



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

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

	Nota	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Przychody ze sprzedaży	4	50 688	40 143
Koszt własny sprzedaży	5	(38 028)	(28 007)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		12 660	12 136
Koszty sprzedaży	6	(1 421)	(1 731)
Koszty ogólnego zarządu	6	(6 674)	(11 261)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	2 498	4 018
Pozostałe przychody operacyjne	8	3 341	2 556
Pozostałe koszty operacyjne	9	(2 588)	(1 287)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		7 816	4 431
Przychody finansowe	10	2 381	10 668
Koszty finansowe	11	(1 717)	(2 201)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		8 480	12 898
Podatek dochodowy	12	(352)	(1 115)
Zysk (strata) netto		8 128	11 783
Zysk na 1 akcję			
Podstawowy (zł)		0,20	0,28
Rozwodniony (zł)		0,20	0,28

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Zysk (strata) netto		8 128	11 783
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody netto		8 128	11 783
Całkowite dochody netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		8 128	11 783
Udziały niekontrolujące		-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	157	137	783
Rzeczowe aktywa trwałe	14	30 667	30 624	31 840
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	27	14 894	15 420	17 791
Nieruchomości inwestycyjne	15	-	14 296	2 649
Długoterminowe aktywa finansowe	16	140 219	119 536	107 720
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	19 499	17 409	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	19 986	18 481	17 392
Aktywa trwałe razem		225 422	215 903	178 175
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	897 812	853 775	761 692
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	41 170	53 099	22 094
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	313	369	1 502
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	226 188	190 745	353 724
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	57 523	48 236	54 260
Aktywa obrotowe razem		1 165 483	1 097 988	1 139 012
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	22	-	-	14 368
Aktywa razem		1 390 905	1 313 891	1 331 555

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	23			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		109 650	109 650	53 763
Fundusz dywidendowy		6 919	6 919	-
Zyski zatrzymane		88 573	80 445	81 670
Kapitały razem		564 717	556 589	495 008
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	24	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	14 355	19 339	16 061
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	12 009	44 725	93 321
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	162 911	172 497	148 367
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	15 794	15 948	18 084
Pozostałe zobowiązania	28	6 883	6 787	7 806
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		211 952	259 296	283 639
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	24	1 650	1 650	10 775
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	29 284	63 260	30 839
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	48 793	49 385	101 335
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	1 357	1 549	1 410
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	23 794	28 403	32 048
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	28	2 357	4 793	2 442
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	52 387	53 334	46 210
Przychody przyszłych okresów	29	454 614	295 632	327 849
Zobowiązania krótkoterminowe razem		614 236	498 006	552 908
Zobowiązania razem		826 188	757 302	836 547
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 390 905	1 313 891	1 331 555

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	109 650	6 919	80 445	556 589
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	8 128	8 128
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	109 650	6 919	88 573	564 717
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	53 763	-	69 887	483 225
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	55 887	6 919	(62 806)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(7 081)	(7 081)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	80 445	80 445
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	109 650	6 919	80 445	556 589
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	53 763	-	69 887	483 225
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	11 783	11 783
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	53 763	-	81 670	495 008

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		8 480	12 898
Amortyzacja	6	715	666
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(1 085)	(5 071)
Przychody odsetkowe	10	(25)	(355)
Koszty odsetkowe	11	121	138
Koszty emisji obligacji	26	778	328
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		595	206
Koszty z tytułu leasingu	27	292	250
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych		-	(60)
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		(431)	-
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(2 498)	(4 018)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(970)	(831)
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		(2 325)	(1 585)
Pozostałe		-	4
Korekty razem		(4 833)	(10 328)
Zmiana stanu zapasów		(40 383)	(32 954)
Zmiana stanu należności		10 197	12 872
Zmiana stanu rezerw		-	-
Zmiana stanu kaucji		84	1 102
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(3 561)	(6 358)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		158 982	76 223
Zmiana kapitału obrotowego		125 319	50 885
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		(9 220)	(10 505)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(9 220)	(10 505)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		119 746	42 950

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		24	3 859
Dywidendy otrzymane		-	-
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		-	85
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		70	49 165
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		1 517	-
Splata udzielonych pożyczek	33	2 816	76 053
Wpływy		4 427	129 162
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	13, 14	(238)	(138)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	33	(3 505)	(717)
Wydatki		(3 743)	(855)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		684	128 307
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		31 574	45 113
Wpływy netto z emisji obligacji		(87)	35 848
Wpływy		31 487	80 961
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(97 226)	(71 060)
Wykup obligacji	26	(12 010)	-
Odsetki zapłacone		(2 633)	(2 718)
Prowizje od kredytów		(1 952)	(23)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	27	(2 653)	(649)
Wydatki		(116 474)	(74 450)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(84 987)	6 511
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		35 443	177 768
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		35 443	177 768
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		190 745	175 956
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		226 188	353 724

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

- działalność deweloperska,
- działalność magazynowa,
- segment pozostałe aktywa nieruchomościowe.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Przychody ze sprzedaży	50 688	40 143	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży	(38 028)	(28 007)	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 660	12 136	-	-	-	-
Koszty sprzedaży	(1 421)	(1 731)	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(5 587)	(5 322)	(722)	(5 939)	(365)	-
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	2 498	4 018	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	3 305	2 539	32	17	4	-
Pozostałe koszty operacyjne	(2 522)	(1 287)	(21)	-	(45)	-
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	6 435	6 335	1 787	(1 904)	(406)	-
Przychody finansowe	353	657	2 028	10 011	-	-
Koszty finansowe	(1 701)	(2 201)	(16)	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 087	4 791	3 799	8 107	(406)	-
Podatek dochodowy	(213)	(252)	(363)	(863)	224	-
Zysk (strata) netto	4 874	4 539	3 436	7 244	(182)	-

Warszawa, 26 maja 2021 r.

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Aktywa trwałe	64 991	65 362	70 042	157 704	148 154	108 133	2 727	2 387	-
w tym rzeczowe aktywa trwałe	30 667	30 624	31 840	-	-	-	-	-	-
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	14 894	15 420	17 791	-	-	-	-	-	-
w tym nieruchomości inwestycyjne	-	1 085	2 649	-	13 211	-	-	-	-
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	19 499	17 409	-	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	2 159	2 159	2 158	137 883	117 212	104 846	-	-	-
Aktywa obrotowe	953 517	879 562	1 084 861	13 612	26 560	54 151	198 354	191 866	-
w tym zapasy	711 530	679 393	761 692	-	-	-	186 282	174 382	-
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	206 173	156 489	311 201	13 026	21 006	42 523	6 989	13 250	-
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	14 368	-	-	-
Aktywa razem	1 018 508	944 924	1 154 903	171 316	174 714	176 652	201 081	194 253	-
Zobowiązania długoterminowe	206 843	254 695	283 039	988	1 933	600	4 121	2 668	-
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	190 714	232 009	259 772	-	1 161	-	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	479 731	350 961	542 851	13 661	14 097	10 057	120 844	132 948	-
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	82 483	105 397	165 632	13 274	13 108	-	7 471	24 092	-
Zobowiązania razem	686 574	605 656	825 890	14 649	16 030	10 657	124 965	135 616	-

Grupa nie wyodrębnia segmentów geograficznych. Miejszem działalności Grupy jest terytorium Polski. Informacja na temat innych, potencjalnych i/lub przyszłych obszarów działalności zawarta jest w sprawozdaniu Zarządu z działalności.

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

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

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 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 księgowe 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 Grupy, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy

4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Wyroby gotowe	48 348	38 380
Usługi	2 340	1 763
Przychody ze sprzedaży	50 688	40 143

Sprzedaż usług dotyczy głównie pakietów wykończeniowych oraz zmian aranżacyjnych.

5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Wyroby gotowe	(36 499)	(26 988)
Usługi	(1 529)	(1 019)
Koszt własny sprzedaży	(38 028)	(28 007)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(653)	(730)
Koszty marketingu	(768)	(1 001)
Koszty sprzedaży	(1 421)	(1 731)
Koszty ogólnego zarządu	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Koszty planowanych inwestycji	(17)	(54)
Koszty zakończonych inwestycji	(1 419)	(399)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 426)	(1 803)
Wynagrodzenia	(1 973)	(3 932)
Usługi doradcze	(1 471)	(4 394)
Inne	(368)	(679)
Koszty ogólnego zarządu	(6 674)	(11 261)
Koszty według rodzaju	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Amortyzacja	(715)	(666)
Zużycie materiałów i energii	(275)	(523)
Usługi obce	(3 388)	(6 253)
Podatki i opłaty	(1 409)	(531)
Wynagrodzenia	(1 838)	(3 840)
Ub. społ. i inne świadczenia	(261)	(275)
Pozostałe koszty rodzajowe	(209)	(904)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(8 095)	(12 992)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Wartość na początek okresu		17 409	-
Nabycie oraz rozpoczęcie nowych wspólnych przedsięwzięć		-	-
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17	2 090	-
Wartość na koniec okresu		19 499	-
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:			
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>		2 090	-
<i>rezerwy na rozliczenie ceny</i>		-	3 778
<i>sprzedaż udziałów</i>		408	240
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		2 498	4 018

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Przychody z najmu	243	247
Przychody z refaktur	2 416	1 003
Sprzedaż usług	139	250
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	61
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	99	69
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	107	-
Przychody z opłat eksploatacyjnych	184	805
Inne	153	121
Pozostałe przychody operacyjne	3 341	2 556

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Koszty refaktur	(2 409)	(1 080)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(178)	(183)
Pozostałe koszty	(1)	(24)
Pozostałe koszty operacyjne	(2 588)	(1 287)

10. Przychody finansowe

	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	-	329
Odsetki od pożyczek	25	26
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	970	831
Różnice kursowe	1 342	9 180
Pozostałe	44	302
Przychody finansowe	2 381	10 668

11. Koszty finansowe

	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Odsetki od kredytów i obligacji	(105)	(138)
Odsetki od pożyczek	(16)	-
Różnice kursowe	(137)	(1 119)
Koszty z tytułu leasingu	(292)	(250)
Pozostałe	(1 167)	(694)
Koszty finansowe	(1 717)	(2 201)

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Nieruchomości inwestycyjne	(18)	-
Świadczenie pracownicze	(263)	(575)
Rezerwy na koszty okresu	(20)	(350)
Odsetki od obligacji i kredytów	277	363
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 631	1 616

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Odpisy na należności	-	(209)
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	(314)	(75)
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	-	1 824
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	(242)	-
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	454	-
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 505	2 594
Rzeczowe aktywa trwałe	9	(1)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	125	488
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	654	39
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(5 861)	(1 861)
Odsetki od pożyczki	215	(463)
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	(7 579)
Pozostałe	(126)	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(4 984)	(9 377)
Zmiana podatku odroczonego	(6 489)	(11 971)
Podatek bieżący	6 841	13 086
Zmiana stanu podatku dochodowego	352	1 115
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Zysk brutto	8 480	12 898
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	1 611	2 451
Różnice:	(1 259)	(1 336)
korekta podatku za rok 2019	-	(1 112)
efekt podatkowy różnic trwałych	76	162
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(397)	(386)
efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji i usług niematerialnych	(938)	-
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	352	1 115

13. Wartości niematerialne i prawne

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	-	1 090	1 090
Nabycie	-	53	53
Wartość brutto na dzień 31 marca 2021 r.	-	1 143	1 143
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	-	(953)	(953)
Amortyzacja za okres	-	(33)	(33)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2021 r.	-	(986)	(986)
Wartość netto na dzień 31 marca 2021 r.	-	157	157
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	738	940	1 678
Nabycie	-	150	150
Odpis aktualizujący	(738)	-	(738)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2020 r.	-	1 090	1 090
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(62)	(795)	(857)

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Amortyzacja za okres	-	(158)	(158)
Odpis aktualizujący	62	-	62
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2020 r.	-	(953)	(953)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 r.	-	137	137
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	738	940	1 678
Nabycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2020 r.	738	940	1 678
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(62)	(795)	(857)
Amortyzacja za okres	-	(38)	(38)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2020 r.	(62)	(833)	(895)
Wartość netto na dzień 31 marca 2020 r.	676	107	783

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień 31 marca 2021 r. wartości niematerialne i prawne zostały przeanalizowane pod kątem ewentualnej utraty wartości. Według analiz nie wystąpiły przesłanki trwałej utraty wartości.

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	3 780	23 935	462	977	6 917	431	36 502
Nabycie	-	-	157	-	-	28	185
Wykup z leasingu	-	-	-	67	-	-	67
Zbycie	-	-	(5)	-	-	-	(5)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2021 r.	3 780	23 935	614	1 044	6 917	459	36 749
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	-	(538)	(401)	(860)	(4 079)	-	(5 878)
Amortyzacja za okres	-	(90)	(8)	(14)	(58)	-	(170)
Wykup z leasingu	-	-	-	(39)	-	-	(39)
Zbycie	-	-	5	-	-	-	5
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2021 r.	-	(628)	(404)	(913)	(4 137)	-	(6 082)
Wartość netto na dzień 31 marca 2021 r.	3 780	23 307	210	131	2 780	459	30 667
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	3 780	23 935	447	1 022	8 331	449	37 964
Nabycie	-	-	19	81	71	366	537
Wykup z leasingu	-	-	-	179	-	-	179
Zbycie	-	-	-	(305)	(1 869)	-	(2 174)
Likwidacja	-	-	(4)	-	-	-	(4)
Przeniesienia	-	-	-	-	384	(384)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2020 r.	3 780	23 935	462	977	6 917	431	36 502
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	-	(180)	(372)	(929)	(4 550)	-	(6 031)
Amortyzacja za okres	-	(358)	(32)	(113)	(614)	-	(1 117)
Wykup z leasingu	-	-	-	(98)	-	-	(98)
Zbycie	-	-	-	280	1 085	-	1 365
Likwidacja	-	-	3	-	-	-	3
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2020 r.	-	(538)	(401)	(860)	(4 079)	-	(5 878)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 r.	3 780	23 397	61	117	2 838	431	30 624

Warszawa, 26 maja 2021 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	3 780	23 935	447	1 022	8 331	449	37 964
Nabycie	-	-	20	67	-	51	138
Wykup z leasingu	-	-	-	179	-	-	179
Zbycie	-	-	-	(149)	-	-	(149)
Przeniesienia	-	-	-	-	119	(119)	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2020 r.	3 780	23 935	467	1 119	8 450	381	38 132
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	-	(180)	(372)	(929)	(4 550)	-	(6 031)
Amortyzacja za okres	-	(90)	(7)	(32)	(158)	-	(287)
Wykup z leasingu	-	-	-	(98)	-	-	(98)
Zbycie	-	-	-	124	-	-	124
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2020 r.	-	(270)	(379)	(935)	(4 708)	-	(6 292)
Wartość netto na dzień 31 marca 2020 r.	3 780	23 665	88	184	3 742	381	31 840

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

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

Na dzień 31 marca 2021 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

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 wystąpiły przestanki trwałej utraty wartości.

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Wartość netto na początek okresu	14 296	51 060	51 060
Poniesione nakłady	-	24 256	-
Zmiana prezentacji w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	(13 211)	(59 520)	(48 411)
Sprzedaż	(1 085)	(1 500)	-
Wartość netto na koniec okresu	-	14 296	2 649

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

16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	177	165	716
Pożyczki udzielone	140 042	119 371	107 004
Długoterminowe aktywa finansowe razem	140 219	119 536	107 720
Pożyczki do jednostek współkontrolowanych*	137 883	117 212	104 846
Pożyczki do pozostałych podmiotów	2 159	2 159	2 158
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	140 042	119 371	107 004

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

17. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa prowadzi działalność na rynku nieruchomości w ramach segmentu magazynowego. Grupa realizuje projekty poprzez inwestycje w spółki celowe, stanowiących wspólne przedsięwzięcie („Joint Venture”) wraz z partnerem strategicznym. Struktura udziałów posiadanych przez każdego ze współwłaścicieli jest różna w poszczególnych realizowanych projektach. Na zasadach określonych w zawartej pomiędzy stronami umowie, prawa głosów partnerów są dzielone równo pomiędzy obie strony realizujące dane przedsięwzięcie.

Grupa zakończyła poprzez sprzedaż aktywa lub udziałów wspólne przedsięwzięcia:

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

- PDC Industrial Center 94: Projekt Warsaw South
- PDC Industrial Center 82: Projekt Warszawa I
- PDC Industrial Center 59: Projekt Warszawa II

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

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

Dnia 28 lutego 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 72 sp. z o.o., która zrealizowała projekt w okolicy Krakowa. Realizowana inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu ok. 35 tys. m² i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 7,6 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Dnia 8 marca 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 80 sp. z o.o., która zrealizowała projekt OBI w Łodzi. Realizowana inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu ok. 50 tys. m² i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 13,7 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 58% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 42% udziałów spółki celowej).

Dnia 25 kwietnia 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 81 sp. z o.o., która zrealizowała projekt Warszawa-Konotopa II. Realizowana inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu ok. 42 tys. m² i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 9,3 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Dnia 25 października 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 92 sp. z o.o., która zrealizowała projekt Pruszków. Inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu 25 tys. m² i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,3 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 46% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej), Hermes Platinum Sp. z o.o. (posiadający 16% udziałów spółki celowej) oraz Hermes Logistics Sp. z o.o. (posiadający 6% udziałów spółki celowej).

Dnia 16 stycznia 2020 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółkach PDC Industrial Center 63 sp. z o.o., PDC Industrial Center 84 sp. z o.o. oraz PDC Industrial Center 94 sp. z o.o. które realizowały odpowiednio projekt na Górnym Śląsku, projekt w okolicy Szczecina oraz projekt Warsaw South. Projekty stanowiły hale magazynowe o powierzchniach wynajmu: ok. 35 tys. m², ok. 72 tys. m² oraz ok. 38 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie dla PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej), dla PDC Industrial Center 84 sp. z o.o. Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32%

udziałów spółki celowej) oraz dla PDC Industrial Center 94 sp. z o.o. Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Dnia 28 lipca 2020 roku, spółki PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. i PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. będące wspólnym przedsięwzięciem Marvipol Logistics S.A. (68% udziałów) oraz PG Dutch Holding I B.V. (32% udziałów) dokonały transakcji sprzedaży nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 25 tys. m² za łączną kwotę 28,7 mln EUR.

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- PDC Industrial Center 108: Projekt Warszawa-Konotopa III
- PDC Industrial Center 130: Projekt Warszawa-Konotopa IV
- PDC Industrial Center 135: Projekt Warszawa III
- PDC Industrial Center 141: Projekt Wrocław
- PDC Industrial Center 112: Warszawa IV
- PDC Industrial Center 149: Wrocław II

Projekt Warszawa-Konotopa III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 108 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 5,0 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 22 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Warszawa-Konotopa IV jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 130 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 14,1 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 38 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 40,8% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32,0% udziałów spółki celowej) oraz Investar Financial Corporation (posiadający 27,2% udziałów spółki celowej).

Projekt Warszawa III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 135 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 8,2 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 41 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 50% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej) oraz Hermes Platinum sp. z o.o. (posiadający 18% udziałów spółki celowej).

Projekt Wrocław jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 141 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 6,5 ha. Projekt jest realizowany we Wrocławiu w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 23 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Warszawa IV jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 112 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 1,9 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 9 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Wrocław II jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 149 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 5,4 ha. Projekt jest realizowany we Wrocławiu w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 19 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 31.03.2021 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Aktywa trwałe	368 860	354 795	285 790
w tym nieruchomości inwestycyjne	364 565	331 161	284 731
Aktywa obrotowe	57 284	29 501	18 664
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 114	15 337	4 266
Aktywa razem	426 144	384 296	304 454
Zobowiązania długoterminowe	323 172	219 836	274 013
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	319 209	215 178	273 270
Zobowiązania krótkoterminowe	74 259	138 860	9 162
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-
Zobowiązania razem	397 431	358 696	283 175
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	19 499	17 409	14 368
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	-	14 368
		01.01.2021	01.01.2020
		- 31.03.2021	- 31.03.2020
Przychody ze sprzedaży		4 392	3 682
Koszty operacyjne		(3 738)	(4 116)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		7 127	5 766
Przychody finansowe		223	1 026
Koszty finansowe		(4 555)	(13 520)
Zysk (strata) brutto		3 449	(7 161)
Podatek dochodowy		-	657
Zysk (strata) netto		3 449	(6 504)
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:			
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć - wycena MPW		2 090	-
wykorzystanie rezerw na koszty ogólnego zarządu związane z transakcjami sprzedaży		-	3 778
sprzedaż udziałów		408	240
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		2 498	4 018

18. Odroczone podatki dochodowe

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Nieruchomości inwestycyjne	-	18	18
Świadczenia pracownicze	209	472	252
Rezerwy na koszty okresu	318	338	1 606
Odsetki od obligacji i kredytów	452	175	680
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	13 761	12 130	11 327
Odpisy na zapasy	1 193	1 193	1 564
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	222	536	121

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	322	322	1 824
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	1 134	1 376	-
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	2 375	1 921	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	19 986	18 481	17 392
Rzeczowe aktywa trwałe	44	35	28
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	6 618	6 493	7 283
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	1 373	719	747
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	5 331	11 192	7 401
Odsetki od pożyczek	989	774	602
Pozostałe	-	126	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	14 355	19 339	16 061

19. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Produkcja niezakończona	855 875	773 519	719 949
Wyroby gotowe	41 926	80 245	41 732
Towary	11	11	11
Zapasy, razem	897 812	853 775	761 692

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 Studio Okęcie	4 752	-	4 416	-	3 982	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	1 111	-	1 591
Inwestycja Central Park Ursynów	-	10 273	-	32 525	101 349	16 972
Inwestycja Riviera Park	-	6 643	-	12 773	72 119	9 722
Inwestycja Bemowo Residence	-	-	-	20	-	135
Inwestycja Cascade Residence	-	4 738	-	5 421	-	13 312
Inwestycja Topiel No 18	-	15 351	-	23 399	49 678	-
Inwestycja Unique Tower	264 882	-	240 917	-	170 489	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	3 974	-	4 996	21 609	-
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	37 276	-	34 873	-	20 012	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna	18 583	-	18 068	-	17 605	-
Inwestycja W Apartments	132 129	-	120 215	-	76 163	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	29 812	-	25 008	-	24 177	-
Inwestycja Kołobrzeg	29 058	-	28 960	-	28 144	-
Inwestycja Kłopotowskiego 11	27 501	-	22 493	-	15 059	-
Inwestycja Moko Botanika	92 060	-	81 232	-	65 727	-
Inwestycja Sopot	5 141	-	5 140	-	5 140	-
Inwestycja Ursynów	5 331	-	5 075	-	-	-
Inwestycja Bielany II	7 274	-	7 072	-	-	-
Inwestycja Włochy	86 437	-	85 811	-	-	-
Inwestycja Gdańsk Grunwaldzka	16 813	-	16 808	-	-	-
Inwestycja Lazurova Concept	26 797	-	26 273	-	-	-
Inwestycja Wrocław	9 504	-	9 318	-	-	-

	31.03.2021		31.12.2020		31.03.2020	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Białołęka I	13 069	-	12 905	-	-	-
Inwestycja Białołęka II	20 502	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	19 761	-
Zapasy, razem	855 875	41 926	773 519	80 245	719 949	41 732

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
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)
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

Stan odpisów aktualizujących	31.03.2021		31.12.2020		31.03.2020	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	-	-	-	-	-	1 955
	6 278	-	6 278	-	6 278	1 955

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

Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Mikołajki - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7.500 tys. zł; hipoteka umowna do kwoty 11.250 tys. zł;
- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycja Unique Tower (Grzybowska) - kredyt odnawialny Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A. z limitem 50.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 75.000 tys. zł oraz kredyt nieodnawialny Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A. w kwocie 46.817 tys. zł; hipoteka do kwoty 70.225 tys. zł;
- Inwestycje Cascade Residence, Dom Przy Okrzei, Dwie Motławy, W Apartments, Kłopotowskiego, Rotunda Dynasy i Białołęka I - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 65.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 97.500 tys. zł.

20. 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	3 342	3 076	3 137
Należności z tytułu dostaw i usług razem	3 342	3 076	3 137
Pozostałe należności	1 913	1 524	1 036
Rozliczenia międzyokresowe	8 523	4 159	4 334
Pozostałe należności razem	10 436	5 683	5 370
Należności z tytułu podatku VAT	27 392	44 340	13 587
Należności z tytułu podatku dochodowego	313	369	1 502
Należności podatkowe	27 705	44 709	15 089
Należności krótkoterminowe netto	41 483	53 468	23 596
odpisy aktualizujące wartość należności	354	354	736
Należności krótkoterminowe brutto	41 837	53 822	24 332

21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Środki pieniężne w kasie	13	7	7
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	226 175	190 738	353 717
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	226 188	190 745	353 724
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	57 523	48 236	54 260
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	57 523	48 236	54 260

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

22. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Udziały PDC 59 Industrial Center Sp. z o.o.	-	-	8 066
Udziały PDC 82 Industrial Center Sp. z o.o.	-	-	6 302
	-	-	14 368

Metoda wyceny

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

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	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
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	1,00	1,00

Struktura kapitału zakładowego

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

Akcyonariat 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 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 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	8 128	80 445	11 783
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,20	1,93	0,28

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 marca 2021 roku, 31 grudnia 2020 roku i na 31 marca 2020 roku 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	564 717	556 589	495 008
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgową na jedną akcję	13,56	13,36	11,88

Warszawa, 26 maja 2021 r.

24. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	1 650	1 650	750
Rezerwy na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	-	-	10 025
Rezerwy razem	1 650	1 650	10 775
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	1 650	1 650	10 775
część długoterminowa	-	-	-

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień obejmuje szacowaną kwotę jaką Grupa może przekazać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence”. Dalsze szczegóły zostały opisane w **Nocie 32** dotyczącej zobowiązań warunkowych.

25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Kredyty	28 019	93 716	124 160
Pożyczki	13 274	14 269	-
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	29 284	63 260	30 839
część długoterminowa	12 009	44 725	93 321

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	29 284	63 260	30 839
powyżej 1 roku do 3 lat	2 448	33 700	79 091
powyżej 3 do 5 lat	9 561	11 025	14 230
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	41 293	107 985	124 160

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
w walucie polskiej	28 019	93 716	124 160
w walutach obcych	13 274	14 269	-
Kredyty i pożyczki razem	41 293	107 985	124 160

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
dla kredytów w PLN	2,21% - 3,20%	2,70% - 5,46%	2,94% - 5,46%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50%	0,50% - 3,00%	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	-	30.12.2021	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	8.11.2010	10 000	-	29.06.2021	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
Bank Ochrony Środowiska S.A.	22.03.2017	46 817	14 786	31.07.2021	hipoteka na nieruchomości 70 225 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach, blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z um. pożyczki
Bank Ochrony Środowiska S.A.	14.02.2018	50 000	-	31.07.2022	hipoteka na nieruchomości 75 000 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., w przypadku naruszenia cesja wierzyt. pieniąż. z umowy GW i gwarancji GW, cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rach. bieżącym i zastrzeżonym
mBank S.A.	5.11.2018	65 000	-	30.12.2022	hipoteka umowna na nieruchomościach 97.500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenia spółek z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	17.05.2019	18 300	13 233	16.05.2024	hipoteka na nieruchomości 29 280 tys. zł, przelew wierzytelności z polisy i z umów najemcami, poręczenie Marvipol Development S.A., zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym na udziałach, blokada środków na rachunku obsługi długu

28 019

26. 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 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
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	48 793	49 385	101 335
część długoterminowa	162 911	172 497	148 367

Warszawa, 26 maja 2021 r.

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	4.08.2021
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.

27. 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	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2021 r.	15 420	27 795
Nabycie	-	-

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Amortyzacja	(498)	(97)
Wykup z leasingu	(28)	-
Zbycie	-	(3 251)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2021 r.	14 894	24 447

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2020 r.	18 213	33 113
Nabycie	1 256	3 643
Amortyzacja	(1 930)	(387)
Modyfikacja umów leasingu	(2 038)	-
Wykup z leasingu	(81)	-
Zbycie	-	(8 574)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2020 r.	15 420	27 795

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2020 r.	18 213	33 113
Amortyzacja	(341)	(109)
Wykup z leasingu	(81)	-
Zbycie	-	(2 131)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2020 r.	17 791	30 873

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2021 r.	17 497	28 403
Koszty finansowe	215	490
Płatności	(698)	(1 878)
Różnice kursowe	137	-
Zbycie	-	(3 221)
Stan na 31 marca 2021 r.	17 151	23 794

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2020 r.	18 774	33 521
Nabycie	1 256	3 643
Koszty finansowe	727	1 969
Płatności	(2 406)	(2 141)
Modyfikacje umów leasingu	(2 058)	-
Różnice kursowe	1 204	-
Zbycie	-	(8 589)
Stan na 31 grudnia 2020 r.	17 497	28 403

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2020 r.	18 774	33 521
Koszty finansowe	250	579
Płatności	(649)	-
Różnice kursowe	1 119	-
Zbycie	-	(2 052)
Stan na 31 marca 2021 r.	19 494	32 048

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	1 357	1 549	1 410
powyżej 1 roku do 3 lat	3 283	3 282	2 996
powyżej 3 do 5 lat	2 393	2 322	2 446
powyżej 5 lat	10 118	10 344	12 642
Zobowiązania z tytułu leasingu	17 151	17 497	19 494

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

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
do 12 miesięcy	14	15	2 285
powyżej 1 roku do 3 lat	32	34	31
powyżej 3 do 5 lat	37	39	35
powyżej 5 lat	23 711	28 315	29 697
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	23 794	28 403	32 048

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2020 - 31.03.2020
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(512)	(1 945)	(341)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(292)	(821)	(250)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	(125)	(909)	(94)
Efekt modyfikacji umów leasingu	-	20	-
Różnice kursowe	(137)	(1 204)	(1 119)
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	-	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(1 066)	(4 859)	(1 804)

Na 31 marca 2021 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 31 marca 2021 r. podpisano 255 umów najmu oraz dzierżawy). Umowy najmu oraz dzierżawy zawierane są na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący/wydzierżawiający ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. Obecnie mieszkania są na etapie realizacji inwestycji deweloperskiej przez Grupę (mieszkania są w fazie budowy i nie zostały jeszcze ukończone). Planowany termin zakończenia budowy to IV kw. 2021 roku. Lokale będą przekazywane nabywcom w 2021 i 2022 roku. Po przekazaniu lokali nabywcom (w momencie rozpoczęcia okresu najmu oraz

dzierżawy mieszkań przez Grupę) transakcja zostanie ujęta jako sprzedaż i leasing zwrotny. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań wystąpi obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Transakcje te nie mają wpływu na wartości zaprezentowane na dzień 31 marca 2021 r., gdyż wydanie aktywa do użytkowania (rozpoczęcie okresu leasingu) nastąpi najwcześniej w IV kw. 2021 roku. Grupa oszacowała wartość zobowiązań do rozpoznania w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, na moment pierwszego ujęcia, na podstawie umów zawartych do 31 marca 2021 roku, na kwotę 61.800 tys. zł przy założeniu aktualnie przyjętej stopy dyskontowej.

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

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	44 379	42 570	41 208
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	6 883	6 787	7 806
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	5 098	5 107	396
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	1 607	5 512	4 247
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 303	145	359
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	59 270	60 121	54 016
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	6 883	6 787	7 806
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	52 387	53 334	46 210
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 357	4 793	2 442

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

29. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	672	-
Inwestycja Central Park Ursynów	2 625	20 782	119 545
Inwestycja Riviera Park	273	2 338	52 605
Inwestycja Unique Tower	152 635	119 143	68 907
Inwestycja Topiel No 18	3 720	6 070	20 026
Inwestycja Cascade Residence	45	157	1 686
Inwestycja Dom Przy Okrzei	1 603	2 100	18 446
Inwestycja W Apartments	130 729	94 401	38 947
Inwestycja Dwie Motławy	41 313	33 616	7 026
Inwestycja Moko Botanika	100 176	10 804	597
Inwestycja Kłopotowskiego	7 479	5 415	30

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Inwestycja Lazurova Concept	422	-	-
Inwestycja Studio Okęcie	13 458	-	-
Pozostałe	136	134	34
Przychody przyszłych okresów razem	454 614	295 632	327 849

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

30. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Pożyczki	137 883	117 212	104 846
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	137 883	117 212	104 846
Pożyczki	2 159	2 159	2 158
Należności z tytułu dostaw i usług	3 342	3 076	3 137
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	5 501	5 235	5 295
Środki pieniężne	226 188	190 745	353 724
Razem	369 572	313 192	463 865

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Kredyty bankowe i pożyczki	41 293	107 985	124 160
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	44 379	42 570	41 208
Zobowiązania z tytułu obligacji	211 704	221 882	249 702
Kaucje	11 981	11 894	8 202
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 151	17 497	19 494
Kredyty bankowe i pożyczki	326 508	401 828	442 766

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 31 marca 2021 roku, 31 grudnia 2020 roku i 31 marca 2020 roku.

31. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 marca 2021 r. wynosi: 224.586 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła: 188.651 tys. zł, na dzień 31 marca 2020 r. wynosiła: 137.943 tys. zł.

32. 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 Jednostce Dominującej z pozwem o zapłatę. W ocenie Zarządu Marvipol Development S.A., z uwagi na istniejące wady balkonów, które zostały potwierdzone w trakcie oględzin, wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” i ewentualny przyszły pozew sądowy mogą okazać się częściowo zasadne.

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 Jednostce Dominującej 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 kwotę 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 niepodjęcie 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.

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.

33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Grupa na rzecz członków Zarządu Jednostki Dominującej i osób zarządzających wyższego szczebla wypłaca wynagrodzenie na podstawie powołania.

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2021 31.03.2021	01.01.2020 31.03.2020
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	698	3 717

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

	01.01.2021 31.03.2021	01.01.2020 31.03.2020
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	232	-

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2021 31.03.2021	01.01.2020 31.03.2020
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	118	41

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2021 31.03.2021	01.01.2020 31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	7	5	4	4	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	2 547	318	126	123	172
Sprzedaż produktów i usług	2 554	323	130	127	174

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
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	121	465	120	121	53
Zakup produktów i usług	121	465	120	121	53

W ramach transakcji zakupu od jednostek powiązanych z członkami Zarządu oraz Radą Nadzorczą, Grupa dokonała m.in. zakupu usług od spółki BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k. na kwotę 74 tys. zł.

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2021	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2021
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	19 124	-	-	-	132	-	191	19 447
PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o.	14 727	-	1 547	-	115	-	195	16 584
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	25 646	-	1 958	-	189	-	308	28 101
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	29 809	-	-	2 816	205	-	223	27 421
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	27 906	-	-	-	200	-	280	28 386
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	-	17 640	-	-	129	-	176	17 945
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	117 212	17 640	3 505	2 816	970	-	1 373	137 884

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2021	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2021
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	6 888	-	-	-	9	-	79	6 976
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	6 220	-	-	-	7	-	71	6 298
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	13 108	-	-	-	16	-	150	13 274

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	-	-	104 845
Od 3 do 5 lat	137 884	117 212	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	137 884	117 212	104 845

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Do 1 roku	13 274	13 108	-
Od 1 roku do 3 lat	-	-	-
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	13 274	13 108	-

34. 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%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
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.)

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	68%	68%	-
PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o.	68%	68%	-
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	68%	100%	-

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

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

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

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

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

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

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

7) PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

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

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. w Grupie Kapitałowej wynosiło 61 osób.

36. 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 Grupy zostały zawarte w *pkt 7* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych