywy średnio i długoterminowe

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

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

12. Kluczowe czynniki ryzyka

Ryzyka kredytowe, kursowe i stóp procentowych

Ekspozycja na ryzyko kredytowe oraz ryzyko stopy procentowej jest związana z podstawową działalnością Grupy Kapitałowej w segmencie mieszkaniowym oraz w segmencie

magazynowym. Ponadto, w segmencie magazynowym występuje ryzyko kursowe związane z pozyskaniem finansowania w walucie obcej (Euro). Ryzyko kursowe związane z wyceną długu jest niwelowane poprzez walutową wycenę realizowanych

projektów magazynowych oraz poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców w walucie obcej (Euro).

Zaciągnięte przez Grupę Kapitałową długoterminowe kredyty bankowe i obligacje o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa Kapitałowa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych jest przewidziane w przypadku kredytów inwestycyjnych, z których Grupa Kapitałowa może skorzystać do refinansowania kredytów zaciągniętych na budowę projektów magazynowych. Same kredyty budowlane nie są zabezpieczone przed ryzykiem zmiany stóp procentowych (ze względu na przyjętą formułę formalno-prawną i działalność spółek celowych realizujących projekty magazynowe ich zobowiązania nie wchodzą i nie są wliczane do zobowiązań Grupy Kapitałowej).

Ryzyko zmian cen

Grupa Kapitałowa ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców, zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę Kapitałową budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców, zleceniobiorców i jedynie za zgodą Grupy Kapitałowej kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy Kapitałowej od wykonawców robót budowlanych.

Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

Grupa Kapitałowa ma zawarte umowy z wykonawcami i zleceniobiorcami, a po stronie przychodowej odpowiednio umowy z nabywcami mieszkań. Posiada zapewnione finansowanie realizacji prowadzonych

inwestycji oraz działalności bieżącej, dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w Grupie Kapitałowej z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

Ryzyko utraty płynności finansowej

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy Kapitałowej przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 4 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy Kapitałowej mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: inflację, wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką, wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Jednym z celów strategicznych Grupy Kapitałowej jest racjonalizacja kosztów prowadzonej działalności oraz dostosowanie tempa realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości.

Ryzyko ekonomiczne i polityczne

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku

popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

W segmencie mieszkaniowym Grupa Kapitałowa realizuje zakupy gruntów z możliwością szybkiego ich wprowadzenia do realizacji procesu inwestycyjnego, a następnie sprzedaży wybudowanych obiektów, zmniejszając ryzyko ulokowania kapitału w inwestycje, które mogą być podatne na cykle koniunkturalne. W segmencie magazynowym Grupa Kapitałowa również jest podatna na ryzyko zmiany czynników makroekonomicznych, natomiast stara się ograniczyć wpływ ryzyka poprzez działania mające na celu szybką realizację, komercjalizację i sprzedaż projektów magazynowych.

Ryzyko koncentracji działalności na warszawskim rynku mieszkaniowym

Obecnie większość aktywów Grupy Kapitałowej wykorzystywanych jest do realizacji projektów mieszkaniowych w Warszawie, w efekcie w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę Kapitałową będą uzależnione od sytuacji na stołecznym, największym w Polsce, rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Równocześnie znajomość otoczenia rynkowego, know-how i doświadczenie zdobyte podczas kilkudziesięciu lat działalności na warszawskim rynku nieruchomości są jedną z najmocniejszych stron Grupy Kapitałowej.

W celu dywersyfikacji ryzyka biznesowego Grupa Kapitałowa rozwija działalność magazynową, której zasięg geograficzny nie ogranicza się wyłącznie do rejonu Warszawy. Ponadto w ramach segmentu mieszkaniowego Grupa Kapitałowa, począwszy od 2017 r., jest obecna na rynku mieszkaniowym Trójmiasta.

Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów

Rozwój Grupy Kapitałowej w istotnym stopniu zależy od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania. W przyszłości pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: silna konkurencja na rynku nieruchomości, czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.

Ryzyko decyzji administracyjnych

Kluczowym dla biznesowego wyniku Grupy Kapitałowej jest sprawna realizacja projektów deweloperskich. Ich realizacja wymaga uzyskania szeregu zgód, pozwoleń i zezwoleń na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Istniejące regulacje prawne, ich interpretacja oraz zmiany generują ryzyko istotnych opóźnień w realizacji inwestycji ze względu na niekorzystne decyzje administracyjne lub przedłużającą się procedurę ich wydawania. Ryzyko to jest potęgowane dużymi uprawnieniami stron trzecich do ingerencji w przebieg procedur administracyjnych. Grupa Kapitałowa stara się mitygować to ryzyko poprzez staranną selekcję realizowanych projektów oraz wykorzystanie własnego i zewnętrznego know-how dla sprawnego prowadzenia procedur administracyjnych.

Ryzyko zmienności koniunktury na rynku nieruchomości

Biznesowe powodzenie Grupy Kapitałowej w kluczowym stopniu jest zależne od rynkowej koniunktury.

Rentowność segmentu mieszkaniowego zależy bezpośrednio od poziomu cen mieszkań, na którą wpływ ma, obok popytu na nie,

kształtowanego m.in. przez czynniki demograficzne, koniunkturę gospodarczą, politykę pieniężną, również podaż, związana z konkurencją rynkową. W przypadku spadku cen mieszkań Grupa Kapitałowa może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań po cenach zapewniających założoną przez Grupę Kapitałową rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

W segmencie magazynowym występuje ryzyko braku pozyskania najemców dla realizowanych w projekcie budynków magazynowych, przez co może zwiększać się również ryzyko niezrealizowania finalnego inwestora na zakup nieruchomości, jak również ryzyko niezrealizowania zakładanych efektów finansowych inwestycji

związane z fluktuacją cen powierzchni najmu oraz rynkowych stóp kapitalizacji dla inwestycji, przekładających się na możliwe do uzyskania ceny sprzedaży nieruchomości.

Ryzyko zmiany rynkowej koniunktury jest mitygowane przez Grupę Kapitałową m.in. poprzez stały monitoring rynku, staranną selekcję realizowanych projektów, dostosowanie skali i profilu projektów do oczekiwań rynku, sprawność organizacyjną, pozwalającą na efektywne procedowanie inwestycji oraz konserwatywną politykę finansowania inwestycji, pozwalającą optymalizować zwrot z kapitału zaangażowanego w realizowane projekty poprzez dezinvestycję w korzystniejszych warunkach rynkowych.

13. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	2018	2017	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	266 129	185 724	43%
Koszt własny sprzedaży	(204 077)	(147 593)	38%
Zysk brutto na sprzedaży	62 052	38 131	63%
Zysk na działalności operacyjnej	45 045	36 419	24%
Zysk netto	47 309	38 210	24%

tys. zł	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	228 281	178 995	28%
Długoterminowe aktywa finansowe	194 848	129 886	50%
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	5 546	34 164	-84%
Aktywa obrotowe, w tym:	724 580	714 438	1%
Zapasy	547 228	472 665	16%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	153 360	228 376	-33%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	43 732	37 203	18%

tys. zł	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana
Kapitał własny	413 338	366 029	13%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	282 041	302 492	-7%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	56 530	48 966	15%
Zobowiązania z tytułu obligacji	209 302	239 986	-13%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	276 187	224 912	23%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	33 787	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	74 911	7 755	866%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	2018	2017
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	23,3%	20,5%
ROE zysk netto do kapitałów na początek okresu	12,9%	11,0%
ROA zysk netto do wartości aktywów na początku okresu	5,3%	5,5%
	31.12.2018	31.12.2017
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	6,0	9,8
Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,5	3,3
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł) zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	188,1	102,8
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny do aktywów ogółem	42,5%	41,0%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem do kapitału własnego	135,1%	144,1%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	57,5%	59,0%

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W okresie 2018 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 266,1 mln zł przychodów (185,7 mln zł w 2017 r.), wypracowując 45,0 mln zł zysku operacyjnego (36,4 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 47,3 mln zł zysku netto (38,2 mln zł w 2017 r.). O wzroście przychodów przesądziła większa liczba przekazanych klientom mieszkań i lokali usługowych, związana z ukończeniem projektów w Warszawie: Bemowo Residence, trzeciego etapu Central Park Ursynów oraz pierwszego i drugiego

etapu Riviera Park. Na wzrost zysku operacyjnego i zysku netto, obok rozpoznania przychodów i marży ze sprzedaży większej liczby mieszkań, złożył się również wzrost wyników segmentu magazynowego, związany m.in. z postępami w realizacji inwestycji, sfinalizowaniem sprzedaży projektu IC 60 (okolice Warszawy) oraz aktualizacją wyceny projektów IC 72 (okolice Krakowa) i IC 80 (OBI w Łodzi) związaną z ich sprzedażą po okresie sprawozdawczym.

W analizowanym okresie Grupa Marvipol Development odnotowała wzrost rentowności sprzedaży produktów, o 2,8 punktu proc., do 23,3% marży brutto na sprzedaży. Wzrost ten został osiągnięty dzięki zmianie struktury przekazywanych klientom lokali (w analizowanym okresie Grupa Marvipol Development rozpoznała niemal wyłącznie sprzedaż lokali z projektów Central Park Ursynów, Riviera Park oraz Bemowo Residence, dla większości z których marża brutto na sprzedaży przekracza 20%).

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

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan dynamicznego rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na 31 grudnia 2018 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 188,1 mln zł (wobec 102,8 mln zł długu netto na koniec 2017 r.). Wzrost długu netto ma związek ze zrealizowanymi w 2018 r. zakupami nieruchomości pod projekty mieszkaniowe, wzrostem skali działalności biznesu mieszkaniowego oraz inwestycjami w projekty magazynowe.

Sytuacja finansowa Spółki

Wybrane jednostkowe dane finansowe

tys. zł	2018	2017	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	23 501	16 144	46%
Koszt własny sprzedaży	(23 009)	(11 543)	99%
Zysk brutto na sprzedaży	492	4 601	-89%
Zysk na działalności operacyjnej	(2 011)	(13 517)	-85%
Zysk netto	9 209	19 389	-53%

tys. zł	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	531 639	382 847	39%
Długoterminowe aktywa finansowe	525 817	380 216	38%
Aktywa obrotowe, w tym:	72 931	135 552	-46%
Zapasy	42 068	35 233	19%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	20 509	97 086	-79%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	

tys. zł	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana
Kapitał własny	206 696	197 487	5%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	318 740	292 317	9%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	99 108	47 703	108%
Zobowiązania z tytułu obligacji	209 302	239 986	-13%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	79 134	28 595	177%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	15 010	
Zobowiązania z tytułu obligacji	74 911	7 755	866%

Wybrane wskaźniki finansowe (Spółka)

	2018	2017
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	2,1%	28,5%
ROE zysk netto do kapitałów na początek okresu	4,7%	9,8%
ROA zysk netto do wartości aktywów na początku okresu	1,8%	5,0%
	31.12.2018	31.12.2017
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	0,9	4,8
Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	0,4	3,6
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł) zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	363,4	214,1
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny do aktywów ogółem	34,2%	38,1%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem do kapitału własnego	192,5%	162,5%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	65,8%	61,9%

Informacje uzupełniające

Kredyty, pożyczki, obligacje

Informacje dotyczące zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów zaprezentowane są w Nocie 26 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018. Informacje dotyczące zaciągniętych przez Spółkę kredytów zaprezentowane są w **Nocie 25** Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2018. W 2018 r. nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

Informacje dotyczące wziętych przez Grupę Kapitałową pożyczek zaprezentowane są w Nocie 26 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018. Informacje dotyczące zaciągniętych przez Spółkę pożyczek zaprezentowane są w **Nocie 25** Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2018.

Informacje dotyczące udzielonych przez Grupę Kapitałową pożyczek zaprezentowane są w Notach 17 i 36 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018. Informacje dotyczące udzielonych przez Spółkę pożyczek zaprezentowane są w **Notach 18 i 36** Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2018.

Informacje dotyczące wyemitowanych, umorzonych i wykupionych przez Spółkę obligacjach zaprezentowane są w **Nocie 26** Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2018 oraz w Nocie 27 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018. W 2018 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu spółki zależne Emitenta nie wyemitowały oraz nie miały wyemitowanych obligacji, obligatariuszami z których byłyby podmioty spoza Grupy Kapitałowej.

Poręczenia i gwarancje

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

Poręczenia udzielone w 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 15.000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie realizacji inwestycji deweloperskiej.
Emitent	mBank S.A.	1.723	Poręczenie za Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 18.07.2018 r. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 13.000 tys. zł z przeznaczeniem finansowanie realizacji inwestycji deweloperskiej.
Emitent	Karmar S.A.	64.645	Poręczenie za Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 23.10.2018 r. umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Riviera Park Etap IV.
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	mBank S.A.	112.500	Poręczenie za Marvipol Development S.A. w związku z zawarciem w dniu 05.11.2018 r. umowy kredytu odnawialnego do kwoty 75.000 tys. zł z przeznaczeniem na bieżące finansowanie działalności deweloperskiej.
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	mBank S.A.	112.500	Poręczenie za Marvipol Development S.A. w związku z zawarciem w dniu 05.11.2018 r. umowy kredytu odnawialnego do kwoty 75.000 tys. zł z przeznaczeniem na bieżące finansowanie działalności deweloperskiej.

Poręczenia udzielone w 2018 r.			
Wystawca	Na rzecz	Wartość (tys. zł)	Tytułem
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	mBank S.A.	112.500	Poręczenie za Marvipol Development S.A. w związku z zawarciem w dniu 05.11.2018 r. umowy kredytu odnawialnego do kwoty 75.000 tys. zł z przeznaczeniem na bieżące finansowanie działalności deweloperskiej.
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	mBank S.A.	112.500	Poręczenie za Marvipol Development S.A. w związku z zawarciem w dniu 05.11.2018 r. umowy kredytu odnawialnego do kwoty 75.000 tys. zł z przeznaczeniem na bieżące finansowanie działalności deweloperskiej.

Tabela nr 7. Poręczenia udzielone przez Grupę Kapitałową w 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 34** Jednostkowego sprawozdania finansowego za 2018 r. oraz w Nocie 35 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 r.

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

Gwarancje otrzymane w 2018 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
F.B.I. Tasbud S.A.	ubezpieczeniowa	1.795
Hochtief Polska S.A.	bankowa	3.356
Keller Polska Sp. z o.o.	bankowa	1.115
EBS Sp. z o.o.	ubezpieczeniowa	9
Karmar S.A.	bankowa	4.924
Erbud S.A.	bankowa	5.513
Keller Polska Sp. z o.o.	bankowa	387
Hochtief Polska S.A.	bankowa	1.296
Hochtief Polska S.A.	bankowa	3.984
Eiffage Polska Serwis Sp. z o.o. Eiffage Polska Budownictwo S.A.	bankowa	6.816
WARBUD S.A.	bankowa	4.500
Aldesa Construcciones Polska Sp. z o.o., Aldesa Construcciones S.A., Aldesa Nowa Energia Sp. z o.o.	bankowa	857
Aldesa Construcciones Polska Sp. z o.o., Aldesa Construcciones S.A., Aldesa Nowa Energia Sp. z o.o.	bankowa	4.168
UNIBEP S.A.	bankowa	1.100
UNIBEP S.A.	bankowa	6.850
Karmar S.A.	bankowa	6.464

Gwarancje otrzymane w 2018 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Meliorant T. Zając i sp.k.	ubezpieczeniowa	12
Aldesa Construcciones S.A. i Aldesa Construcciones Polska Sp. z o.o.	bankowa	8.282
Aldesa Construcciones S.A. i Aldesa Construcciones Polska Sp. z o.o.	bankowa	3.075
ZROD Michalina Sawicka	ubezpieczeniowa	119
Meliorant T. Zając i sp.k.	ubezpieczeniowa	169

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

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W 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.

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa racjonalnie zarządza zasobami finansowymi i na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania. Zarząd przygotowuje i systematycznie aktualizuje projekcje przepływów pieniężnych w horyzoncie nie mniejszym niż 4 lata, uwzględniające potrzeby finansowe związane z realizacją planów rozwojowych Grupy Kapitałowej. w oparciu o dokonane analizy Zarząd kształtuje strukturę finansowania, dążąc do zapewnienia Grupie Marvipol Development płynności przy konserwatywnym podejściu do ryzyka biznesowego.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W ocenie Zarządu Spółki Grupa Kapitałowa posiada zasoby, w tym zasoby finansowe (oraz zdolność do ich dalszego pozyskiwania) niezbędne dla realizacji prowadzonych i planowanych projektów inwestycyjnych. Grupa Marvipol Development, realizując projekty deweloperskie, finansuje je przy wykorzystaniu środków własnych, zaliczek od klientów, jak również finansowania zewnętrznego - kredytów bankowych oraz emisji obligacji. W ocenie Zarządu Spółki sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej pozwala na realizację planów strategicznych, w tym dynamicznego wzrostu skali działalności w segmentach mieszkaniowym i magazynowym.

14. Pozostałe informacje

Główni odbiorcy i dostawcy

Odbiorcami produktów i usług Grupy Kapitałowej jest zdywersyfikowana, zmienna grupa klientów, z których żaden nie jest, biorąc pod uwagę wartość sprzedaży, znaczącym kontrahentem Grupy Kapitałowej.

Głównymi kosztami działalności Grupy Marvipol Development są koszty generalnego wykonawstwa projektów deweloperskich oraz koszty zakupu nieruchomości pod projekty deweloperskie.

W analizowanym okresie znaczącymi kontrahentami (dostawcami) Grupy Kapitałowej, obroty z którymi stanowiły więcej niż 10% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej, były następujące podmioty:

- Aldesa Construcciones Polska Sp. z o.o.
- Hochtief Polska S.A.
- Eiffage Polska Serwis Sp. z o.o.
- Longbridge Property Investment Sp. z o.o.

Wyżej wymienione podmioty nie są powiązane ze Spółką ani jej Grupą Kapitałową.

Spółka, ze względu na profil podstawowej działalności (działalność holdingowa), nie posiada istotnych dostawców lub odbiorców towarów i usług, obroty z którymi byłyby istotne z punktu widzenia oceny Spółki i jej kondycji finansowej.

Znaczące umowy

Spółka oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w 2018 r. nie zawierały innych znaczących umów niż te wskazane w punkcie ***Najważniejsze wydarzenia w 2018 roku oraz do dnia zatwierdzenia sprawozdania*** Sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej, w tym znaczących umów ubezpieczenia, współpracy, kooperacji lub umów zawartych pomiędzy Akcjonariuszami Emitenta.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w ***Nocie 35*** Jednostkowego sprawozdania finansowego za 2018 r. oraz w ***Nocie 36*** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 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 34*** Jednostkowego sprawozdania finansowego za 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 35*** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 r.

Istotne pozycje pozabilansowe

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

Strategia rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej, jej realizacja i perspektywy

Główne założenia strategii rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej zostały zaprezentowane w punkcie ***Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy*** niniejszego sprawozdania. Działania podjęte w ramach jej realizacji w okresie objętym raportem wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym zostały przedstawione w rozdziałach ***Segment***

mieszkaniowy i Segment magazynowy oraz w punkcie *Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów* niniejszego sprawozdania.

Ponadto, Zarząd Spółki jest w trakcie analiz dotyczących rynku condohoteli i aparthoteli w Polsce, w tym rozwiązań w zakresie działalności spółek operatorskich zarządzających lokalami. W przypadku podjęcia decyzji o rozszerzeniu działalności Grupy Kapitałowej i w jej efekcie pojawienia się nowej linii biznesowej, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy zostanie ujawniony, niezależny od segmentu mieszkaniowego i segmentu magazynowego, nowy segment działalności.

Kluczowe wskaźniki efektywności

Wskaźniki finansowe

Kluczowe wskaźniki finansowe związane z działalnością jednostki zostały zaprezentowane i omówione w pkt. *Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej* niniejszego sprawozdania.

Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego

Średnie zatrudnienie w 2018 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 42 osoby. Średnie zatrudnienie w 2018 r. w Grupie Kapitałowej Marvipol Development S.A. wynosiło 48 osób.

W związku z realizacją projektów deweloperskich poszczególne spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol są zobowiązane uwzględnić oraz egzekwować od wykonawców wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Tym samym wszystkie inwestycje deweloperskie realizowane na zlecenie Grupy Kapitałowej Marvipol wykonywane są zgodnie z niezbędnymi decyzjami środowiskowymi oraz przepisami prawa obowiązującymi dla obszaru środowiskowego.

Jednocześnie działalność operacyjna prowadzona przez Grupę Kapitałową Marvipol w ocenie Zarządu Emitenta nie generuje istotnego wpływu na środowisko naturalne, gdyż w przyjętym modelu biznesowym prace budowlane realizowane na potrzeby projektów deweloperskich wykonywane są wyłącznie za pośrednictwem zewnętrznych firm budowlanych.

Emitent informuje, iż w związku z prowadzoną działalnością w 2018 roku nie wystąpiły incydenty lub okoliczności, które skutkowały pojawieniem się po stronie Grupy Kapitałowej Marvipol zobowiązań lub odszkodowań dotyczących naruszenia przepisów związanych z ochroną środowiska naturalnego.

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.

Powiązania kapitałowe i organizacyjne, główne inwestycje Spółki i jej Grupy Kapitałowej

Zarząd Spółki nie identyfikuje powiązań organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z podmiotami spoza jej Grupy Kapitałowej. Spółka w ramach prowadzonej działalności prowadzi projekty deweloperskie poprzez spółki zależne (w ramach segmentu mieszkaniowego), jak również spółki współkontrolowane (segment magazynowy). Inwestycje te są finansowane ze środków własnych, jak również środków o charakterze dłużnym (obligacje, kredyty, pożyczki).

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2018 oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie prowadziły projektów badawczo-rozwojowych.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W roku obrotowym 2018 oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i jej Grupą Kapitałową.

Inne czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej

Czynniki i zdarzenia, mające wpływ na wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej, zostały omówione we wcześniejszych punktach niniejszego sprawozdania. W 2018 r., w ocenie Zarządu Spółki, nie doszło do nietypowych zdarzeń mających wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy i obligatariuszy

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie posiadają żadnych informacji na temat umów w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy i obligatariuszy.

Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

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

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

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

Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Informacje o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki zaprezentowane są w **Nocie 36** Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2018 oraz w Nocie 36 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018.

Zobowiązania emerytalne i inne wobec byłych członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie posiadała i nie posiada zobowiązań emerytalnych lub innych wobec byłych członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska

Na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie istniały i nie istnieją umowy przewidujące rekompensaty w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.

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 2018 r. oraz w *Nocie 2* Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2018 r.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej za 2018r. przeprowadziła firma CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Szczegółowe informacje nt. podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, umowie z nim zawartej i jego wynagrodzeniu zostały przekazane w *Nocie 39* Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2018 oraz w Nocie 39 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2018.

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.

15. Ład Korporacyjny

Stosowanie Ładu Korporacyjnego

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

W 2018 r. Spółka przestrzegała zasad ładu korporacyjnego zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” [dalej: DPSN], przyjętym przez Radę Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w drodze uchwały nr 26/1413/2015 podjętej w dniu 13 października 2015 r. Zbiór ten jest udostępniony na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki>.

Zakres, w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zasad ładu korporacyjnego, którym podlega ze wskazaniem tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia

Spółka nie stosowała rekomendacji nr III.R.1. DPSN – w strukturze spółki nie zostały wyodrębnione jednostki organizacyjne odpowiedzialne za system kontroli wewnętrznej, system zarządzania ryzykiem, compliance oraz audyt wewnętrzny, jednakże w ramach aktualnej struktury organizacyjnej powyższe zadania są realizowane przez inne działające w spółce jednostki organizacyjne.

Spółka nie stosowała zasady szczegółowej nr III.Z.2. DPSN – w ramach aktualnej struktury organizacyjnej Spółki nie zostały utworzone odrębne jednostki organizacyjne odpowiedzialne za system kontroli wewnętrznej, system zarządzania ryzykiem, compliance oraz audyt wewnętrzny, natomiast ww. zadania są realizowane przez jednostki organizacyjne odpowiedzialne również za wykonywanie innych działań, w związku z czym osoby odpowiedzialne w Spółce za powyższe zadania nie podlegają bezpośrednio pod Zarząd Spółki.

Spółka nie stosowała zasad szczegółowych nr III.Z.3. oraz III.Z.4. DPSN – w strukturze spółki nie została wyodrębniona jednostka organizacyjna odpowiedzialna za audyt wewnętrzny, wobec czego nie została wyznaczona osoba kierująca funkcją audytu wewnętrznego.

Spółka nie stosowała rekomendacji nr IV.R.2. DPSN – z uwagi na aktualną strukturę akcjonariatu, a także wobec nie zgłaszania przez akcjonariuszy określonych oczekiwań, Spółka nie umożliwia akcjonariuszom udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Spółka nie stosowała zasady szczegółowej nr IV.Z.2. DPSN – w ocenie Zarządu Spółki, ze względu na strukturę akcjonariatu Spółki, brak jest uzasadnienia dla przeprowadzania powszechnie dostępnej transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Spółka nie stosowała zasady szczegółowej nr VI.Z.4. DPSN – Spółka przyjęła i wdrożyła politykę wynagrodzeń, jednak Zarząd postanowił o zamieszczaniu w sprawozdaniu z działalności jedynie danych na temat wysokości wypłaconych członkom Zarządu wynagrodzeń.

Statut Spółki

Zasady zmiany statutu Emitenta

Zmiana Statutu Spółki, zgodnie z § 26.1.d) Statutu Spółki należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia, przy czym w głosowaniu niezbędny jest udział spółki Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Walne Zgromadzenie

Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa

Walne Zgromadzenie Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Walnego Zgromadzenia (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem: <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny/dokumenty-korporacyjne>) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych. Akcjonariusze realizują swoje prawa w sposób określony Statutem, Regulaminem Walnego Zgromadzenia oraz obowiązującymi przepisami.

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/2 kapitału zakładowego lub co najmniej 1/2 ogółu głosów w Spółce.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowana jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy

powinno odbyć się w terminie wskazanym w żądaniu, a w razie istotnych co do tego przeszkód – w terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zostało zwołane na taki wniosek jest możliwe tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób jak zwołanie, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie co jego odwołanie.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki. Nie jest dopuszczalne uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej lub drogą korespondencyjną.

Walne Zgromadzenie uchwała i zmienia regulamin Walnego Zgromadzenia; zmiany obowiązują od następnego Walnego Zgromadzenia.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi wyraźnie w Statucie lub wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 – 4 Kodeksu spółek handlowych, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, należy:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki;
- podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat;
- udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;
- z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
- połączenie Spółki z inną spółką;
- przekształcenie Spółki;
- rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- umorzenie akcji;
- wyrażenie zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 §1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych;
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką;
- zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych;
- z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.

Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Emisja obligacji i innych papierów wartościowych, w tym w drodze oferty publicznej, a także podejmowanie wszelkich działań mających na celu dematerializację, rejestrację w Krajowym Depozycie (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) oraz dopuszczenie obligacji i innych papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, z zastrzeżeniem § 26 ust. 1 pkt k) Statutu i bezwzględnie obowiązujących przepisów Kodeksu spółek handlowych, nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki nie stanowią inaczej.

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym, przy czym każdej akcji przysługuje jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, a w razie braku wskazania jakiegokolwiek inny członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego. Uchwały formułowane są w taki sposób, by każdy uprawniony miał możliwość ich zaskarżenia; dotyczy to w szczególności zaniechania podjęcia uchwały w określonej sprawie ujętej w porządku obrad.

Akcjonariusze

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Lista Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji Spółki jest zaprezentowana w rozdziale *Akcjonariat Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.

Zgodnie ze Statutem Spółki Akcjonariuszowi Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oprócz opisanych w niniejszej części Sprawozdania uprawnień w zakresie zasad zmian Statutu Spółki oraz zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających, przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie:

(1) w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej - spółce Książek Holding Sp. z o.o. przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech członków Rady Nadzorczej, oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast (2) w przypadku sześcioosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej - spółce Książek Holding Sp. z o.o. przysługuje uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Rady

Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Sp. z o.o. do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Sp. z o.o. trwają tak długo jak spółka Książek Holding Sp. z o.o. jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 33,34% kapitału zakładowego Spółki. Przed zmianą, przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie, odbyte 27 czerwca 2018 r., treści § 6 ust. 3 Statutu Spółki, Książek Holding Sp. z o.o. był uprawniony do wykonywania wymienionych wyżej uprawnień osobistych tak długo jak był uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki

Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

Nie występują żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu z papierów wartościowych Marvipol Development S.A. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi dającymi prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

Nie występują ograniczenia statutowe dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Marvipol Development S.A.

W Spółce nie występuje system kontroli akcji pracowniczych.

Rada Nadzorcza, Komitet Audytu Rady Nadzorczej, Zarząd Spółki

Rada Nadzorcza – skład osobowy

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki jest zaprezentowany w rozdziale *Władze Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i Grupy Kapitałowej.

Rada Nadzorcza – zmiany w składzie

W roku 2018 nie zaszły żadne zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki. W 2019 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- 22 stycznia 2019 r. Pan Andrzej Malinowski złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki.
- 22 lutego 2019 r. akcjonariusz Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wykonując uprawnienia osobiste zawarte w § 17.3 Statutu Marvipol Development S.A., w związku z brzmieniem art. 354 Kodeksu Spółek Handlowych, powołał do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Andrzeja Jacaszek.

Rada Nadzorcza – zasady działania

Rada Nadzorcza Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem

<https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny/dokumenty-korporacyjne>) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni, posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w okresie 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego zastępuje go Wiceprzewodniczący. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba, że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, lub jest to konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą lub dotyczy oceny konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z zastrzeżeniem zdania następnego. W sprawach pilnych lub nagłych zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone osobiście członkowi Rady Nadzorczej lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 48 godzin przed terminem posiedzenia. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, za wyjątkiem uchwał Rady Nadzorczej w sprawie zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, dla podjęcia których konieczne jest oddanie głosów za uchwałą przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. z zastrzeżeniem przepisów prawa, dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w prawidłowy sposób.

Komitet Audytu Rady Nadzorczej – zasady działania

Komitet Audytu pełni funkcje konsultacyjno-doradcze i audytu dla Rady Nadzorczej, w zakresie prawidłowego stosowania przez Spółkę zasad sprawozdawczości finansowej, wewnętrznej kontroli Spółki oraz współpracy z biegłymi rewidentami.

Komitet Audytu składa się z trzech członków. Większość członków Komitetu Audytu, w tym Przewodniczący, jest niezależna od Spółki zgodnie z art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Ustawa). Przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania

sprawozdań finansowych. Ponadto członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, o których mowa w art. 129 ust. 5 zd. 1 Ustawy. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada taką wiedzę i umiejętności lub posiadają ją poszczególni członkowie w określonych zakresach.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- 1) monitorowanie:
 - a) procesu sprawozdawczości finansowej,
 - b) skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
 - c) wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej;
- 2) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie;
- 3) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu w procesie badania;
- 4) dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce;
- 5) opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania;
- 6) opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;
- 7) określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę;
- 8) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczącej powołania biegłych rewidentów lub firmy audytorskiej zgodnie z polityką wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania i polityką świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;
- 9) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.

Komitet Audytu Rady Nadzorczej – skład osobowy

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Komitetu Audytu wchodzi:

Wiesław Różacki	Przewodniczący Komitetu Audytu
Aleksander Chłopecki	Członek Komitetu Audytu
Krzysztof Brejda	Członek Komitetu Audytu

W 2018 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie miały miejsca żadne zmiany w składzie Komitetu Audytu.

Wszyscy wymienieni powyżej Członkowie Komitetu Audytu spełniali w 2018 r. i spełniają na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania ustawowe kryteria niezależności.

Członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, są:

- Wiesław Różacki
- Aleksander Chłopecki.
- Krzysztof Brejda

Kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych Pana Wiesława Mariusza Różackiego są związane z wieloletnim pełnieniem funkcji przez niego w zarządach spółek publicznych (m. in. Rafako S.A. oraz PBG S.A.). Kwalifikacje w tym zakresie Pana Krzysztofa Brejdy są związane z wieloletnim pełnieniem przez niego funkcji w zarządach spółek, w tym również w zarządach banków (m. in. w latach 1996 – 1999: Wiceprezes Zarządu Banku Przemysłowo – Handlowego S.A., w latach 1999 – 2006: Wiceprezes Zarządu w ING Bank Śląski S.A., w latach 2011 – 2014: Wiceprezes Zarządu w Kompanii Węglowej S.A.). Kwalifikacje w tym zakresie Pana Aleksandra Chłopeckiego są związane m.in. z pełnieniem przez niego funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki oraz wcześniejsze, 10-letnie pełnienie funkcji w radzie nadzorczej British Automotive Holding S.A., w której do 30.11.2017 r. rozwijana była działalność deweloperska obecnie kontynuowana w Marvipol Development S.A.

Członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, są:

- Wiesław Różacki
- Aleksander Chłopecki.
- Krzysztof Brejda

Pan Aleksander Chłopecki posiada wiedzę w zakresie prawnych i finansowych aspektów działalności deweloperskiej, którą nabył m.in. w trakcie pełnienia przez niego funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki oraz wcześniejsze, 10-letnie pełnienie funkcji w radzie nadzorczej British Automotive Holding S.A., w której do 30.11.2017 r. rozwijana była działalność deweloperska obecnie kontynuowana w Marvipol Development S.A. Pan Krzysztof Brejda posiada wiedzę w zakresie finansowania działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie 7 lat pełnienia funkcji w zarządzie ING Bank Śląski S.A. Pan Wiesław Mariusz Różacki posiada wiedzę w zakresie technicznych i budowlanych aspektów działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie ponad 12 lat pełnienia funkcji w zarządach Energomontaż Północ S.A., Rafako S.A. oraz PBG S.A.

Działalność Komitetu Audytu w 2018 r.

W 2018 r. Komitet Audytu odbył posiedzenie w dniu 29 maja 2018 r., którego przedmiotem obrad było podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Komitetu Audytu w 2017 roku.

25 lipca 2018 r. Rada Nadzorcza, działając m.in. na podstawie par. 2 ust. 1 Polityki Spółki dotyczącej wyboru podmiotu uprawnionego do badania ustawowego sprawozdań finansowych, mając na uwadze rekomendację Komitetu Audytu Rady Nadzorczej zawartą w uchwale z dnia 25 lipca,

wybrała zarekomendowaną przez Komitet Audytu firmę CSWP Audyt Sp. z o.o. sp.k do przeprowadzenia przeglądów półrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania Marvipol Development S.A. oraz do przeprowadzenia badania rocznych jednostkowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Marvipol Development za 2018 i 2019 r.

Rekomendacja Komitetu Audytu ws. wyboru firmy audytorskiej została sporządzona w następstwie przeprowadzonego przez Spółkę postępowania wyboru firmy audytorskiej zgodnej z obowiązującą w Spółce procedurą wyboru firmy audytorskiej i spełniała obowiązujące warunki.

Główne założenia Polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego

Zgodnie z polityką wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych w Marvipol Development S.A., wyboru firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu

W toku przygotowywania przez Komitet Audytu rekomendacji, a następnie w procesie wyboru firmy audytorskiej dokonywanego przez Radę Nadzorczą Marvipol Development S.A., uwzględniane są następujące kryteria:

- a) jakość wykonywanych prac audytorskich;
- b) cena zaproponowana przez podmiot uprawniony do badania;
- c) możliwość zapewnienia pełnego zakresu usług określonych przez Marvipol Development S.A.;
- d) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek o podobnym profilu działalności;
- e) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego;
- f) kwalifikacje zawodowe i dotychczasowe doświadczenia osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie;
- g) możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Marvipol Development S.A.;
- h) reputacja podmiotu uprawnionego do badania na rynkach finansowych;
- i) potwierdzenie niezależności i bezstronności podmiotu uprawnionego do badania już na etapie procedury wyboru.

Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem wymaganej przepisami prawa zasady rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta.

Główne założenia polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem

Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzająca ustawowe badania sprawozdań Spółki i skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie mogą świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz badanej jednostki, jej jednostki dominującej ani jednostek przez nią kontrolowanych żadnych usług zabronionych w rozumieniu art. 5 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych

badania sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego oraz innych usług niebędących czynnościami rewizji finansowej, za wyjątkiem usług dozwolonych wskazanych w art. 136 ust. 2 o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 r.

Świadczenie usług, o których mowa powyżej, jest możliwe pod warunkiem, że świadczenie usług dodatkowych:

- a) nie ma lub ma nieistotny — łącznie lub osobno — bezpośredni wpływ na badane sprawozdania finansowe;
- b) oszacowanie wpływu na badane sprawozdania finansowe jest udokumentowane i wyjaśnione w dodatkowym sprawozdaniu Zarządu przekazanego do Komitetu Audytu;
- c) biegły rewident lub firma audytorska przestrzegają zasad niezależności zgodnie z przepisami prawa.

Zawarcie umowy na świadczenie usług dozwolonych (lub odpowiednio rozpoczęcie ich stosowania w oparciu o umowę ramową) następuje po uzyskaniu uprzedniej zgody Komitetu Audytu na świadczenie usług dodatkowych, wyrażonej w uchwale. Celem wyrażenia przez Komitet Audytu zgody na świadczenie usług dodatkowych Zarząd Marvipol Development S.A. zwraca się do Komitetu Audytu z odpowiednim wnioskiem, przekazując jednocześnie członkom Komitetu Audytu opracowanie w zakresie szacunkowego wpływu świadczenia usług dodatkowych na badanie sprawozdania finansowego i niezależność. Podjęcie przez Komitet Audytu uchwały w sprawie zgody na świadczenie usług dodatkowych następuje po przeprowadzeniu uprzedniej oceny zagrożeń dla badania sprawozdania finansowego i zabezpieczeń niezależności biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej. W razie potrzeby Komitet Audytu wydaje odpowiednie wskazania dotyczące wykonywania usług dozwolonych.

W 2018 r. oraz w 2019 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania firma CSWP Audyt Sp. z o.o. sp.k. nie świadczyła dla Spółki oraz Grupy Kapitałowej usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych.

Zarząd – skład osobowy

Skład osobowy Zarządu Spółki jest zaprezentowany w rozdziale *Władze Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i Grupy Kapitałowej.

Zarząd – zmiany w składzie

W roku 2018 miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki.

- 15 stycznia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki:
 - powołała Pana Roberta Pydzika w skład Zarządu Spółki i powierzyła Panu Robertowi Pydzikowi pełnienie funkcji Członka Zarządu,
 - powierzyła Panu Mariuszowi Poławskiemu, pełniącemu dotychczas funkcję Członka Zarządu, pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Zarząd – zasady działania

Zarząd Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny/dokumenty-korporacyjne>) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Zarząd pod przewodnictwem Prezesa zarządza majątkiem i sprawami Spółki, a także reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd kierując się interesem Spółki określa strategię i główne cele działania Spółki

i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o efektywność i przejrzystość systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały również w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy bieżące kierowanie i koordynowanie prac Zarządu, ogólny nadzór nad terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami Zarządu. Oprócz prowadzenia spraw wynikających z podziału obowiązków w Zarządzie, Prezes Zarządu ma prawo do każdorazowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wiceprezes Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu lub członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie ze Statutem Spółki, w skład Zarządu Spółki wchodzi od jednej do siedmiu osób. W przypadku Zarządu jednoosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu i/albo Członków Zarządu.

Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz, odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Zarządu lub powierzeniu funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie

Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu.

W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu Spółki oraz powierzania funkcji Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki powołuje i odwołuje wszystkich członków Zarządu Spółki, a także powierza funkcje Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu. Pozostałych członków Zarządu Spółki w liczbie od jednego do trzech Członków Zarządu może powołać i odwołać Rada Nadzorcza, przy czym powołanym przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu Rada Nadzorcza może powierzyć pełnienie funkcji Wiceprezesów Zarządu. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

Zarząd Spółki nie posiada uprawnień do podwyższania kapitału zakładowego Spółki ani do podejmowania decyzji o wykupie akcji.

Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących emitenta

Spółka nie opracowała i nie przyjęła polityki różnorodności. Przy decyzjach kadrowych Zarząd Spółki kieruje się w szczególności bieżącymi potrzebami przedsiębiorstwa i długoterminowymi interesami Akcjonariuszy Spółki. Przy wyborze osób sprawujących funkcje kierownicze, zarządcze lub nadzorcze decydujące znaczenie mają wiedza, kompetencje i doświadczenie poszczególnych kandydatów, natomiast wiek bądź płeć kandydata mają drugorzędne znaczenie.

System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Główne cechy stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd Emitenta jest odpowiedzialny za wdrożenie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

System kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych funkcjonuje w Spółce w oparciu o:

- wewnętrzne procedury Spółki określające zasady raportowania i zakres odpowiedzialności w procesie sporządzania sprawozdań finansowych,
- badania półrocznych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki przez niezależnego biegłego rewidenta.

Podstawą sporządzania sprawozdań finansowych są księgi rachunkowe, które prowadzone są przy użyciu programu finansowo-księgowego Symfonia, zapewniającego zaspokojenie potrzeb informacyjnych dla rachunkowości finansowej i zarządczej. Spółka stosuje przy tym rozwiązania organizacyjne i informatyczne zapewniające prawidłowe użytkowanie oraz ochronę oprogramowania i danych finansowych, a także zabezpieczenie dostępu do sprzętu komputerowego

i oprogramowania. Dostęp do zasobów systemu ewidencji finansowo-księgowej, a w konsekwencji do sprawozdawczości finansowej, ograniczony jest stosownymi uprawnieniami nadawanymi upoważnionym pracownikom wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Sprawozdania finansowe Spółki przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Działu Księgowości we współpracy z pracownikami Działu Finansowego. Prawidłowość wprowadzanych do systemu danych weryfikowana jest dodatkowo przez analityka finansowego, podlegającego bezpośrednio Zarządowi Spółki. Ostatnim etapem procesu jest finalne autoryzowanie sprawozdań przez Zarząd Spółki. W przypadku sprawozdań rocznych i półrocznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje je odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach. Ostateczne zatwierdzenie tych sprawozdań przez Walne Zgromadzenie Spółki poprzedzone jest uzyskaniem opinii niezależnego biegłego rewidenta.

Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd Spółki i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Mariusz
Wojciech Książek
Data: 2019.03.26 16:53:05 CET

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Mariusz Poławski
Data: 2019.03.26 16:51:18 CET

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Robert Pydzik
Data: 2019.03.26 16:54:13 CET

Robert Pydzik
Członek Zarządu



Jednostkowe sprawozdanie finansowe

Na dzień 31 grudnia i za okres
dwunastu miesięcy 2018 roku

JEDNOSTKOWE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Przychody ze sprzedaży	5	23 501	16 144
Koszt własny sprzedaży	6	(23 009)	(11 543)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		492	4 601
Koszty sprzedaży	7	(68)	(3 258)
Koszty ogólnego zarządu	7	(3 415)	(18 680)
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	8	-	6 195
Pozostałe przychody operacyjne	10	2 121	1 089
Pozostałe koszty operacyjne	11	(1 141)	(3 464)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(2 011)	(13 517)
Przychody finansowe	12	33 165	50 155
Koszty finansowe	13	(19 846)	(18 146)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		11 308	18 492
Podatek dochodowy	14	(2 099)	897
Zysk (strata) netto		9 209	19 389
Inne całkowite dochody			
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych			
Podatek dochodowy			
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowite dochody netto		9 209	19 389

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

		Okres zakończony	
	Nota	31.12.2018	31.12.2017
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	15	148	317
Rzeczowe aktywa trwałe	16	1 508	1 752
Nieruchomości inwestycyjne	17	562	562
Długoterminowe aktywa finansowe	18	525 817	380 216
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	3 604	-
Aktywa trwałe razem		531 639	382 847
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20	42 068	35 233
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	10 354	3 233
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	22	20 509	97 086
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	22	-	-
Aktywa obrotowe razem		72 931	135 552
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-
Aktywa razem		604 570	518 399

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

		Okres zakończony	
	Nota	31.12.2018	31.12.2017
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny	23		
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653
Kapitał zapasowy		155 834	159 561
Zyski zatrzymane		-	252
Zysk (strata)		9 209	(3 979)
Kapitały razem		206 696	197 487
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy			
Rezerwy	24	519	519
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19	9 361	3 658
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	99 108	47 703
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	209 302	239 986
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	450	451
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		318 740	292 317
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	-	15 010
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	74 911	7 755
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	134	250
Zobowiązania handlowe i pozostałe	28	4 071	5 163
Przychody przyszłych okresów	29	18	417
Zobowiązania krótkoterminowe razem		79 134	28 595
Zobowiązania razem		397 874	320 912
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		604 570	518 399

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ROCZNE 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
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku						
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	-	-	-	9 209	-	9 209
Stan na dzień 31 grudnia 2018 r.	41 653	155 834	-	9 209	-	206 696

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Zysk (strata) Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku						
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

Emisja Akcji Emisji Podziałowej w związku z połączeniem Marvipol Development i Oddział Marvipol

Utworzenie kapitału zapasowego w ramach rozliczenia połączenia

Rozliczenie z akumulowanej straty z lat poprzednich Oddział Marvipol w związku z rozliczeniem połączenia

Przeniesienie zysku (straty) netto Oddział Marvipol za okres 1 stycznia - 30 listopada 2017 r. na kapitał zapasowy w związku z rozliczeniem połączenia

Koszty emisji

Warszawa, 26 marca 2019 r.

Rozliczenie kapitałów własnych Marvipol Development S.A. w ramach rozliczenia połączenia					
Stan na dzień 1 grudnia 2017 r. po rozliczeniu połączenia					
Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol S.A.	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Zysk (strata) Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
-	506	-	252	-	758
41 653	159 561	-	252	-	201 466
Zysk (strata) netto od 1 grudnia 2017 do 31 grudnia 2017 r.					
-			(3 979)		(3 979)
41 653	159 561	-	(3 727)	-	197 487

Stan na koniec okresu

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 Sółek 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 określonej w MSSF 3 (par 13-18 zał. B do MSSF 3), gdzie jako podmiot przejmujący z punktu widzenia rachunkowego ustalono Oddział Marvipol. Z punktu widzenia prawnego podmiotem przejmującym była natomiast Spółka.

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

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

Warszawa, 26 marca 2019 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 wydzielienia 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 ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		11 308	18 492
Amortyzacja		782	855
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(1 742)	4 334
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)		(14 332)	(25 618)
Przychody odsetkowe		(16 519)	(7 573)
Koszty odsetkowe		18 588	12 468
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		(54)	(89)
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	(6 195)
(Zysk) ze sprzedaży aktywów finansowych		-	(16 721)
Koszty emisji obligacji		1 157	565
Nieruchomości inwestycyjne - przeniesienie z zapasów		-	(562)
Pozostałe		49	2 157
Korekty razem		(12 071)	(36 379)
Zmiana stanu zapasów	20	(6 835)	17 170
Zmiana stanu należności	21	(7 121)	8 427
Zmiana stanu rezerw		-	519
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(1 092)	(426)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(399)	(196)
Zmiana kapitału obrotowego		(27 518)	(10 885)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych			
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(16 210)	7 607

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		3 747	2 451
Dywidendy otrzymane		14 332	26 582
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych		58	685
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		-	16 741
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	9 000
Spłata udzielonych pożyczek		60 708	42 909
Wpływy		78 845	98 368
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(106)	(604)
Wniesienie wkładów pieniężnych		(5 126)	(1 069)
Pożyczki udzielone		(186 595)	(131 132)
Wydatki		(191 827)	(132 805)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(112 982)	(34 437)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Emisja obligacji -wpływ netto		39 348	144 109
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		41 189	27 170
Wpływy		80 537	171 279
Wykup obligacji w terminie		(4 000)	(26 650)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(5 224)	(11 696)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(459)	(260)
Odsetki i prowizje zapłacone		(18 239)	(10 750)
Przekaz środków do centrali		-	(20 000)
Wydatki		(27 922)	(69 356)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		52 615	101 923
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(76 577)	75 093
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(76 577)	75 093
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		97 086	21 993
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		20 509	97 086

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.

Dane Jednostki dominującej

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

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.

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej "MSSF UE" przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego, za wyjątkiem zmian opisanych w nocie 4.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w pełnej formie, zgodnie z MSR 1.

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.

Podstawa wyceny

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w Nocie 3.

Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki.

Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

W szczególności istotne obszary niepewności odnośnie dokonanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących notach:

- Nota 16 - Rzeczowe aktywa trwałe;
- Nota 17 - Nieruchomości inwestycyjne;
- Nota 19 - Odroczony podatek dochodowy;
- Nota 20 - Zapasy;
- Nota 21 - Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności;
- Nota 24 - Rezerwy;
- Nota 33 - Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Spółki.

a) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

b) Instrumenty finansowe**(i) Aktywa finansowe*****Klasyfikacja aktywów finansowych***

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Jednostka klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”). Jednostka dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia jednostka wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

Zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji gdy:

- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Spółka dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Wycena po początkowym ujęciu

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz

b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje:

- należności handlowe,
- pożyczki spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w rachunku zysków i strat w pozycji „Przychody finansowe”.

W sytuacji, gdy Spółka:

- posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie,

składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto.

(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę

Instrumenty dłużne i kapitałowe klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub jako kapitał własny, w zależności od treści ustaleń umownych.

Instrumenty kapitałowe

Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży mogą być prezentowane jako kapitał własny wtedy i tylko wtedy, gdy spełniają wszystkie poniższe warunki:

- ich posiadacz ma prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji;
- dany instrument należy do klasy instrumentów najbardziej podporządkowanych i wszystkie instrumenty w tej klasie mają identyczne cechy;
- instrument nie posiada innych cech, które odpowiadałyby definicji zobowiązania finansowego; oraz
- suma przewidywanych przepływów pieniężnych przypadających na ten instrument w okresie jego spłaty opiera się przede wszystkim o wynik finansowy, zmianę w ujętych aktywach netto lub zmianę wartości godziwej ujętych i nieujętych aktywów netto jednostki (z wyłączeniem oddziaływania samego instrumentu). Wynik finansowy lub zmianę ujętych aktywów netto wycenia się w tym celu zgodnie z odpowiednimi MSSF. Podmiot nie może posiadać innych instrumentów, które znacząco zawężyłyby lub wyznaczały stałą kwotę zwrotu dla posiadacza instrumentu finansowego z opcją sprzedaży.

Kryteria klasyfikacji jako kapitału własnego instrumentów zobowiązujących do przekazania ich posiadaczowi proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku likwidacji oparte

są na tych samych zasadach co przedstawione powyżej, z wyjątkiem punktów (c) i (d), które nie mają zastosowania. Jeżeli Spółka zależna wyemituje tego rodzaju instrumenty, które znajdują się w posiadaniu jednostek nie sprawujących nad nią kontroli i zostały przedstawione jako kapitał własny w sprawozdaniu finansowym tej Spółki, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujmowane są jako zobowiązanie, ponieważ nie będzie on najbardziej podporządkowanym instrumentem w Grupie Kapitałowej.

Złożone instrumenty finansowe

Składniki złożonych instrumentów wyemitowanych przez Spółkę klasyfikuje się oddzielnie jako zobowiązania finansowe i kapitał własny, zgodnie z treścią zawartej umowy. Wartość godziwą składników stanowiących zobowiązania na dzień emisji szacuje się przy użyciu dominującej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych, niezamiennych instrumentów. Kwotę tę ujmuje się jako zobowiązanie po zamortyzowanym koszcie przy użyciu efektywnej stopy procentowej do momentu wygaśnięcia tej kwoty związanego z zamianą lub do dnia wymagalności instrumentu. Komponent kapitałowy określa się odejmując wartość zobowiązania od ogólnej wartości godziwej złożonego instrumentu kapitałowego. Wartość tę ujmuje się w kapitale własnym po uwzględnieniu podatku dochodowego i nie podlega ona późniejszemu przeszacowaniu.

Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowej wycenia się początkowo w wartości godziwej, a następnie według wyższej z dwóch następujących wartości: kwoty zobowiązania umownego określonej zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” oraz początkowo ujętej wartości pomniejszonej w odpowiednich przypadkach o umorzenie ujęte zgodnie z zasadami ujmowania przychodów.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy albo jako pozostałe zobowiązania finansowe.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do tej kategorii zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia lub zdefiniowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do zbycia, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Spółka zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązanie finansowe inne niż przeznaczone do zbycia może zostać sklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy w chwili początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej

zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub

- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

Pozostałe zobowiązania finansowe

Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym kredyty bankowe i pożyczki, wycenia się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji. Następnie wycenia się je po zamortyzowanym koszcie historycznym metodą efektywnej stopy procentowej, a koszty odsetkowe ujmuje się metodą efektywnego dochodu. Metoda efektywnej stopy procentowej służy do obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania i do alokowania kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa faktycznie dyskontująca przyszłe płatności pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania danego zobowiązania lub, w razie potrzeby, w okresie krótszym.

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

Spółka wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Spółki zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

(iii) Kapitały własne

Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wartości nominalnej zarejestrowanych akcji, wynikającej ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał zapasowy

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Spółka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji.

O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

- z odpisów z zysku,
- z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane,
- z nadwyżki ceny sprzedaży akcji własnych nad kosztem ich nabycia,

Kapitał rezerwowy

Pozostałe kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie ze statutem. O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

Spółka do kapitałów rezerwowych zalicza między innymi kapitał utworzony decyzją Walnego Zgromadzenia na nabycie akcji własnych.

W kapitale rezerwowym Spółka ujmuje także kapitał uzyskany z emisji akcji, po pomniejszeniu o koszty emisji do momentu dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd Rejestrowy. Po dokonaniu rejestracji wartość nominalna zarejestrowanych akcji odnoszona jest na kapitał zakładowy, natomiast nadwyżka osiągnięta przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostała po pokryciu kosztów emisji, odnoszona jest na kapitał zapasowy.

Nabyte akcje własne

Spółka, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, dokonywała skupu akcji własnych. Nabyte akcje własne wyceniane są według ceny nabycia i ujmowane w kapitale własnym jako wielkość ujemna.

Całkowite dochody

Całkowite dochody ogółem to zmiana w kapitale własnym, która nastąpiła w ciągu okresu sprawozdawczego na skutek transakcji innych niż transakcje zawierane z właścicielami występującymi w charakterze udziałowców. Obejmują wszystkie składniki zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

Inne całkowite dochody obejmują pozycje przychodów i kosztów (w tym korekty wynikające z przeklasyfikowania), które nie zostały ujęte jako zyski lub straty zgodnie z tym, jak tego wymagają lub na co zezwalają inne MSSF.

c) Rzeczowe aktywa trwałe**(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu kiedy możliwa będzie ich rzetelna wycena. Wtedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Spółka osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty.

(iv) Amortyzacja

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Spółka zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Budynki: 10 – 40 lat,
- Maszyny i urządzenia: 3 – 10 lat,
- Środki transportu: 5 lat,
- Meble i wyposażenie: 5 – 7 lat.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Spółkę corocznie weryfikowana.

d) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte przez Spółkę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie poniesienia.

(iii) Amortyzacja

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem

użytkowania nie są amortyzowane, podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania.

Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

e) Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela – Spółkę - staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt tej nieruchomości, który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia zgodnie z MSR 16 lub MSR 2 jest równy wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Ujęcie przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, traktuje się analogicznie do sprzedaży zapasów.

Gdy Spółka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjnej przeznaczonej do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

f) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

Umowy leasingowe, w ramach których Spółka ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny. Aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Spółki.

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

g) Zapasy

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają koszty związane z realizowanymi projektami deweloperskimi. Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budowanymi lokalami mieszkalnymi,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

h) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

Spółka dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług, Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

Spółka ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 180 dni.

Jednocześnie, Spółka ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika (ang. default) następuje w przypadku gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 270 dni.

(ii) Aktywa niefinansowe

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa

aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów.

W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

i) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

Spółka zobowiązana jest na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie Spółki za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych są wyceniane bez uwzględnienia dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

j) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Spółce ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wpływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

(i) Umowy rodzące obciążenia

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Spółkę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Wysokość rezerwy jest ustalana na podstawie niższej z wartości kosztów związanych

z odstąpieniem od umowy lub kosztów jej realizacji. Przed ujęciem w księgach rezerwy, Spółka rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

k) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane zgodnie z MSSF 15 tj., w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Za moment ten Spółka uznaje przeniesienie na klienta kontroli nad sprzedawanym lokalem, miejscem postojowym, schowkiem garażowym, komórką lokatorską lub innym elementem budynku lub jego części wspólnej, czyli na moment wydania.

Stosownie do treści art. 548 § 1 k.c., niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z chwilą wydania rzeczy, niezależnie od tego kiedy kupujący stanie się właścicielem rzeczy. Przez wydanie rzeczy rozumieć należy przede wszystkim wydanie w rozumieniu art. 348 k.c. Przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem rzeczy.

Koszty wytworzenia niesprzedanych lokali mieszkalnych są wykazywane w pozycji zapasy, jako produkty w toku lub jako wyroby gotowe w zależności od stopnia zaawansowania budowy.

Koszty wytworzenia sprzedanych lokali mieszkalnych są ujmowane w rachunku wyników w pozycji "Koszt własny sprzedaży".

(ii) Sprzedaż towarów

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w wysokości odpowiadającej wartości godziwej otrzymanej zapłaty, pomniejszonej o wartość zwrotów, opustów i rabatów.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w rachunku wyników, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Spółka pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

(iii) Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w rachunku wyników po wykonaniu usługi.

(iv) Przychody z tytułu najmu

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w rachunku wyników metodą liniową przez okres trwania umowy.

l) Przychody i koszty finansowe

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Spółkę środków pieniężnych oraz należne dywidendy, a także obejmują przeszacowanie z tytułu wzrostu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujemuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Spółka nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

m) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

n) Zysk na akcję

Spółka prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom oraz obligacje zamienne na akcje.

o) Raportowanie segmentów działalności

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Spółki, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega ryzykom i czerpie korzyści odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Spółki bazuje na segmentach branżowych.

Spółka prowadzi działalność głównie w rejonie Warszawy w jednym segmencie branżowym.

p) Ustalenie wartości godziwej

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Spółki i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze

informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

(i) Nieruchomości inwestycyjne

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest systematycznie przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen, w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości. Wartości godziwe opierają się o ceny rynkowe, które są szacowaną kwotą, za jaką na warunkach rynkowych nieruchomość mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, gdzie obie strony działały świadomie, ostrożnie i bez przymusu.

(ii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

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

4.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2018 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego 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 9 "Instrumenty finansowe" - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później)
- MSSF 15 "Przychody z umów z klientami" zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później)
- Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” - wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” - zatwierdzone w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Interpretacja KIMSF 22 "Transakcje w walucie obcej i zaliczki" zatwierdzona w UE w dniu 28 marca 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później).
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji - zatwierdzone w UE w dniu 27 lutego 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później)

- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – zatwierdzone w UE w dniu 3 listopada 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa.

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

Wpływ zastosowania nowych standardów MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, obowiązujących od 1 stycznia 2018 roku, przedstawiono w nocie 4.4.

4.2. Standardy i interpretacje wchodzące w życie po dniu bilansowym

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” – zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty Finansowe” – Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą – zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później)
- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego” – zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później)

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

Według szacunków Spółki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów – z wyjątkiem MSSF 16 „Leasing” obowiązującego od 1 stycznia 2019 roku – nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy. Wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe Spółki opisano w nocie 4.5.

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu

na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14.
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw” – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później)
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – definicja istotności (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015-2017)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),

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

4.4. Wpływ zastosowania nowych standardów rachunkowości, które weszły w życie w 2018 roku na sprawozdanie finansowe Spółki

4.4.1. MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

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.

4.4.2. MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

MSSF 9 wpływa na klasyfikację i wycenę aktywów finansowych, która uzależniona jest od charakterystyki przepływów pieniężnych oraz modelu biznesowego związanych z danymi aktywami. Nowy standard skutkuje również ujednoliceniem modelu utraty wartości w stosunku do wszystkich instrumentów finansowych. Nowy standard wymaga, aby jednostki ujmowały oczekiwane straty kredytowe w momencie kiedy instrumenty finansowe są ujmowane po raz pierwszy, oraz ujmowały wszelkie oczekiwane straty z całego okresu życia instrumentów w szybszy niż dotychczas sposób.

Spółka dokonała analizy wpływu MSSF 9 na sprawozdanie finansowe i z uwagi na ograniczony zakres zmian przyjęła częściowo retrospektywne podejście do przejścia na nowy standard. Na moment wdrożenia MSSF 9, Spółka przeanalizowała historię ujętych odpisów aktualizujących należności i doszła do wniosku, że ewentualne zastosowanie modelu oczekiwanych strat kredytowych nie wpłynęłoby istotnie na wysokość zawiązywanych przez Spółkę odpisów aktualizujących i dlatego zdecydowano o kontynuowaniu dotychczasowego podejścia opartego na indywidualnej analizie odpisów w oparciu o zebrane informacje i szacowane ryzyka kredytowe. Szczegółowy opis metodologii zastosowanej do kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych przedstawiono w nocie 3.

Tabela poniżej przedstawia zmiany klasyfikacji instrumentów finansowych na dzień 1 stycznia 2018 r. będący dniem pierwszego zastosowania MSSF 9. Zastosowanie nowego standardu, w miejsce dotychczas obowiązującego MSR 39, nie wprowadziło zmian w metodologii wyceny aktywów i zobowiązań finansowych. Zasadnicza metoda stosowana do wyceny jest nadal metoda amortyzowanego kosztu, w związku z czym wartość bilansowa aktywów i zobowiązań finansowych na dzień wdrożenia MSSF 9 jest taka sama jak w przypadku MSR 39.

Klasyfikacja według:			Wartość wg MSR 39 oraz MSSF 9 wg stanu na dzień 1 stycznia 2018 r. (w tys. zł)
MSR 39		MSSF 9	
Aktywa finansowe			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki i należności własne (zamortyzowany koszt)	Zamortyzowany koszt	97 086
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności własne (zamortyzowany koszt)	Zamortyzowany koszt	252 602
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki i należności własne (zamortyzowany koszt)	Zamortyzowany koszt	3 233

MSSF 9 nie wprowadził zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych.

4.5. Standardy, które wejdą w życie w 2019 roku

4.5.1. MSSF 16 „Leasing”

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

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

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

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

Spółka zastosuje MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. Spółka zamierza zastosować uproszczone podejście retrospektywne i nie będzie przekształcać danych porównawczych za rok poprzedzający pierwsze zastosowanie nowego standardu. W odniesieniu do umów leasingu sklasyfikowanych uprzednio jako leasing operacyjny, na dzień 1 stycznia 2019 r. zostaną ujęte aktywa stanowiące prawo do użytkowania, wyceniane w kwocie równej wartości zobowiązania z tytułu leasingu ustalonego na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 tj. na dzień 1 stycznia 2019 r.

W odniesieniu do leasingów uprzednio sklasyfikowanych jako leasing finansowy, wartość bilansowa przedmiotu leasingu oraz wartość zobowiązania z tytułu leasingu stanowiąc będą odpowiednio wartość prawa użytkowania i zobowiązanie na dzień 1 stycznia 2019 r. wg MSSF 16.

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe

Spółka dokonała przeglądu wszystkich niezakończonych na dzień 31 grudnia 2018 r. umów leasingowych. Na dzień bilansowy wartość niezdyskontowanych, nieodwołalnych zobowiązań z tytułu leasingu operacyjnego wg MSR 17 wynosi 26.284 tys. zł. Spółka zdecydowała, że do leasingu aktywów o niskiej wartości (do kwoty 100 tys. zł) oraz leasingów krótkoterminowych zastosuje uproszczone wymogi zgodnie z MSSF 16. Płatności dotyczące tych leasingów ujmowane będą nadal liniowo przez okres leasingu jako koszt w wyniku finansowym. W przypadku pozostałych umów leasingu ujmowanych na dzień 31 grudnia 2018 r. jako leasing operacyjny, Spółka oszacowała, że na dzień 1 stycznia 2019 r. aktywa z tytułu praw do użytkowania wyniosą około 17.134 tys. zł, natomiast zobowiązania z tytułu leasingu wyniosą 18.782 tys. zł.

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

Szacunkowy wpływ na dzień
1 stycznia 2019 r. (w tys. zł)**Aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe	17 134
	17 134

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	17 666
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	1 116
	18 782

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

Spółka ponosi opłaty z tytułu prawa do wieczystego użytkowania gruntów. Roczna wysokość opłaty w okresie 12 miesięcy 2018 roku wyniosła 66 tys. zł. Ze względu na dynamicznie zmieniające się prawo w zakresie użytkowania wieczystego oraz dużą niepewność odnośnie finalnego kształtu nowych regulacji, Spółka jest w trakcie analizy wpływu ww. zmian na sprawozdanie finansowe. Wpływ nowego standardu w kontekście użytkowania wieczystego zostanie zaprezentowany w przyszłych okresach sprawozdawczych.

Zastosowanie praktycznych uproszczeń

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

- zastosowanie jednej stopy dyskontowej (krańcowej stopy oprocentowania długu) do portfela umów leasingowych o podobnych cechach,
- umowy z tytułu leasingu operacyjnego z pozostałym okresem leasingu krótszym niż 12 miesięcy na dzień 1 stycznia 2019 r. lub okresem krótszym niż normalny cykl operacyjny Spółki (tj. okres do końca budowy przedsięwzięcia deweloperskiego) potraktowane zostaną jako leasing krótkoterminowy,
- wykluczenie początkowych kosztów bezpośrednich z wyceny aktywów z tyt. prawa do użytkowania w dniu początkowego zastosowania oraz
- wykorzystanie perspektywy czasu (wykorzystanie wiedzy zdobytej po fakcie) w określaniu okresu leasingu, jeżeli umowa zawiera opcje przedłużenia lub rozwiązania umowy najmu.

5. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Wyroby gotowe	2 369	10 966
Usługi	21 132	5 178
Przychody ze sprzedaży	23 501	16 144

6. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Wyroby gotowe	(2 212)	(10 765)
Usługi	(20 797)	(778)
Koszt własny sprzedaży	(23 009)	(11 543)

7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	(2 974)
Koszty marketingu	(68)	(284)
Koszty sprzedaży	(68)	(3 258)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Koszty planowanych inwestycji	(693)	(490)
Koszt zakończonych inwestycji	(582)	(744)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 867)	(3 012)
Wynagrodzenia	(4)	(3 144)
Usługi doradcze	(269)	(9 363)
Inne	-	(1 927)
Koszty ogólnego zarządu	(3 415)	(18 680)

Koszty według rodzaju	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Amortyzacja	(782)	(855)
Zużycie materiałów i energii	(432)	(619)
Usługi obce	(13 787)	(27 121)
Podatki i opłaty	(541)	(734)
Wynagrodzenia	(9 935)	(2 797)
Ub. społ. i inne świadczenia	(588)	(582)
Pozostałe koszty rodzajowe	(427)	(773)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(26 492)	(33 481)

8. Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych

	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	9 000
Koszt sprzedaży nieruchomości	-	(2 805)
Aktualizacja wartości nieruchomości	-	-
Wartość na koniec okresu	-	6 195

9. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Wartość na początek okresu	25	32
Nabycie oraz rozpoczęcie nowych wspólnych przedsięwzięć	-	14
Sprzedaż oraz zakończenie wspólnych przedsięwzięć	-	(21)
Zmiana prezentacji	(18)	14
Wartość na koniec okresu	7	25
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na wynik Spółki	-	(21)

10. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Przychody z najmu	1 473	-
Przychody (sprzedaż niestatutowa)	131	380
Sprzedaż usług	430	-
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	54	89
Rozwiązanie rezerw i odpisów	-	101
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	11	41
Pozostałe przychody	21	478
Pozostałe przychody operacyjne	2 121	1 089

11. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Koszty najmu	(698)	-
Koszty refaktur	(115)	(424)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(292)	(19)
Utworzone rezerwy	-	(519)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(5)	(11)
Koszty darowizn	(10)	(155)
Pozostałe koszty	(21)	(2 336)
Pozostałe koszty operacyjne	(1 141)	(3 464)

12. Przychody finansowe

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	102	243
Odsetki od pożyczek	16 417	7 574
Różnice kursowe	2 314	-
Dywidendy	14 332	25 618
Przychody ze zbycia aktywów finansowych	-	16 720
Pozostałe przychody operacyjne	33 165	50 155

13. Koszty finansowe

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(18 588)	(12 443)
Odsetki pozostałe	(7)	(148)
Różnice kursowe	-	(4 906)
Pozostałe	(1 251)	(649)
Koszty finansowe	(19 846)	(18 146)

14. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Rezerwy na koszty okresu	(329)	381
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	(221)	(523)
Odsetki od obligacji i kredytów	(40)	405
Odpisy zapasów	(75)	(683)
Odsetki naliczone od pożyczki	277	(79)
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	-	18
Wycena rachunku walutowego	(32)	32
Wycena pożyczki walutowej	(501)	484
Strata podatkowa	654	297
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	(267)	332
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	(306)
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	1	-
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	17	(6)
Różnice kursowe	-	(536)
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	2 429	974
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji i kredytów	(392)	(454)
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	(223)	(245)
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 832	(573)
Zmiana aktywa z tyt. połączenia	-	8
Zmiana podatku odroczonego	(2 099)	897
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Podatek - działalność kontynuowana	(2 099)	897
Podatek	(2 099)	897

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Zysk brutto	11 308	18 492
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(2 149)	(3 513)
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu -wynik podatkowy do 30.11.2017	-	(165)
Dywidendy	2 723	4 867
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	(2 242)	-
Różnice trwałe	(432)	(292)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(2 099)	897

15. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	1 013	1 013
Nabycie	106	106
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.	1 119	1 119
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(696)	(696)
Amortyzacja za okres	(275)	(275)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.	(971)	(971)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	148	148

	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 2018 r.	(696)	(696)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2017 r.	317	317

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

16. Rzeczowe aktywa trwałe

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Nabycie	447	1 845	2 446	4 738
Zbycie	-	267	-	267
	-	(199)	-	(199)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.	447	1 913	2 446	4 806

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.

	(310)	(1 008)	(1 668)	(2 986)
Amortyzacja za okres	(105)	(287)	(115)	(507)
Zbycie	-	195	-	195
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.	(415)	(1 100)	(1 783)	(3 298)

Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 r.

	32	813	663	1 508
--	----	-----	-----	-------

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Nabycie	364	2 724	2 088	5 176
Zwiększenie wartości	75	363	373	811
Zbycie	-	-	-	-
Połączenie jednostek	-	(1 242)	(15)	(1 257)
Przeniesienia	8	-	-	8
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
--	-----	-----	-----	-------

Warszawa, 26 marca 2019 r.

Środki trwałe w leasingu

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego.

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła 589 tys. zł (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 31 grudnia 2018 roku żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów.

17. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Wartość netto na początek okresu	562	2 805
Przeniesienie z zapasów	-	562
Sprzedaż	-	(2 805)
Wartość netto na koniec okresu	562	562

Spółka za okres 01.01.2018 r.-31.12.2018 r. osiągała przychody z nieruchomości inwestycyjnej w wysokości: 63 tys. zł. Nie ponosiła kosztów z nią związanych.

Nieruchomości inwestycyjne na koniec 31.12.2018 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.

18. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Udziały	132 802	127 614
Pożyczki udzielone	393 015	252 602
Wartość na koniec okresu	525 817	380 216

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	-
Mokotów Park Sp. z o.o.	19 127	17 177
Robo Wash S.A.	2 167	2 159
Marvipol Development Riviera Park Sp z o.o.	30 879	43 551
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	-	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	-
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	-	7 678
Marvipol W Apartaments Sp. z o.o.	8 912	5 438
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	20 418	12 334
Marvipol Development Topiel No 18 Sp zo.o.	20 789	16 003
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	289	767
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	653	311
Riviera Park Sp. z o.o.	1 312	816
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	48 354	22 369
Projekt 010 Sp. z o.o.	1 493	74
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	-
Marvipol Construction Sp. z o.o.	-	200
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	23 884	-
Unique Apartments Sp. z o.o.	331	-
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	172	-
Marvipol Logistics S.A.	139 618	68 253
Projekt 012 Sp. z o.o.	6 443	-
Projekt 888 Sp. z o.o.	1 305	-
Projekt 999 Sp. z o.o.	7 736	-
Cidena Sp. z o.o.	32 781	-
Property-ad Sp. z o.o.(daw. Binox Sp. z o.o.)	51	-
Joki Sp. z o.o.	6 755	-
Ertan Sp. z o.o.	30	-
Elvix Sp. z o.o.	132	-
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	-	37 202
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	19 384	18 270
	393 015	252 602

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	
	31.12.2018	31.12.2017
Mokotów Park Sp. z o.o.	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	100 146	100 146
Marvipol Estate Sp. z o.o.	6	5
Marvipol Development Riviera Park sp z o.o.	6	6

Wartość udziałów w spółkach zależnych

Okres zakończony

	31.12.2018	31.12.2017
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	6
Riviera Park Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	5	5
Marvipol W Apartaments Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Construction Sp. z o.o.	6	6
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Development Unique Tower sp. z o.o.	5 615	1 005
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	5	5
Projekt 010 Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Logistics S.A.	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	50
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	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.	8	-
Property-ad Sp. z o.o.(daw. Binox Sp. z o.o.)	7	-
Joki Sp. z o.o.	504	-
Ertan Sp. z o.o.	7	-
Projekt 888 Sp. z o.o.	50	-
Dospex Sp. z o.o.	7	-
Lanex Sp. z o.o.	7	-
	132 795	127 589

Wartość udziałów we wspólnych przedsięwzięciach

Okres zakończony

	31.12.2018	31.12.2017
Elvix Sp. z o.o.	7	-
Projekt 888 Sp. z o.o.	-	25
	7	25

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.

19. Odroczony podatek dochodowy

Okres zakończony

	31.12.2018	31.12.2017
Rezerwy na koszty okresu	289	618
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	221
Odsetki od obligacji i kredytów	771	811

	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Odpisy zapasów	1 261	1 336
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	314	37
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	18	18
Wycena rachunku walutowego	-	32
Wycena pożyczki walutowej	-	501
Strata podatkowa	951	297
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	3 604	3 871
Kompensata		(3 871)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego wykazywane w bilansie	3 604	-
Zapasy	1 534	1 533
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	43	26
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	4 339	1 910
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji i kredytów	-	392
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	223
Inne	3 445	3 445
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	9 361	7 529
Kompensata	-	(3 871)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazywane w bilansie	9 361	3 658
Zmiana różnic przejściowych w czasie		
stan BO	3 658	4 563
stan BZ	5 757	3 658
Zmiana bilansowa różnic przejściowych	2 099	(905)
Aktywo - połączenie jednostek	-	8
Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	2 099	(897)

20. Zapasy

	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Zapasy		
Produkcja niezakończona	39 881	30 834
Wyroby gotowe	2 187	4 399
	42 068	35 233
w tym:		
koszty finansowania zewnętrznego - kredyty	3 679	3 764
koszty finansowania zewnętrznego - obligacje	2 851	3 151

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz na dzień 31 grudnia 2017 r.

	31.12.2018		31.12.2017	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	2 187	-	2 187
Inwestycja Hill Park	18 842	-	18 842	1 602
Inwestycja Bielany Residence	-	-	-	610
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	2 255	-	1 899	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	8 691	-	-	-
	39 881	2 187	30 834	4 399

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 31 grudnia 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

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

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:		
do 12 miesięcy	9 970	2 708
powyżej 12 miesięcy	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	9 970	2 708
 Pozostałe należności	564	373
Dywidendy należne	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	89	78
Pozostałe należności razem	653	451
 Należności z tytułu podatku VAT	50	270
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	123
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-
Należności podatkowe	50	393
 Należności krótkoterminowe brutto	10 673	3 552
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(319)	(319)
Należności krótkoterminowe netto	10 354	3 233

22. Środki pieniężne

	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Środki pieniężne w kasie	10	12
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	20 499	97 060
Inne środki pieniężne	-	14
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	20 509	97 086
W tym:		
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	101 000
Podwyższenie kapitału	n/a	41 551 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	n/a	1,00
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	1,00

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 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 31 grudnia 2018 r.

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

*podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
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	9 209	19 389
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,22	0,47

*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 widzenia 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 31 grudnia 2018 roku i na 31 grudnia 2017 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	206 696	197 487
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	4,96	4,74

24. Rezerwy

	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	519	519
Rezerwy na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	-	-
Rezerwy razem	519	519

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	
	31.12.2018	31.12.2017
Kredyty	10 920	15 010
Pożyczki	88 188	47 703
<i>w tym:</i>		
część krótkoterminowa	-	15 010
część długoterminowa	99 108	47 703
Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31.12.2018	31.12.2017
do 12 miesięcy	-	15 010
powyżej 1 roku do 3 lat	10 920	-
powyżej 3 do 5 lat	88 188	47 703
powyżej 5 lat	-	-
Kredyty i pożyczki razem	99 108	62 713

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
w walucie polskiej	99 108	62 713
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	99 108	62 713

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
dla kredytów w PLN	4,64% - 5,47%	4,47%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	-	31.12.2019	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium 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	9 604	31.05.2020	hipoteka łączna na nieruchomościach 87 458 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku, niepotwierdzona cesja należności z umów najmu i dzierżawy, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej
mBank S.A.	05.11.2018	75 000	1 316	30.09.2021	hipoteka umowna na nieruchomościach 112 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu

Informacje o zobowiązaniach z tytułu pożyczek otrzymanych prezentuje nota nr 35

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Zmiana stanu obligacji		
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	247 741	127 759
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	40 000	146 080
Koszty emisji	(652)	(1 971)
Wpływy z emisji obligacji netto	39 348	144 109
Część ujęta w kapitałach własnych		
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	1 157	565
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(33)	1 958
Wykup obligacji	(4 000)	(26 650)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	284 213	247 741

Warszawa, 26 marca 2019 r.

	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
<i>w tym:</i>		
<i>część krótkoterminowa</i>	74 911	7 755
<i>część długoterminowa</i>	209 302	239 986

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
do 12 miesięcy	74 911	7 755
powyżej 1 roku do 3 lat	193 615	171 918
powyżej 3 do 5 lat	15 687	68 068
powyżej 5 lat	-	-
Obligacje razem	284 213	247 741

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	
	31.12.2018	31.12.2017
do 12 miesięcy	134	250
powyżej 1 roku do 3 lat	450	451
Zobowiązania z tytułu leasingu	584	701

28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe

	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	753	4 207
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	-	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	297	479
Zobowiązania publiczno - prawne	1 539	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	153	-
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	965	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	364	477
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	4 071	5 163
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	4 071	5 163

29. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Inwestycja Hill Park Apartments	-	417
Pozostałe	18	-
Przychody przyszłych okresów razem	18	417

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

30. Instrumenty finansowe i analiza wrażliwości

Spółka zarządza wszystkimi opisanymi poniżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Spółki mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Spółki przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 3 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Spółki. Spółka nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut.

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

Zmiana stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałaby zmianę zysku przed opodatkowaniem o kwoty przedstawione poniżej. Poniższa analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne, w szczególności kursy walut obcych pozostaną niezmienione.

	Okres zakończony 31.12.2018		Okres zakończony 31.12.2017	
	Wzrost 1%	Spadek 1%	Wzrost 1%	Spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(2 938)	2 938	(1 915)	1 915

Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

	31.12.2018		
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	9 429	-	9 429
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	176	-	176
180-360 dni	46	-	46
powyżej 360 dni	319	319	-
	9 970	319	9 651

	31.12.2017		
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	2 389	-	2 389
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	-	-	-
180-360 dni	-	-	-
powyżej 360 dni	319	319	-
	2 708	319	2 389

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2018 i 2017 przedstawiono poniżej:

	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Stan na początek okresu	319	299
Zmiana odpisu aktualizującego	-	20
Stan na koniec okresu	319	319

Ryzyko kursowe

Większość transakcji zawierana jest w złotych polskich. Spółka posiada należności i zobowiązania z tytułu pożyczek denominowanych w walutach obcych. Spółka nie posiada środków pieniężnych w walutach obcych.

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2018 i 2017 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

	Okres zakończony	
	31.12.2018 5%	31.12.2017 5%
Należności i zobowiązania denominowane w EUR	1 276	3 192

Ryzyko płynności

Płynność finansowa jest monitorowana w Spółce na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat.

Zarząd Marvipol Development S.A. dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej spółki Marvipol Development S.A. w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Zdaniem Zarządu nie ma istotnego zagrożenia działalności Spółki w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Zarządzanie kapitałem

Spółka definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Spółkę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem.

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2018 roku 34,19 % (31 grudnia 2017 r.: 38,10 %). Spółka zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Ponadto Spółka zarządza kapitałem własnym w taki sposób, aby utrzymywać bezpieczny poziom relacji kapitału własnego do długu. Spółka do końca 2018 r. nie wypłacała dywidendy dla akcjonariuszy.

31. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie - powiązane	400 181	251 661
Pożyczka	390 848	250 443
Należności z tytułu dostaw i usług	9 333	1 218
Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie - pozostałe	2 485	3 649
Pożyczka	2 167	2 159
Należności z tytułu dostaw i usług	318	1 490
Środki pieniężne	20 509	97 086
Razem	423 175	352 396

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	384 955	315 841
kredyty bankowe i pożyczki	99 108	62 713
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	753	4 207
zobowiązania z tytułu obligacji	284 213	247 741
kaucje	297	479
zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	584	701
Razem	384 955	315 841

32. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingobiorcą.

Niezdyskontowane płatności z tytułu nieodwoływalnych umów leasingu operacyjnego kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
do roku	2 152	1 880
1 do 5 lat	7 858	8 520
powyżej 5 lat	16 274	13 399
	26 284	23 799

Spółka jest stroną umów najmu, dzierżawy zakwalifikowanych jako leasing operacyjny.

W okresie kończącym się 31 grudnia 2018 roku opłaty czynszowe w kwocie 2 467 tys. zł zaksięgowano jako pozostałe koszty operacyjne oraz koszty ogólnego zarządu - koszty wynajmu powierzchni /leasing operacyjny (31 grudnia 2017: 1 550 tys. zł).

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 66 tys. zł w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na dzień 31 grudnia 2018 roku. W analogicznym okresie roku ubiegłego koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów zostały wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 18 tys. zł.

33. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie miała zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych ponieważ inwestycje rozpoczęte w latach poprzednich zostały zakończone, a nowe są nadal na etapie planowania.

34. 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 znośzących 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 i 2018 roku toczyło się postępowanie ugodowe, zainicjowane wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence o zawarcie przez Marvipol S.A. ugody poprzez usunięcie wszystkich zgłoszonych przez Wspólnotę wad i usterek w częściach wspólnych inwestycji Bielany Residence. Wartość przedmiotu sporu 15 000 tys. zł tytułem odszkodowania za wady oraz usterki występujące w częściach wspólnych. Stanowisko Spółki: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku. Stanowisko Spółki: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Spółka wnosi o oddalenie roszczenia w całości. Ugoda nie została zawarta. Wspólnota nie złożyła dotychczas pozwu w tej sprawie.

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

W dniu 22 marca 2017 r. Marvipol Developement 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.

W dniu 18 lipca 2018 r. Marvipol Developement S.A. udzieliła gwarancji korporacyjnej do kwoty 1 724 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 18 lipca 2018 r. pomiędzy Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 13 000 tys. zł z przeznaczeniem finansowanie realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą "Riviera Park" - Etap 3 w Warszawie, przy ul. Krzyżówki.

W dniu 20 grudnia 2018 r. Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 64 645 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 23 października 2018 r. pomiędzy Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. a Karmar S.A. umowy o generalne wykonawstwo dla inwestycji deweloperskiej pod nazwą "Riviera Park" - Etap 4 w Warszawie, przy ul. Krzyżówki.

35. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

Wynagrodzenie Kierownictwa Jednostki Dominującej (w tys. zł)	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	5 161	3 330
Mariusz Poławski - Wiceprezes Zarządu	1 493	761
Robert Pydzik - Członek Zarządu	120	-
Ewa Zajac - Kierownik Oddziału od 1 sierpnia 2016 r. do 30 listopada 2017 r.	-	36
	6 774	4 127

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Aleksander Chłopecki	40	4
Wiesław Różacki	28	2
Wiesław Łatała	40	4
Andrzej Malinowski	-	-
Krzysztof Brejda	28	2
	136	12

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Jednostki zależne w tym:	20 048	20 471	9 162	1 085
Prosta Tower Sp. z o.o.	164	17	49	1
Mokotów Park Sp. z o.o.	927	11	439	1
Prosta 32 Sp. z o.o.	164	11	49	1
Marvipol TM Sp. z o.o.	200	40	60	4
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	3 777	3 403	1 755	999
Marvipol Estate Sp. z o.o.	89	11	26	1
Marvipol Construction Sp. z o.o.	239	33	55	27
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	164	11	49	1
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	2 821	11	1 161	1
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	164	6	49	1
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	193	11	38	1
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	1 319	11	622	1
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	363	11	165	1
Riviera Park Sp. z o.o.	164	11	49	1
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	400	11	169	1

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	783	11	324	1
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	3 525	66	1 572	36
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	437	11	206	1
Projekt 010 Sp. z o.o.	164	11	49	1
Marvipol Logistics S.A.	2 221	16 743	1 390	1
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	698	8	312	1
Projekt 888 Sp. z o.o.	12	12	4	2
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	159	-	49	-
Projekt 012 Sp. z o.o.	164	-	49	-
Unique Apartments Sp. z o.o.	164	-	49	-
Projekt 999 Sp. z o.o.	143	-	96	-
Cidena Sp. z o.o.	220	-	96	-
Property-ad Sp. z o.o.(daw. Binox Sp. z o.o.)	51	-	42	-
Elvix Sp. z o.o.	53	-	63	-
Joki Sp. z o.o.	53	-	63	-
Ertan Sp. z o.o.	53	-	63	-
Projekt 222 Sp. z o.o. (daw. Dospex Sp. z o.o.)	-	-	-	-
Projekt 444 Sp. z o.o. (daw. Lanex Sp. z o.o.)	-	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane:	914	6 887	123	133
British Automotive Holding S.A.	590	45	35	55
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	50	558	40	39
British Automotive Polska S.A.	24	6 229	22	39
AML Polska Sp. z o.o.	248	41	26	-
M Automotive Sp. z o.o.	-	6	-	-
Projekt 07 Sp. z o.o.	2	8	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	95	10	48	-
	21 057	27 368	9 333	1 218

Zakup produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Jednostki zależne w tym:	183	599	63	66
Marvipol Construction Sp. z o.o.	115	25	63	27
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	66	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	68	508	-	39
Pozostałe jednostki powiązane:	5 737	143	-	73
British Automotive Holding S.A.	26	59	-	69
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	20	76	-	4
British Automotive Polska S.A.	-	8	-	-
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. *	5 691	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	1 044	421	-	15
	6 964	1 163	63	154

W ramach transakcji zakupu od jednostek powiązanych z członkami Zarządu oraz Rady Nadzorczej, Grupa dokonała zakupów od Grupy British Automotive Holding S.A. na kwotę 5.737 tys. zł, w tym opłaciła zaliczkę na poczet zakupu nieruchomości przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku za kwotę 5.691

tys. zł., zakupów usług na kwotę 835 tys. zł od podmiotu powiązanego z Robertem Pydzik, Członkiem Zarządu oraz od spółki BDO Legal Łańcuch i Wspólnicy sp. k. na kwotę 209 tys. zł.

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	969	-	-	-
Marvipol Construction Sp. z o.o.		618	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	13 363	25 000	-	-
	14 332	25 618	-	-

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2017	Wartość transakcji w okresie				Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2018
		Udział	Splata kapitału	Naliczenia odsetek	Splata odsetek		
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	47 703	5 224	-	2 616	1 921	-	53 622
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	15 000	-	303	-	-	15 303
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	-	800	-	16	-	-	816
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	14 000	-	367	-	-	14 367
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	-	4 000	-	79	-	-	4 079
	47 703	39 024	-	3 381	1 921	-	88 187

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2017	Wartość transakcji w okresie				Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2018
		Udział	Splata kapitału	Naliczenia odsetek	Splata odsetek		
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	43 552	1 150	15 000	2 065	888	-	30 879
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	7 677	-	6 980	70	767	-	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	5 438	3 135	-	339	-	-	8 912
Mokotów Park Sp. z o.o.	17 177	1 000	-	950	-	-	19 127
Riviera Park Sp. z o.o.	817	450	-	45	-	-	1 312
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	12 334	7 205	-	879	-	-	20 418
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	16 004	3 900	-	885	-	-	20 789
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	766	540	1 035	18	-	-	289
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	310	650	305	5	7	-	653
Projekt O10 Sp. z o.o.	74	1 460	70	34	5	-	1 493
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	22 369	24 140	-	1 845	-	-	48 354
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	-	22 710	-	1 174	-	-	23 884
Marvipol Construction Sp. z o.o.	200	300	500	8	8	-	-
Unique Apartments Sp. z o.o.	-	320	-	11	-	-	331
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	-	170	-	3	-	-	173

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2017	Wartość transakcji w okresie				Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2018
		Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek		
Marvipol Logistics S.A.	62 510	65 610	-	5 358	-	-	133 478
Projekt 012 Sp. z o.o.	-	6 205	-	238	-	-	6 443
Projekt 999 Sp. z o.o.	-	7 500	-	236	-	-	7 736
Cidena Sp. z o.o.	-	31 910	-	871	-	-	32 781
Property-ad Sp. z o.o.(daw. Binox Sp. z o.o.)	-	50	-	1	-	-	51
Joki Sp. z o.o.	-	6 730	-	25	-	-	6 755
Ertan Sp. z o.o.	-	30	-	1	-	-	31
Elvix Sp. z o.o.	-	130	-	2	-	-	132
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	-	-	543	-	571	19 384
Marvipol Logistics S.A.	5 743	-	-	233	-	165	6 141
Projekt 888 Sp. z o.o.	-	1 300	-	5	-	-	1 305
	250 443	186 595	60 708	16 315	3 536	1 742	390 851

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

Jednostki zależne	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%
Projekt 010 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%	100%
Unique Apartments Sp. z o.o.	100%	100%
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%
Projekt 999 Sp. z o.o.	100%	n\
Cidena Sp. z o.o.	100%	n\
Dolix Sp. z o.o.	100%	n\
Property-ad Sp. z o.o.	100%	n\
Joki Sp. z o.o.	100%	n\
Ertan Sp. z o.o.	100%	n\
Projekt 888 Sp. z o.o.	100%	n\
Projekt 222 Sp. z o.o.	100%	n\
Projekt 444 Sp. z o.o.	100%	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 Sp. z o.o. Sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada w jednostce 99% udziału w zysku, 1% udziału w zysku przypada Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

Jednostki współkontrolowane	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Elvix Sp. z o.o.	92%	n\

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

Średnie zatrudnienie w okresie 1.1.2018-31.12.2018 w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 42 osoby.

38. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2018

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

39. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 25 lipca 2018 roku Rada Nadzorcza Marvipol Development S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została wybrana spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-336), przy ul. Kopernika 34, wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o dokonanie badania została zawarta w dniu 26 lipca 2018 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. oraz innych usług za 2018 i 2017 rok wynosi prezentuje poniższa tabela:

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Badanie rocznego sprawozdania finansowego	36	36
Inne usługi atestacyjne, w tym:	18	34
usługi atestacyjne dotyczące podziału i IPO	-	34
przegląd sprawozdania finansowego	18	-
Pozostałe usługi	5	-
Razem	59	70

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Mariusz Wojciech Książek
Data: 2019.03.26 13:59:35 CET

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Robert Pydzik
Data: 2019.03.26 14:00:56 CET

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Mariusz Poławski
Data: 2019.03.26 16:50:45 CET

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Beata Cukrowska
Data: 2019.03.26 13:52:26 CET

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych



Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta z Badania

Raport roczny 2018

1. Opinia audytora Marvipol Development S.A.

Dołączona opinia na temat sprawozdania jednostkowego

Warszawa, 26 marca 2019 r.

2. Raport z badania audytora Marvipol Development S.A.

Dołączony raport z badania sprawozdania

Warszawa, 26 marca 2019 r.

Marvipol Development S.A.

Sprawozdanie Niezależnego Biegłego
Rewidenta z Badania Roczного
Sprawozdania Finansowego
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2018 r.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Spółki Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32 („Spółka”), na które składają się: jednostkowe roczne sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 r., jednostkowe roczne sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe roczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i jednostkowe roczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2018 r. i informacje dodatkowe oraz noty objaśniające („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2018 r., oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r., zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami jej statutu, oraz
- c) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 27 marca 2019 r.



Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089 z późniejszymi zmianami) („ustawa o biegłych rewidentach”) i rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27 maja 2014 r.) („Rozporządzenie 537/2014”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”), przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu 537/2014.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<i>Utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych</i> Na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość długoterminowych aktywów finansowych, na które składają się akcje i udziały w jednostkach zależnych oraz pożyczki udzielone wynosiła 525.817 tysięcy PLN, co stanowiło 87% wszystkich aktywów Spółki. Z uwagi na istotną wartość tej pozycji	Nasze procedury badania obejmowały w szczególności: • zrozumienie procesu identyfikacji przestanek utraty wartości akcji i udziałów w jednostkach zależnych i pożyczek udzielonych oraz polityk rachunkowości

aktywów oraz fakt, że w ramach analizy dokonywanej przez Zarząd Spółki w celu identyfikacji przesłanek utraty wartości długoterminowych aktywów finansowych oraz oceny czy wystąpiła utrata ich wartości Zarząd Spółki stosuje profesjonalny osąd, uznaliśmy, że zagadnienie to jest kluczowe z punktu widzenia badania całego sprawozdania finansowego.

Na potrzeby sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. Zarząd Spółki dokonał analizy długoterminowych aktywów finansowych pod kątem identyfikacji przesłanek wystąpienia utraty ich wartości.

W odniesieniu do długoterminowych aktywów finansowych w których zidentyfikowano przesłanki wystąpienia utraty wartości przeprowadzona została analiza pod kątem utraty wartości obejmująca m.in. porównanie wartości akcji i udziałów w jednostkach zależnych z wartością aktywów netto tych jednostek oraz możliwości wygenerowania przez te jednostki w przyszłości dodatnich wyników finansowych, zapewniających spłacalność udzielonych im pożyczek oraz pokrycie wartości odzyskiwalnej akcji i udziałów w tych jednostkach. Przyjęcie różnych założeń w przeprowadzonej analizie może skutkować osiągnięciem odmiennych szacunków odnośnie wyceny długoterminowych aktywów finansowych.

Spółka zawarła ujawnienie dotyczące wartości długoterminowych aktywów finansowych w nocie 18. „Długoterminowe aktywa finansowe”. Zasady wyceny akcji i udziałów w jednostkach zależnych oraz pożyczek udzielonych zostały przedstawione w nocie 3. „Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości”.

i środowiska kontroli wewnętrznej w tym zakresie oraz ocenę ich zgodności z przyjętymi przez Spółkę standardami rachunkowości,

- przegląd analityczny,
- analizę zidentyfikowanych przesłanek utraty wartości pod kątem zasadności i kompletności,
- kierowanie zapytań do pracowników działu finansowego oraz Zarządu Spółki odnośnie przeprowadzonej przez Zarząd Spółki analizy oraz sytuacji branżowej na rynkach, na których działają jednostki zależne, perspektywy wzrostu tych rynków oraz istniejących na nich uregulowań prawnych,
- ocenę przeprowadzonej przez Zarząd Spółki analizy,
- weryfikację wyników finansowych jednostek zależnych oraz analizę budżetów na kolejne lata w przypadku ich dostępności,
- potwierdzenie sald pożyczek,
- ocenę kompletności i prawidłowości ujawnień na temat odpisów aktualizujących wartości akcji i udziałów w jednostkach zależnych i pożyczek udzielonych.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami jej statutu, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszym zadaniem było uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmyślenia, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, o którym mowa w art. 49 ust. 2a ustawy o rachunkowości, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania oraz raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („raport roczny”) (razem „inne informacje”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje innych informacji. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 70 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r., poz. 757) („rozporządzenie o informacjach bieżących”);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz i tego rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust. 1 Rozporządzenia UE oraz art. 136 ustawy o biegłych rewidentach. Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych w badanym okresie zostały wymienione w nocie 39 sprawozdania finansowego Spółki.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Spółki uchwałą nr 1 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 25 lipca 2018 r. Sprawozdania finansowe Spółki badamy nieprzerwanie poczynając od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2014 r., to jest przez pięć kolejnych lat obrotowych, przy czym Spółka jest jednostką zainteresowania publicznego w rozumieniu ustawy o biegłych rewidentach od grudnia 2017 r.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez KRZYSZTOF
WASILEWSKI
Data: 2019.03.27 15:10:55 CET

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

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot wpisany na listę firm
audytorskich prowadzoną przez
KRBR pod nr ewidencyjnym 3767

Warszawa, 27 marca 2019 roku

Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. za 2018 rok

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Marvipol Development S.A. na dzień 31 grudnia 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 Marvipol Development S.A., w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Informacja Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. za 2018 rok

Na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej Spółki o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku zgodnie z przepisami w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej oraz na podstawie oświadczenia otrzymanego od CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Zarząd Spółki informuje, że:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej;
- są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji;
- Marvipol Development S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na jej rzecz przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

A faint, dark, wireframe-style image of a modern skyscraper with many windows, serving as a background for the lower half of the page. A horizontal red line is positioned above the company name.

Marvipol Development S.A.

Warszawa, ul. Prosta 32
22 536 50 00
marvipol@marvipol.pl