



Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Na dzień 31 marca i za okres
pierwszych trzech miesięcy
2021 roku

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

	Nota	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Przychody ze sprzedaży	4	8 872	11 787
Koszt własny sprzedaży	5	(3 889)	(6 133)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		4 983	5 654
Koszty sprzedaży	6	-	-
Koszty ogólnego zarządu	6	(1 698)	(1 102)
Pozostałe przychody operacyjne	7	359	444
Pozostałe koszty operacyjne	8	(102)	(107)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		3 542	4 889
Przychody finansowe	9	5 627	6 487
Koszty finansowe	10	(6 151)	(7 911)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		3 018	3 465
Podatek dochodowy	11	(126)	(376)
Zysk (strata) netto		2 892	3 089
Inne całkowite dochody			
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-
Podatek dochodowy		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowite dochody netto		2 892	3 089
Zysk na jedną akcję (zł):			
Podstawowy		0,07	0,07
Rozwodniony		0,07	0,07

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	12	55	80	157
Rzeczowe aktywa trwałe	13	541	404	658
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	24	23 090	24 251	28 253
Nieruchomości inwestycyjne	14	-	562	562
Długoterminowe aktywa finansowe	15	534 889	578 322	512 955
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	8 730	8 420	6 488
Aktywa trwałe razem		567 305	612 039	549 073
Aktywa obrotowe				
Zapasy	17	71 360	50 909	38 282
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	15 695	9 036	15 385
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	14 993	9 493	119 116
Aktywa obrotowe razem		102 048	69 438	172 783
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		669 353	681 477	721 856

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	20			
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		155 834	155 834	155 834
Kapitał zapasowy		25 162	25 162	9 209
Fundusz dywidendowy		6 919	6 919	-
Zyski zatrzymane		35 876	32 984	33 042
Kapitały razem		265 444	262 552	239 738
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	21	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16	13 014	12 578	11 612
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	22	141 815	141 895	179 505
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	162 911	172 497	148 367
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	24	23 091	23 859	27 903
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		340 831	350 829	367 387
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	21	1 650	1 650	750
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	22	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	48 793	49 385	101 335
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	24	3 653	3 809	3 114
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25	8 982	12 580	9 532
Przychody przyszłych okresów	26	-	672	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		63 078	68 096	114 731
Zobowiązania razem		403 909	418 925	482 118
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		669 353	681 477	721 856

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	25 162	6 919	32 984	262 552
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	2 892	2 892
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	25 162	6 919	35 876	265 444
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	9 209	-	29 953	236 649
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	15 953	6 919	(22 872)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(7 081)	(7 081)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	32 984	32 984
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	25 162	6 919	32 984	262 552
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	9 209	-	29 953	236 649
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	3 089	3 089
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	9 209	-	33 042	239 738

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		3 018	3 465
Amortyzacja		1 206	964
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		236	2 046
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)		-	-
Przychody odsetkowe		(5 627)	(6 272)
Koszty odsetkowe		4 691	5 765
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		-	(60)
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		(99)	-
Koszty emisji obligacji		691	328
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		-	77
Koszty z tytułu leasingu		199	342
Pozostałe		1	(1)
Korekty razem		1 298	3 189
Zmiana stanu zapasów	17	(20 451)	(319)
Zmiana stanu należności	18	(6 659)	(3 911)
Zmiana stanu rezerw		-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(3 598)	(2 962)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(672)	-
Zmiana kapitału obrotowego		(31 380)	(7 192)
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(27 064)	(538)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		3 355	1 628
Dywidendy otrzymane		-	-
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych		-	85
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		661	-
Spłata udzielonych pożyczek		70 930	104 612
Wpływy		74 946	106 325
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(157)	(67)
Wniesienie wkładów pieniężnych		-	(2 500)
Pożyczki udzielone		(25 225)	(30 390)
Wydatki		(25 382)	(32 957)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		49 564	73 368
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji		-	35 848
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		25 000	10 900
Wpływy		25 000	46 748
Wykup obligacji		(12 010)	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(27 309)	(1 501)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(1 359)	(1 266)
Odsetki i prowizje zapłacone		(1 322)	(1 761)
Wydatki		(42 000)	(4 528)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(17 000)	42 220
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		5 500	115 050
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		5 500	115 050
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		9 493	4 066
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		14 993	119 116

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 marca 2021 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczone w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

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

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

3.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2021 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych

standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2021 r.:

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - ustępstwa czynszowe związane z COVID-19 (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 czerwca 2020 roku lub później; dozwolone jest wcześniejsze zastosowanie),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”, MSR 39 „Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 7 „Instrumenty Finansowe: ujawnienie informacji”, MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz MSSF 16 „Leasing” - reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej etap II (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” - odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później).

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

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

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

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14,
- 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 MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” - aktualizacja referencji do Założeń Koncepcyjnych (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” - ujęcie księgowo przychodów i kosztów zrealizowanych w trakcie procesu inwestycyjnego (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” - wyjaśnienia dotyczące analizy kosztów oraz czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),

- Roczny program poprawek 2018-2020 - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing” (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone); zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja wartości szacunkowych (zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później); zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” ustępstwa czynszowe związane z COVID-19 (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 roku lub później).

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

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Wyroby gotowe	716	-
Usługi	8 156	11 787
Przychody ze sprzedaży	8 872	11 787

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Wyroby gotowe	(562)	-
Usługi	(3 327)	(6 133)
Koszt własny sprzedaży	(3 889)	(6 133)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Koszty marketingu	-	-
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Koszty planowanych inwestycji	(5)	(43)
Koszty zakończonych inwestycji	(38)	(51)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 135)	(945)
Wynagrodzenia	(468)	(26)
Usługi doradcze	(52)	(37)
Inne	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(1 698)	(1 102)

Koszty według rodzaju	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Amortyzacja	(1 207)	(964)
Zużycie materiałów i energii	(252)	(172)
Usługi obce	(1 682)	(1 954)
Podatki i opłaty	(140)	(108)
Wynagrodzenia	(1 470)	(3 706)
Ub. społ. i inne świadczenia	(226)	(238)
Pozostałe koszty rodzajowe	(48)	(93)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu*	(5 025)	(7 235)

* Zestawienie kosztów w układzie rodzajowym nie obejmuje kosztu własnego sprzedaży wyrobów gotowych

7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Przychody z najmu	156	230
Przychody z refaktur	69	12
Sprzedaż usług	133	136
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	-	61
Pozostałe przychody	1	5
Pozostałe przychody operacyjne	359	444

8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Koszty refaktur	(71)	(12)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(30)	(93)
Pozostałe koszty	(1)	(2)
Pozostałe koszty operacyjne	(102)	(107)

9. Przychody finansowe

	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	-	75
Odsetki od pożyczek	5 627	6 272
Pozostałe	-	140
Przychody finansowe	5 627	6 487

10. Koszty finansowe

	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(4 788)	(5 765)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(199)	(342)
Różnice kursowe	(237)	(1 150)
Pozostałe	(927)	(654)
Koszty finansowe	(6 151)	(7 911)

11. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Rezerwy na koszty okresu	(258)	(459)
Odsetki od obligacji i kredytów	277	363
Odsetki naliczone od pożyczki	424	398
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	(18)	-
Strata podatkowa	(165)	(163)
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	50	366
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	310	505
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	9	(1)
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	427	882
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	436	881
Zmiana aktywa z tyt. połączenia		
Zmiana podatku odroczonego	(126)	(376)
Podatek bieżący	-	-
Zmiana stanu podatku dochodowego	(126)	(376)
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Zysk brutto	3 018	3 465
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(573)	(658)
Różnice	447	282
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	-
Dywidendy	-	-
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	470	-
Różnice trwałe	(23)	282
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(126)	(376)

12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	1 330	1 330
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2021 r.	1 330	1 330
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(1 250)	(1 250)
Amortyzacja za okres	(25)	(25)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2021 r.	(1 275)	(1 275)

	Oprogramowanie	Razem
Wartość netto na dzień 31 marca 2021 r.	55	55
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	1 305	1 305
Nabycie	25	25
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2020 r.	1 330	1 330
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(1 112)	(1 112)
Amortyzacja za okres	(138)	(138)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2020 r.	(1 250)	(1 250)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 r.	80	80
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	1 305	1 305
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2020 r.	1 305	1 305
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(1 112)	(1 112)
Amortyzacja za okres	(36)	(36)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2020 r.	(1 148)	(1 148)
Wartość netto na dzień 31 marca 2020 r.	157	157

13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	447	1 015	1 907	3 369
Nabycie	157	-	-	157
Wykup z leasingu	-	67	-	67
Zbycie	(5)	-	-	(5)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2021 r.	599	1 082	1 907	3 588
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(447)	(898)	(1 620)	(2 965)
Amortyzacja za okres	(5)	(15)	(28)	(48)
Wykup z leasingu	-	(39)	-	(39)
Zbycie	5	-	-	5
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2021 r.	(447)	(952)	(1 648)	(3 047)
Wartość netto na dzień 31 marca 2021 r.	152	130	259	541
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	447	1 060	2 470	3 977
Nabycie	-	81	48	129
Wykup z leasingu	-	179	-	179
Zbycie	-	(305)	(611)	(916)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2020 r.	447	1 015	1 907	3 369
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(447)	(968)	(1 946)	(3 361)
Amortyzacja za okres	-	(111)	(144)	(255)
Wykup z leasingu	-	(99)	-	(99)
Zbycie	-	280	470	750
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2020 r.	(447)	(898)	(1 620)	(2 965)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 r.	-	117	287	404

Warszawa, 26 maja 2021 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	447	1 060	2 470	3 977
Nabycie	-	67	-	67
Wykup z leasingu	-	179	-	179
Zbycie	-	(149)	-	(149)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2020 r.	447	1 157	2 470	4 074
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(447)	(968)	(1 946)	(3 361)
Amortyzacja za okres	-	(32)	(49)	(81)
Wykup z leasingu	-	(98)	-	(98)
Zbycie	-	124	-	124
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2020 r.	(447)	(974)	(1 995)	(3 416)
Wartość netto na dzień 31 marca 2020 r.	-	183	475	658

Środki trwałe w leasingu

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2021 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła trwała utrata wartości.

14. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Wartość netto na początek okresu	562	562	562
Przeniesienie do zapasów	-	-	-
Sprzedaż	(562)	-	-
Wartość netto na koniec okresu	-	562	562

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

15. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Udziały	182 749	182 749	140 249
Pożyczki udzielone	352 140	395 573	372 706
Długoterminowe aktywa finansowe razem	534 889	578 322	512 955

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	26 376	25 993	22 511
Robo Wash S.A.	2 159	2 159	2 159
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	-	-	33 160
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	15	244	135
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	387	381	343
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	3 057	3 057	19 991
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	627	4 080	12 127
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	683	683	47 400
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	33	33	3 060
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	1 154	1 146	5 547
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	6 724	6 617	1 840
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	95 841	75 780	66 698
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	1 720	1 695	1 620
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	31 149	30 451	27 642
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	804	792	658
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	6 486	10 361	2 340
Marvipol Logistics S.A.	1 096	1 070	5 320
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	30 855	33 330	417
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	6 514	7 311	6 974
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	20 488	19 287	14 801
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	33 801	36 287	32 384
Property-ad Sp. z o.o.	20	169	161
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	288	42 637	32 018

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Ertan Sp. z o.o.	43	520	349
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	16 127	15 881	15 151
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	18 816	20 510	14 268
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	798	726	544
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	93	9 348	133
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	257	222	133
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	491	483	153
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	617	398	184
Solex Sp. z o.o.	44 621	43 870	2 485
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	52	-
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	352 140	395 573	372 706

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

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

Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	100 146	100 146	100 146
Marvipol Estate Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Construction Sp. z o.o.	6	6	6
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	17 615	17 615	10 115
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Logistics S.A.	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	415	415	415
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	8	8	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	8 004	8 004	3 004
Ertan Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	50	50	50
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	7	7	7
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	8	8	8
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	7	7	7
Solex Sp. z o.o.	30 007	30 007	7
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	8	8	8
Wartość udziałów w spółkach zależnych	182 749	182 749	140 249

Udziały i akcje w jednostkach zależnych wykazywane są w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości.

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

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

16. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Rezerwy na koszty okresu	527	785	394
Odsetki od obligacji i kredytów	452	175	680
Odpisy zapasów	1 193	1 193	1 564
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	3 423	2 999	1 882
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	18	18
Strata podatkowa	2 414	2 579	1 423
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	721	671	527
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	8 730	8 420	6 488
Kompensata	-	-	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	8 730	8 420	6 488
Zapasy	1 534	1 534	1 534
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	40	31	24
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	7 995	7 568	6 609
Inne	3 445	3 445	3 445
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	13 014	12 578	11 612
Kompensata	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	13 014	12 578	11 612

17. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Produkcja niezakończona	71 360	50 909	38 282
Wyroby gotowe	-	-	-
	71 360	50 909	38 282

Podział zapasów na dzień 31 marca 2021 r., 31 grudnia 2020 r. oraz na dzień 31 marca 2020 r.

	31.03.2021		31.12.2020		31.03.2020	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	18 861	-	18 842	-	18 842	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	-	-	-	-	3 347	-
Inwestycja Białotąka	12 788	-	12 761	-	-	-
Inwestycja Wrocław	9 310	-	9 213	-	-	-
Inwestycja Białotąka II	20 308	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	6 000	-
Zapasy, razem	71 360	-	50 909	-	38 282	-

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 31 marca 2021 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2020 r.	8 233
Zmniejszenie /Rozwiązanie:	(1 955)
Wykorzystanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(1 955)
Zawiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2020 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2020 r.	8 233
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	-
Wartość na dzień 31 marca 2020 r.	8 233

Zabezpieczenia na zapasach:

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

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	10 272	7 972	14 880
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	10 272	7 972	14 880

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Pozostałe należności	700	701	604
Rozliczenia międzyokresowe	1 059	196	185
Pozostałe należności razem	1 759	897	789
Należności z tytułu podatku VAT	3 700	203	51
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
Należności podatkowe	3 700	203	51
Należności krótkoterminowe brutto	15 731	9 072	15 720
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(36)	(36)	(335)
Należności krótkoterminowe netto	15 695	9 036	15 385

19. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Środki pieniężne w kasie	13	6	7
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	14 980	9 487	119 109
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	14 993	9 493	119 116

20. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego na 31 marca 2021 r.

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

Akcjonariat na 31 marca 2021 r.

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

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	2 892	32 984	3 089
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,07	0,79	0,07

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 marca 2021 r., 31 grudnia 2020 r. i na 31 marca 2020 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgową na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	265 444	262 552	239 738
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgową na jedną akcję	6,37	6,30	5,76

21. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	1 650	1 650	750
Rezerwy razem	1 650	1 650	750
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	-	-	-
<i>część krótkoterminowa</i>	1 650	1 650	750

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień na koniec bieżącego okresu obejmuje szacowaną kwotę jaką Emitent może przekazać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence”. Dalsze szczegóły zostały opisane w **Nocie 28** dotyczącej zobowiązań warunkowych.

22. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Kredyty	-	-	48 602
Pożyczki	141 815	141 895	130 903
w tym:			
część krótkoterminowa	-	-	-
część długoterminowa	141 815	141 895	179 505

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
do 12 miesięcy	-	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	141 815	141 895	48 602
powyżej 3 do 5 lat	-	-	130 903
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	141 815	141 895	179 505

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
w walucie polskiej	141 815	141 895	179 505
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	141 815	141 895	179 505

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
dla kredytów i pożyczek w PLN	3,18% - 7,00%	3,20% - 7,00%	2,94% - 7,00%
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	-	30.12.2021	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millenium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2021	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	65 000	-	30.12.2022	hipoteka umowna na nieruchomościach 97 500 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

23. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	221 882	211 615	211 615
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	115 008	37 008
Koszty emisji	(87)	(3 190)	(1 160)
Wpływy z emisji obligacji netto	(87)	111 818	35 848
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	778	920	328
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	1 141	9	1 911
Wykup obligacji	(12 010)	(102 480)	-
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	211 704	221 882	249 702
w tym:			
część krótkoterminowa	48 793	49 385	101 335
część długoterminowa	162 911	172 497	148 367

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
do 12 miesięcy	48 793	49 385	101 335
powyżej 1 roku do 3 lat	105 357	115 684	148 367
powyżej 3 do 5 lat	57 554	56 813	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	211 704	221 882	249 702

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii T*	9 560	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2021
Obligacje zwykłe serii W**	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2021
Obligacje zwykłe serii W**	16 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2022
Obligacje zwykłe serii Y***	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.06.2021
Obligacje zwykłe serii Y***	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.06.2022
Obligacje zwykłe serii Y***	24 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.12.2022
Obligacje zwykłe serii Z****	11 102	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2022
Obligacje zwykłe serii Z****	25 906	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2023
Obligacje zwykłe serii AC*****	11 700	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2023
Obligacje zwykłe serii AC*****	9 984	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.11.2023
Obligacje zwykłe serii AC*****	56 316	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2024

* Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji serii T to 80 080 tys. zł. Obligacje o wartości 70 520 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

** Łączna wartość nominalna obligacji serii W to 40 000 tys. zł. Obligacje o wartości 12 000 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę przed dniem bilansowym. Obligacje o wartości 2 810 tys. zł zostały wykupione po dniu bilansowym, przed dniem sporządzenia niniejszego raportu. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

*** Łączna wartość nominalna obligacji serii Y to 60 000 tys. zł. Obligacje o wartości 12 000 tys. zł zostały wykupione po dniu bilansowym, przed dniem sporządzenia niniejszego raportu. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

**** Łączna wartość nominalna obligacji serii Z, po asymilacji z obligacjami serii AA i AB, na dzień bilansowy to 37 008 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

***** Łączna wartość nominalna obligacji serii AC to 78 000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2021 r.	24 251
Nabycie	-
Umorzenie	(1 133)
Wykup z leasingu	(28)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2021 r.	23 090

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2020 r.	29 181
Nabycie	1 256
Umorzenie	(4 068)
Zbycie	-
Modyfikacje umów leasingu	(2 038)
Wykup z leasingu	(80)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2020 r.	24 251

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2020 r.	29 181
Nabycie	-
Umorzenie	(847)
Wykup z leasingu	(81)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2020 r.	28 253

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu
Stan na 1 stycznia 2021 r.	27 668
Nabycie	-
Koszty finansowe	199
Płatności	(1 359)
Różnice kursowe	236
Stan na 31 marca 2021 r.	26 744

Zobowiązania z tytułu leasingu

Stan na 1 stycznia 2020 r.	29 984
Nabycie	1 256
Koszty finansowe	1 268
Płatności	(4 957)
Modyfikacje umów leasingu	(2 058)
Różnice kursowe	2 175
Stan na 31 grudnia 2020 r.	27 668

Zobowiązania z tytułu leasingu

Stan na 1 stycznia 2020 r.	29 984
Nabycie	-
Koszty finansowe	342
Płatności	(1 266)
Różnice kursowe	1 957
Stan na 31 marca 2020 r.	31 017

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
do 12 miesięcy	3 653	3 809	3 510
powyżej 1 roku do 3 lat	8 361	8 270	7 605
powyżej 3 do 5 lat	5 429	6 089	7 935
powyżej 5 lat	9 301	9 500	11 967
Zobowiązania z tytułu leasingu	26 744	27 668	31 017

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 133)	(4 068)	(847)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(199)	(1 268)	(342)
Różnice kursowe	(236)	(2 175)	(1 957)
Efekt modyfikacji umów leasingu	-	20	-
Wydatki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste rozpoznane w koszcie wytworzenia	-	-	-
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	-	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(1 568)	(7 491)	(3 146)

25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 656	4 116	1 211
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	-	-	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	4 702	4 710	4 616
Zobowiązania publiczno - prawne	706	1 381	2 200
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	790	1 190	152
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	1 100	1 100	1 325
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	28	83	28
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	8 982	12 580	9 532
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	8 982	12 580	9 532

26. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	672	-
Pozostałe	-	-	-
Przychody przyszłych okresów razem	-	672	-

27. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Pożyczki	349 981	393 414	370 547
Należności z tytułu dostaw i usług	9 851	7 739	14 353
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	359 832	401 153	384 900
Pożyczki	2 159	2 159	2 159
Należności z tytułu dostaw i usług	385	197	192
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	2 544	2 356	2 351
Środki pieniężne	14 993	9 493	119 116
Razem	377 369	413 002	506 367

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Kredyty bankowe i pożyczki	141 815	141 895	179 505
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 656	4 116	1 211
Zobowiązania z tytułu obligacji	211 704	221 882	249 702
Kaucje	4 702	4 710	4 616

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26 744	27 668	31 017
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	386 621	400 271	466 051

28. Zobowiązania warunkowe

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

Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” złożyła wniosek o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie przecieków w hali garażowej budynku mieszkalnego przy ul. Sokratesa 9 w Warszawie i występowania zarysowań elementów konstrukcyjnych, a także w zakresie nieprawidłowego wykonania izolacji wokół budynku przy ulicy Sokratesa 9, w następstwie czego nie spełnia ona parametrów technicznych zabezpieczających budynek przy ul. Sokratesa 9 przed przesiąkami i przeciekami do wnętrza garażu. Wspólnota nie określiła wartości przedmiotu sporu. Nie wyznaczono biegłego, Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli uznał się niewłaściwym i postanowił przekazać sprawę do Sądu Rejonowego dla Żoliborza. Po zabezpieczeniu dowodu, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” może, w zależności od jego wyniku, wystąpić przeciwko Spółce z pozwem o zapłatę. W ocenie Zarządu Marvipol Development S.A., z uwagi na istniejące wady hali garażowej i elementów konstrukcyjnych, wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” i ewentualny przyszły pozew sądowy mogą okazać się częściowo zasadne.

Spółka Strabag Sp. z o.o. złożyła pozew przeciwko Marvipol Development S.A. o zapłatę kwoty 4 300 tys. zł stanowiącej równowartość kwoty, którą Marvipol Development S.A. uzyskał od STRABAG SE z tytułu gwarancji koncernowej wystawionej jako zabezpieczenie zobowiązań gwarancyjnych i którą to kwotą Strabag Sp. z o.o. został obciążony przez Strabag SE. Marvipol Development S.A. w dniu 14 października 2019 r. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w dniu 23 sierpnia 2019 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie. Na skutek prawidłowo złożonego sprzeciwu nakaz zapłaty w całości utracił moc i sprawa została skierowana do postępowania rozpoznawczego. Kolejno na wniosek stron postępowania sprawa została skierowana do mediacji. Dotąd odbyło się około dziesięciu plenarnych sesji mediacyjnych oraz szereg indywidualnych sesji mediacyjnych przeprowadzonych przez mediatora z poszczególnymi przedstawicielami stron. Marvipol Development S.A. stoi na stanowisku, że realizacja uprawnień z gwarancji była uzasadniona i powództwo powinno zostać oddalone.

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

mediacyjne toczą się obecnie na płaszczyźnie dwóch mediacji przed tym samym mediatorem. Zamysłem jest zawarcie przez Marvipol Development S.A. dwóch ugód: ugody trójstronnej ze Wspólnotą Mieszkaniową i Strabag Sp. z o. o. regulującej wszystkie kwestie dotyczące inwestycji „Bielany Residence” oraz drugiej wyłącznie ze Strabag Sp. z o. o. regulującej stosunki wynikające z umowy o GW dot. „Bielany Residence”. Aktualnie uzgadniany jest sposób usunięcia wad w nieruchomości oraz prowadzone są negocjacje warunków obu ugód. Wszystkie strony sporów dotyczących inwestycji „Bielany Residence” złożyły w sądach wnioski o niepodejmowanie czynności z uwagi na toczące się mediacje.

27 września 2018 roku Marvipol Development S.A. zawarł z IHG Hotels Limited, spółką prawa brytyjskiego, dwie umowy franczyzy obejmujące licencję marek hotelowych Holiday Inn Express oraz Staybridge Suites w odniesieniu do planowego projektu condohotelowego w Gdańsku przy ulicy Grunwaldzkiej. Zgodnie z postanowieniami umowy Spółka zobowiązała się do zrealizowania budowy i otwarcia działalności hotelowej pod w/w markami do 1 maja 2021 roku. Umowy przewidują możliwość rozwiązania umowy przez IHG Hotels Limited wraz z naliczeniem opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy. Wysokość opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umów wynosi 432 tys. euro. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania budowa obiektu nie została rozpoczęta. W ocenie Zarządu pandemia Covid-19 i jej wpływ na zamrożenie akcji kredytowych tego typu inwestycji, ograniczenia w funkcjonowaniu obiektów hotelowych są racjonalnymi przesłankami stojącymi za nierozpoczęciem realizacji projektu. Zarząd prowadzi rozmowy z IHG Hotels Limited w przedmiocie opóźnienia budowy obiektu oraz wpływu stanu epidemii na realizację umów.

22 marca 2017 r. Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia cywilnego do kwoty 70 255 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.) w związku z zawarciem 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.

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

W okresie sprawozdawczym Marvipol Development S.A. udzieliła następujących poręczeń:

- na rzecz Moko Botanika Property Sp. z o.o. (dawniej: Natenby Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie MOKO Botanika. Poręczenie udzielone do kwoty 283.761,11 tys. zł;
- na rzecz Studio Okęcie Property Sp. z o.o. (dawniej: Cambleani Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Studio Okęcie. Poręczenie udzielone do kwoty 42.990,01 tys. zł,
- na rzecz Evontamill Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Unique Tower sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Unique Tower. Poręczenie udzielone do kwoty 46.452,04 tys. zł.

- Na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Unique Tower sp. z o.o. w związku z zawartą 26 marca 2021 umową kredytu odnawialnego do kwoty 50.000,00 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 75.000,00 tys. zł.

29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

Spółka na rzecz członków Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla wypłaca wynagrodzenie na podstawie powołania.

Wynagrodzenie Zarządu Spółki (w tys. zł)

	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Wynagrodzenie Zarządu Spółki	698	3 717

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	118	41

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Prosta Tower Sp. z o.o.	9	29	9	32	34
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	41	1 031	49	264	1 266
Prosta 32 Sp. z o.o.	9	25	9	29	29
Marvipol TM Sp. z o.o.	35	35	42	40	40
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	201	539	245	622	662
Marvipol Estate Sp. z o.o.	9	12	9	13	13
Marvipol Construction Sp. z o.o.	48	50	40	39	40
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	9	25	9	29	29
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	608	1 041	747	289	1 279
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	9	29	9	34	34
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	9	41	9	49	49
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	892	867	1 096	586	1 065
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	216	223	265	137	272
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	41	29	49	34	34
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	254	252	310	166	308
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	481	472	590	308	580
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	2 301	2 382	2 829	1 811	2 929
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	291	287	356	189	351
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	9	25	9	29	29
Marvipol Logistics S.A.	26	1 911	12	13	787
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	460	445	564	398	545

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	41	41	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	41	41	49	241	49
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	41	25	49	29	29
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	9	25	9	29	29
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	305	294	374	199	359
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	41	1 015	49	645	1 247
Property-ad Sp. z o.o.	9	11	9	12	12
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	41	47	49	95	56
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	1 214	1 274	1 492	905	1 566
Ertan Sp. z o.o.	9	41	9	49	49
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	41	41	49	49	49
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	9	41	9	49	49
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	9	41	9	49	49
Solex Sp. z o.o.	41	41	49	49	49
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	9	114	9	29	138
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	9	24	9	29	29
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	205	24	227	29	29
Jednostki zależne razem	8 032	12 890	9 758	7 649	14 214
British Automotive Holding S.A.	122	120	80	78	79
AML Polska Sp. z o.o.	-	44	-	-	1
M Automotive Sp. z o.o.	-	1	-	-	-
Willet 18 Sp. z o.o.	2	-	-	2	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	124	165	80	80	80
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	18	23	13	10	59
Sprzedaż produktów i usług razem	8 174	13 078	9 851	7 739	14 353

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Marvipol Construction Sp. z o.o.	116	94	101	50	43
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	8	11	-	-	-
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	704	660	-	17	-
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	-	-	-	290	-
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	-	-	-	290	-
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	-	-	-	290	-
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	-	-	-	215	-
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	-	-	-	290	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	-	-	-	290	-
Jednostki zależne razem	828	765	101	1 732	43

Warszawa, 26 maja 2021 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
British Automotive Holding S.A.	4	-	-	-	-
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	3	79	3	2	4
Pozostałe jednostki powiązane razem	7	79	3	2	4
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	110	385	117	66	49
Zakup produktów i usług razem	945	1 229	221	1 800	96

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2021	Zaciągnięcie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2021
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	76 426	-	-	1 162	-	-	77 588
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	621	-	-	11	10	-	622
Prosta Tower Sp. z o.o.	12 331	-	2 309	242	-	-	10 264
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	4 006	-	-	69	-	-	4 075
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o.	1 001	-	-	17	-	-	1 018
Marvipol TM Sp. z o.o.	47 510	-	-	738	-	-	48 248
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	141 895	-	2 309	2 239	10	-	141 815

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2021	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2021
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	381	-	-	6	-	-	387
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	3 057	-	-	-	-	-	3 057
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	25 993	-	-	383	-	-	26 376
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	6 617	-	-	107	-	-	6 724
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	4 080	-	3 500	47	-	-	627
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	683	-	-	-	-	-	683
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	33	-	-	-	-	-	33
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	1 146	-	-	8	-	-	1 154
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	1 695	-	-	25	-	-	1 720
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	75 780	18 775	-	1 286	-	-	95 841
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	30 451	250	-	448	-	-	31 149
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	792	-	-	12	-	-	804
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	10 361	-	4 000	125	-	-	6 486
Marvipol Logistics S.A.	1 070	-	-	26	-	-	1 096
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	33 330	-	3 000	525	-	-	30 855
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	19 287	900	-	301	-	-	20 488
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	36 287	-	3 000	514	-	-	33 801
Property-ad Sp. z o.o.	169	-	150	1	-	-	20

Warszawa, 26 maja 2021 r.

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2021	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2021
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	42 637	4 900	44 210	289	3 328	-	288
Ertan Sp. z o.o.	520	-	480	3	-	-	43
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	15 881	-	-	246	-	-	16 127
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	7 311	-	900	103	-	-	6 514
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	20 510	-	2 000	306	-	-	18 816
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	726	60	-	12	-	-	798
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	244	-	230	1	-	-	15
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	9 348	100	9 410	55	-	-	93
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	222	30	-	5	-	-	257
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	483	-	-	8	-	-	491
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	398	210	-	9	-	-	617
Solex Sp. z o.o.	43 870	-	-	751	-	-	44 621
Marvipol Estate Sp. z o.o.	52	-	50	-	2	-	-
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	393 414	25 225	70 930	5 602	3 330	-	349 981

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Solex Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%

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

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

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Lista jednostek zależnych znajduje się w *pkt 5* Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I kwartale 2021 r.

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 52 osoby.

32. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 marca 2021 r.

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w *pkt 7* Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I kwartale 2021 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych