



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 czerwca
i za okres pierwszych
sześciu miesięcy 2021 roku

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

	Nota	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020
Przychody ze sprzedaży	4	75 288	24 600	53 332	13 189
Koszt własny sprzedaży	5	(55 199)	(17 171)	(37 136)	(9 129)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		20 089	7 429	16 196	4 060
Koszty sprzedaży	6	(2 945)	(1 524)	(3 113)	(1 382)
Koszty ogólnego zarządu	6	(14 142)	(7 468)	(17 620)	(6 359)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	30 677	28 179	13 145	9 127
Pozostałe przychody operacyjne	8	5 753	2 412	5 161	2 605
Pozostałe koszty operacyjne	9	(4 712)	(2 124)	(2 425)	(1 138)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		34 720	26 904	11 344	6 913
Przychody finansowe	10	2 369	(12)	10 222	(446)
Koszty finansowe	11	(5 235)	(3 518)	(1 888)	313
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		31 854	23 374	19 678	6 780
Podatek dochodowy	12	(2 709)	(2 357)	(2 326)	(1 211)
Zysk (strata) netto		29 145	21 017	17 352	5 569
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		0,70	0,50	0,42	0,13
Rozwodniony		0,70	0,50	0,42	0,13

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020
Zysk netto	29 145	21 017	17 352	5 569
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	29 145	21 017	17 352	5 569
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	29 145	21 017	17 352	5 569
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	138	137	795
Rzeczowe aktywa trwałe	14	30 565	30 624	31 858
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	27	15 161	15 420	18 159
Nieruchomości inwestycyjne	15	-	14 296	2 585
Długoterminowe aktywa finansowe	16	137 121	119 536	124 143
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	29 847	17 409	2 625
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	22 262	18 481	16 798
Aktywa trwałe razem		235 094	215 903	196 963
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	970 245	853 775	830 922
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	85 230	53 099	25 833
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	594	369	1 896
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	266 178	190 745	338 200
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	71 976	48 236	79 236
Aktywa obrotowe razem		1 322 247	1 097 988	1 196 851
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	22	19 812	-	14 368
Aktywa razem		1 577 153	1 313 891	1 408 182

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
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		157 111	109 650	53 763
Fundusz dywidendowy		333	6 919	-
Zyski zatrzymane		29 145	80 445	87 239
Kapitały razem		546 164	556 589	500 577
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	24	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	14 772	19 339	11 264
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	14 401	44 725	83 764
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	229 528	172 497	116 524
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	14 473	15 948	17 877
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	546	-	-
Pozostałe zobowiązania	28	8 732	6 787	8 863
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		282 452	259 296	238 292
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	24	3 631	1 650	4 412
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	24 340	63 260	46 157
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	48 682	49 385	117 589
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	1 930	1 549	1 720
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	24 032	28 403	26 428
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	28	264	4 793	8 230
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	52 516	53 334	44 890
Przychody przyszłych okresów	29	593 142	295 632	419 887
Zobowiązania krótkoterminowe razem		748 537	498 006	669 313
Zobowiązania razem		1 030 989	757 302	907 605
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 577 153	1 313 891	1 408 182

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 30 czerwca 2021 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	109 650	6 919	80 445	556 589
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	47 461	-	(47 461)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(6 586)	(32 984)	(39 570)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	29 145	29 145
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	157 111	333	29 145	546 164
<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 30 czerwca 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	-	-	-	-	17 352	17 352
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	53 763	-	87 239	500 577

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		31 854	19 678
Amortyzacja	6	1 558	1 647
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		2 218	(3 155)
Przychody odsetkowe	10	(52)	(434)
Koszty odsetkowe	11	219	258
Koszty emisji obligacji		925	(870)
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		967	725
Koszty z tytułu leasingu	27	493	315
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		(6)	(61)
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		(431)	-
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(30 677)	(13 145)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(1 934)	(1 681)
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		(2 325)	(1 585)
Pozostałe		58	(27)
Korekty razem		(28 987)	(18 013)
Zmiana stanu zapasów		(107 809)	(97 747)
Zmiana stanu należności		(32 888)	9 132
Zmiana stanu rezerw		-	-
Zmiana stanu kaucji		1 867	2 159
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(3 776)	(13 298)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		297 510	168 261
Zmiana kapitału obrotowego		154 904	68 507
Podatek dochodowy zwrócony		119	-
Podatek dochodowy zapłacony		(15 989)	(10 525)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(15 870)	(10 525)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		141 901	59 647

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		50	3 940
Dywidendy otrzymane		-	-
Wpiływy z tytułu sprzedaży ST i WN		6	85
Wpiływy ze sprzedaży aktywów finansowych		70	49 369
Wpiływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		1 517	-
Splata udzielonych pożyczek	33	2 816	83 824
Wpiływy		4 459	137 218
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(321)	(486)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	33	(3 505)	(26 312)
Wydatki		(3 826)	(26 798)
Przepiływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		633	110 420
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		63 744	67 143
Wpiływy netto z emisji obligacji	26	110 223	34 733
Wpiływy		173 967	101 876
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Jednostki Dominującej		(39 570)	-
Wydatki na splatę kredytów i pożyczek		(131 689)	(87 415)
Wykup obligacji	26	(56 820)	(12 000)
Odsetki zapłacone		(6 397)	(8 556)
Provizje od kredytów		(3 176)	(422)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	27	(3 416)	(1 306)
Wydatki		(241 068)	(109 699)
Przepiływy pieniężne netto z działalności finansowej		(67 101)	(7 823)
PRZEPIYWY PIENIĘŻNE NETTO		75 433	162 244
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		75 433	162 244
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		190 745	175 956
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		266 178	338 200

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 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Przychody ze sprzedaży	75 288	53 332	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży	(55 199)	(37 136)	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	20 089	16 196	-	-	-	-
Koszty sprzedaży	(2 945)	(3 086)	-	(27)	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(11 091)	(10 253)	(2 088)	(7 367)	(963)	-
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	30 677	13 145	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	5 667	5 135	71	26	15	-
Pozostałe koszty operacyjne	(4 672)	(2 425)	(24)	-	(16)	-
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	7 048	5 567	28 636	5 777	(964)	-
Przychody finansowe	435	1 331	1 934	8 891	-	-
Koszty finansowe	(2 364)	(1 888)	(2 871)	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 119	5 010	27 699	14 668	(964)	-
Podatek dochodowy	893	(615)	(3 830)	(1 711)	228	-
Zysk (strata) netto	6 012	4 395	23 869	12 957	(736)	-

Warszawa, 26 sierpnia 2021 r.

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Aktywa trwałe	66 908	65 362	70 991	165 323	148 154	125 972	2 863	2 387	-
w tym rzeczowe aktywa trwałe	30 565	30 624	31 858	-	-	-	-	-	-
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	15 161	15 420	18 159	-	-	-	-	-	-
w tym nieruchomości inwestycyjne	-	1 085	2 585	-	13 211	-	-	-	-
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	29 847	17 409	2 625	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	2 159	2 159	2 159	134 719	117 212	121 268	-	-	-
Aktywa obrotowe	1 063 760	879 562	1 170 639	53 356	26 560	26 212	205 131	191 866	-
w tym zapasy	773 050	679 393	830 922	-	-	-	197 195	174 382	-
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	256 648	156 489	314 401	5 232	21 006	23 799	4 298	13 250	-
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	19 812	-	14 368	-	-	-
Aktywa razem	1 130 668	944 924	1 241 630	238 491	174 714	166 552	207 994	194 253	-
Zobowiązania długoterminowe	272 551	254 695	237 542	4 866	1 933	750	5 035	2 668	-
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	257 948	232 009	218 165	-	1 161	-	454	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	577 933	350 961	665 575	14 814	14 097	3 738	155 790	132 948	-
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	78 689	105 397	191 894	14 664	13 108	-	5 631	24 092	-
Zobowiązania razem	850 484	605 656	903 117	19 680	16 030	4 488	160 825	135 616	-

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

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 czerwca 2021 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 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),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - zmiany wprowadzają obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 1 i stanowisko praktyczne do MSSF Ujawnienia w zakresie Polityki rachunkowości - zmiany dotyczące zakresu ujawnień znaczących zasad rachunkowości w sprawozdaniu finansowym (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. 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. W przypadku zmian do MSR 12 „Podatek dochodowy” Grupa jest w trakcie oceny wpływu zmiany standardu na sprawozdanie finansowe w okresie jej pierwszego zastosowania.

4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020
Wyroby gotowe	71 211	22 863	50 712	12 332
Usługi	4 077	1 737	2 620	857
Przychody ze sprzedaży	75 288	24 600	53 332	13 189

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

5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020
Wyroby gotowe	(52 332)	(15 833)	(35 607)	(8 619)
Usługi	(2 867)	(1 338)	(1 529)	(510)
Koszt własny sprzedaży	(55 199)	(17 171)	(37 136)	(9 129)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(1 446)	(793)	(1 253)	(523)
Koszty marketingu	(1 499)	(731)	(1 860)	(859)
Koszty sprzedaży	(2 945)	(1 524)	(3 113)	(1 382)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020
Koszty planowanych inwestycji	(151)	(134)	(162)	(108)
Koszty zakończonych inwestycji	(1 766)	(347)	(632)	(233)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(2 996)	(1 570)	(3 632)	(1 829)
Wynagrodzenia	(4 491)	(2 518)	(6 087)	(2 155)
Usługi doradcze	(3 966)	(2 495)	(6 148)	(1 754)
Inne	(772)	(404)	(959)	(280)
Koszty ogólnego zarządu	(14 142)	(7 468)	(17 620)	(6 359)

Koszty według rodzaju	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020
Amortyzacja	(1 558)	(843)	(1 647)	(981)
Zużycie materiałów i energii	(641)	(366)	(783)	(260)
Usługi obce	(7 899)	(4 511)	(10 191)	(3 938)
Podatki i opłaty	(1 927)	(518)	(779)	(248)
Wynagrodzenia	(4 225)	(2 387)	(5 854)	(2 014)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(524)	(263)	(470)	(195)
Pozostałe koszty rodzajowe	(313)	(104)	(1 009)	(105)
Koszty według rodzaju	(17 087)	(8 992)	(20 733)	(7 741)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2021	01.04.2021	01.01.2020	01.04.2020
		- 30.06.2021	- 30.06.2021	- 30.06.2020	- 30.06.2020
Wartość na początek okresu		17 409	19 499	-	
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17	32 250	30 160	2 625	2 625
Reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży		(19 812)	(19 812)	-	-
Wartość na koniec okresu		29 847	29 847	2 625	2 625
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:					
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		32 250	30 160	2 625	2 625
rezerwy na rozliczenie ceny sprzedaży udziałów		(1 981)	(1 981)	10 140	6 362
		408	-	380	140
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		30 677	28 179	13 145	9 127

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2021	01.04.2021	01.01.2020	01.04.2020
	- 30.06.2021	- 30.06.2021	- 30.06.2020	- 30.06.2020
Przychody z najmu	409	166	265	18
Przychody z refaktur	4 072	1 656	2 108	1 105
Sprzedaż usług	315	176	490	240
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	6	6	61	-
Rozwiązanie rezerw i odpisów	-	-	116	116
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	209	110	530	461
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	225	118	-	-
Przychody z opłat eksploatacyjnych	184	-	1 004	199
Inne	333	180	587	466
Pozostałe przychody operacyjne	5 753	2 412	5 161	2 605

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2021	01.04.2021	01.01.2020	01.04.2020
	- 30.06.2021	- 30.06.2021	- 30.06.2020	- 30.06.2020
Koszty refaktur	(4 047)	(1 638)	(2 215)	(1 135)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(258)	(258)	-	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(253)	(75)	(183)	-
Pozostałe koszty	(154)	(153)	(27)	(3)
Pozostałe koszty operacyjne	(4 712)	(2 124)	(2 425)	(1 138)

10. Przychody finansowe

	01.01.2021	01.04.2021	01.01.2020	01.04.2020
	- 30.06.2021	- 30.06.2021	- 30.06.2020	- 30.06.2020
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	1	1	383	54
Odsetki od pożyczek	51	26	51	25
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	1 934	964	1 681	850
Różnice kursowe	291	(1 051)	6 915	(2 265)

	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020
Pozostałe	92	48	1 192	890
Przychody finansowe	2 369	(12)	10 222	(446)

11. Koszty finansowe

	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.04.2020 - 30.06.2020
Odsetki od kredytów i obligacji	(187)	(82)	(258)	(120)
Odsetki od pożyczek	(32)	(16)	-	-
Różnice kursowe	(2 859)	(2 722)	(783)	336
Koszty z tytułu leasingu	(493)	(201)	(315)	(65)
Pozostałe	(1 664)	(497)	(532)	162
Koszty finansowe	(5 235)	(3 518)	(1 888)	313

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Nieruchomości inwestycyjne	(18)	-
Świadczenie pracownicze	(404)	(758)
Rezerwy na koszty okresu	362	(1 533)
Odsetki od obligacji i kredytów	321	(204)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	3 103	2 872
Odpisy na należności	57	(209)
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	(204)	8
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	-	1 824
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	(980)	-
Pozostałe	1 544	-
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 781	2 000
Rzeczowe aktywa trwałe	30	(4)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	865	1 089
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	706	73
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(10 255)	(7 439)
Odsetki od pożyczki	369	(314)
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	3 764	(7 579)
Pozostałe	(46)	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(4 567)	(14 174)
Zmiana podatku odroczonego	(8 348)	(16 174)
Podatek bieżący	11 057	18 500
Zmiana stanu podatku dochodowego	2 709	2 326
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Zysk brutto	31 854	19 678
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	6 052	3 739
Różnice:	(3 343)	(1 413)
korekta podatku za rok 2019	-	(1 112)
efekt podatkowy różnic trwałych	150	381
efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji i usług niematerialnych	(1 039)	203

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(2 454)	(885)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	2 709	2 326

13. Wartości niematerialne i prawne

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	-	1 090	1 090
Nabycie	-	66	66
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2021 r.	-	1 156	1 156
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	-	(953)	(953)
Amortyzacja za okres	-	(65)	(65)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2021 r.	-	(1 018)	(1 018)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2021 r.	-	138	138
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)
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	-	50	50
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2020 r.	738	990	1 728
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(62)	(795)	(857)
Amortyzacja za okres	-	(76)	(76)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2020 r.	(62)	(871)	(933)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2020 r.	676	119	795

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień 30 czerwca 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	-	-	173	-	-	82	255
Wykup z leasingu	-	-	-	251	-	-	251
Zbycie	-	-	(4)	-	(5)	-	(9)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2021 r.	3 780	23 935	631	1 228	6 912	513	36 999
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	-	(538)	(401)	(860)	(4 079)	-	(5 878)
Amortyzacja za okres	-	(180)	(24)	(34)	(113)	-	(351)
Wykup z leasingu	-	-	-	(214)	-	-	(214)
Zbycie	-	-	4	-	5	-	9
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2021 r.	-	(718)	(421)	(1 108)	(4 187)	-	(6 434)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2021 r.	3 780	23 217	210	120	2 725	513	30 565
	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 sierpnia 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	-	-	19	81	23	313	436
Wykup z leasingu	-	-	-	179	-	-	179
Zbycie	-	-	-	(149)	-	-	(149)
Przeniesienia	-	-	-	-	392	(392)	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2020 r.	3 780	23 935	466	1 133	8 746	370	38 430
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	-	(180)	(372)	(929)	(4 550)	-	(6 031)
Amortyzacja za okres	-	(180)	(15)	(70)	(302)	-	(567)
Wykup z leasingu	-	-	-	(98)	-	-	(98)
Zbycie	-	-	-	124	-	-	124
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2020 r.	-	(360)	(387)	(973)	(4 852)	-	(6 572)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2020 r.	3 780	23 575	79	160	3 894	370	31 858

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. Po dniu bilansowym, a przed sporządzeniem niniejszego raportu kredyt został spłacony, a zabezpieczenie zostało zwolnione.

Na dzień 30 czerwca 2021 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 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 przesłanki trwałej utraty wartości.

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
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)	(48 475)
Sprzedaż	(1 085)	(1 500)	-
Wartość netto na koniec okresu	-	14 296	2 585

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

16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	243	165	716
Pożyczki udzielone	136 878	119 371	123 427
Długoterminowe aktywa finansowe razem	137 121	119 536	124 143
Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych*	134 719	117 212	121 268
Pożyczki do pozostałych podmiotów	2 159	2 159	2 159
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	136 878	119 371	123 427

*Szczegółowy wykaz pożyczek udzielonych do jednostek spółkontrolowanych 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, stanowiące 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 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
- PDC Industrial Center 108: Projekt Warszawa-Konotopa III

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.

Dnia 6 sierpnia 2021 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 108 sp. z o.o., która zrealizowała projekt Warszawa-Konotopa III. Inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu ok. 22 tys. m² i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ok. 5,0 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).

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- 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
- Zynwalin Investments: Katowice
- PDC Industrial Center 195: okolice Poznania

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. 58 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). Dnia 6 sierpnia 2021 roku Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości realizowanej przez spółkę. Dalsze informacje zostały zaprezentowane w raporcie bieżącym nr 41/2021.

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). Dnia 17 maja 2021 roku Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości realizowanej przez spółkę. Dalsze informacje zostały zaprezentowane w raporcie bieżącym nr 26/2021.

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). Dnia 6 sierpnia 2021 roku Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży udziałów w spółce. Dalsze informacje zostały zaprezentowane w raporcie bieżącym nr 40/2021.

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).

Projekt Katowice jest realizowany przez spółkę Zynwalin Investments sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,4 ha. Projekt jest realizowany w Katowicach w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 39 tys. m². Według stanu na dzień sporządzenia raportu 100% udziałów spółki celowej należy do Marvipol Logistics S.A., a docelowo partnerami realizującymi przedsięwzięcie będą Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Okolice Poznania jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 195 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 13,8 ha. Projekt jest realizowany w okolicach Poznania w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 67 tys. m². Według stanu na dzień sporządzenia raportu 100% udziałów spółki celowej należy do Marvipol Logistics S.A., a docelowo partnerami realizującymi przedsięwzięcie będą Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 30.06.2021 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Aktywa trwałe	444 466	354 795	321 538
w tym nieruchomości inwestycyjne	440 171	331 161	320 175
Aktywa obrotowe	49 493	29 501	18 008
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 572	15 337	9 987
Aktywa razem	493 959	384 296	339 546
Zobowiązania długoterminowe	336 694	219 836	294 273
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	334 942	215 178	293 530
Zobowiązania krótkoterminowe	74 587	138 860	20 199
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	1
Zobowiązania razem	411 281	358 696	314 472
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	49 659	17 409	16 993
w tym przeznaczone do sprzedaży	19 812	-	14 368
		01.01.2021	01.01.2020
		- 30.06.2021	- 30.06.2020
Przychody ze sprzedaży		8 841	7 265
Koszty operacyjne		(7 950)	(7 205)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		54 485	14 673
Przychody finansowe		6 858	1 014

Warszawa, 26 sierpnia 2021 r.

	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Koszty finansowe	(4 589)	(13 108)
Zysk (strata) brutto	57 645	2 639
Podatek dochodowy	(252)	641
Zysk (strata) netto	57 393	3 280
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:		
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	32 250	2 625
rezerwy na rozliczenie ceny	(1 981)	10 140
sprzedaż udziałów	408	380
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development	30 677	13 145

18. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Nieruchomości inwestycyjne	-	18	18
Świadczenia pracownicze	68	472	69
Rezerwy na koszty okresu	700	338	423
Odsetki od obligacji i kredytów	496	175	113
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	15 233	12 130	12 583
Odpisy na zapasy	1 193	1 193	1 564
Odpisy na należności	57	-	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	332	536	204
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	322	322	1 824
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	396	1 376	-
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	3 465	1 921	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	22 262	18 481	16 798
Rzeczowe aktywa trwałe	65	35	25
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	7 358	6 493	7 884
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	1 425	719	781
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	937	11 192	1 823
Odsetki od pożyczek	1 143	774	751
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	3 764	-	-
Pozostałe	80	126	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	14 772	19 339	11 264

19. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Produkcja niezakończona	945 456	773 519	801 215
Wyroby gotowe	24 778	80 245	29 696
Towary	11	11	11
Zapasy, razem	970 245	853 775	830 922

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2021 r., 31 grudnia 2020 r. oraz na dzień 30 czerwca 2020 r.

	30.06.2021		31.12.2020		30.06.2020	
	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	4 920	-	4 416	-	4 173	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	1 111	-	1 591
Inwestycja Central Park Ursynów	-	5 673	-	32 525	115 715	12 427
Inwestycja Riviera Park	-	4 624	-	12 773	83 269	5 894
Inwestycja Bemowo Residence	-	-	-	20	-	125
Inwestycja Cascade Residence	-	2 182	-	5 421	-	9 659
Inwestycja Topiel No 18	-	7 909	-	23 399	57 555	-
Inwestycja Unique Tower	286 840	-	240 917	-	190 205	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	3 443	-	4 996	27 345	-
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	39 777	-	34 873	-	23 082	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna	18 858	-	18 068	-	17 931	-
Inwestycja W Apartments	132 588	-	120 215	-	87 272	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	32 720	-	25 008	-	24 302	-
Inwestycja Kołobrzeg	29 155	-	28 960	-	28 455	-
Inwestycja Kłopotowskiego No 11	32 830	-	22 493	-	15 347	-
Inwestycja Moko Botanika	109 482	-	81 232	-	68 145	-
Inwestycja Sopot	5 141	-	5 140	-	5 140	-
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	5 599	-	5 075	-	-	-
Inwestycja Bielany II	7 375	-	7 072	-	7 786	-
Inwestycja Włochy	88 443	-	85 811	-	-	-
Inwestycja Gdańsk Grunwaldzka	16 825	-	16 808	-	15 858	-
Inwestycja Lazurova Concept	33 104	-	26 273	-	-	-
Inwestycja Wrocław	9 707	-	9 318	-	-	-
Inwestycja Białoleka I	13 541	-	12 905	-	-	-
Inwestycja Białoleka II	20 833	-	-	-	-	-
Inwestycja Gdańsk Olszynka	15 586	-	-	-	-	-
Inwestycja Ursynów II	13 178	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	700	-
Zapasy, razem	945 456	24 778	773 519	80 245	801 215	29 696

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 2020 r.	8 233

Stan odpisów aktualizujących	30.06.2021		31.12.2020		30.06.2020	
	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. Po dniu bilansowym, a przed sporządzeniem niniejszego raportu kredyt nieodnawialny został spłacony i zabezpieczenie zostało zwolnione;
- Inwestycje Cascade Residence, Topiel No 18, Dom Przy Okrzei, Dwie Motławy, W Apartments, Kłopotowskiego, Rotunda Dynasy i Białoleka I - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 65.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 97.500 tys. zł.
- Inwestycja Włochy - kredyty Solex Sp. z o.o. w Alior Bank S.A. - kredyt nieodnawialny (gruntowy) w kwocie 30.000 tys. zł, kredyt nieodnawialny (inwestycyjny) w kwocie 122.378 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 4.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 234.647 tys. zł.

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	1 818	3 076	2 122
Należności z tytułu dostaw i usług razem	1 818	3 076	2 122
Pozostałe należności*	49 675	1 524	1 157
Rozliczenia międzyokresowe	10 338	4 159	4 496
Pozostałe należności razem	60 013	5 683	5 653
Należności z tytułu podatku VAT	23 399	44 340	18 058
Należności z tytułu podatku dochodowego	594	369	1 896
Należności podatkowe	23 993	44 709	19 954
Należności krótkoterminowe netto	85 824	53 468	27 729
odpisy aktualizujące wartość należności	302	354	372
Należności krótkoterminowe brutto	86 126	53 822	28 101

*W ramach pozostałych należności: 46 817 tys. zł stanowią środki zapłacone przez spółkę Zynwalin Investments Sp. z o.o. na poczet licytacji komorniczej gruntu w Katowicach przeznaczonego na realizację projektu magazynowego. Spółka oczekuje na zasądzenie prawa do użytkowania wieczystego gruntu.

21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Środki pieniężne w kasie	5	7	8
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	265 554	190 738	338 192
Inne środki pieniężne	619	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	266 178	190 745	338 200
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	71 976	48 236	79 236
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	71 976	48 236	79 236

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

22. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Udziały PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	-	-	8 066
Udziały PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	-	-	6 302
Udziały PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	10 335	-	-
Udziały PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o.	9 477	-	-
	19 812	-	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		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
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

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

Akcjonariat na 30 czerwca 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		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
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	29 145	80 445	17 352
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,70	1,93	0,42

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 czerwca 2021 roku, 31 grudnia 2020 roku i na 30 czerwca 2020 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	546 164	556 589	500 577
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	13,11	13,36	12,02

24. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	1 650	1 650	750
Rezerwy na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	1 981	-	3 662
Rezerwy razem	3 631	1 650	4 412
<i>w tym:</i>			
część długoterminowa	-	-	-
część krótkoterminowa	3 631	1 650	4 412

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.

Kwota rezerw na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi obejmuje rezerwy na ostateczne rozliczenie transakcji sprzedaży udziałów w spółkach realizujących projekty magazynowe. Poniżej szczegóły:

- PDC Industrial Center 108: Projekt Warszawa-Konotopa III: 1 033 tys. zł,
- PDC Industrial Center 112: Projekt: Warszawa IV: 948 tys. zł.

25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Kredyty	24 077	93 716	129 921
Pożyczki	14 664	14 269	-
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	24 340	63 260	46 157
część długoterminowa	14 401	44 725	83 764

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
do 12 miesięcy	24 340	63 260	46 157
powyżej 1 roku do 3 lat	12 630	33 700	69 623
powyżej 3 do 5 lat	1 771	11 025	14 141
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	38 741	107 985	129 921

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
w walucie polskiej	24 077	93 716	129 921
w walutach obcych	-	14 269	-
Kredyty i pożyczki razem	24 077	107 985	129 921

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
dla kredytów w PLN	2,21% - 3,21%	2,70% - 5,46%	2,73% - 5,46%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 4,65%	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 Millenium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2022	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

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Ochrony Środowiska S.A.	22.03.2017	46 817	10 223	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.	26.03.2021	50 000	923	31.07.2022	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy, cesja praw z umowy z GW, cesja wierzytelności z gwarancji dobrego wykonania umowy o GW, cesja z polisy, hipoteka na nieruchomości 75 000 tys. zł, cesja praw z umowy o sporządzenie projektu wykonawczego, poręczenie cywilne, zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczki, weksel in blanco, gwarancja BGK
Bank Millenium S.A.	17.05.2019	18 300	12 931	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
Alior Bank S.A.	31.05.2021	122 378	-	31.05.2024	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 234.567 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, zastaw finansowy i rejestrowy z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków kredytobiorcy, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	31.05.2021	30 000	-	31.05.2024	
Alior Bank S.A.	31.05.2021	4 000	-	31.05.2024	
24 077					

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	221 882	211 615	211 615
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	116 000	115 008	37 008
Koszty emisji	(5 777)	(3 190)	(2 275)
Wpływy z emisji obligacji netto	110 223	111 818	34 733
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	2 161	920	(870)
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	764	9	635
Wykup obligacji	(56 820)	(102 480)	(12 000)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	278 210	221 882	234 113
<i>w tym:</i>			

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
część krótkoterminowa	48 682	49 385	117 589
część długoterminowa	229 528	172 497	116 524

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
do 12 miesięcy	48 682	49 385	117 589
powyżej 1 roku do 3 lat	112 895	115 684	116 524
powyżej 3 do 5 lat	116 633	56 813	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	278 210	221 882	234 113

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**	13 190	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2022
Obligacje zwykłe serii Y***	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.06.2022
Obligacje zwykłe serii Y***	12 000	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
Obligacje zwykłe serii AD	116 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	21.10.2024

* Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji serii T to 80 080 tys. zł. Obligacje o wartości 70 520 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę przed dniem bilansowym. Obligacje o wartości 9 560 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę po dniu bilansowym, przed dniem sporządzenia niniejszego raportu. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

** Łączna wartość nominalna obligacji serii W to 40 000 tys. zł. Obligacje o wartości 26 810 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

*** Łączna wartość nominalna obligacji serii Y to 60 000 tys. zł. Obligacje o wartości 30 000 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę. 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	904	467
Amortyzacja	(1 126)	(182)
Wykup z leasingu	(37)	-
Zbycie	-	(3 899)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2021 r.	15 161	24 181

	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
Nabycie	1 030	-
Amortyzacja	(1 003)	(202)
Wykup z leasingu	(81)	-
Zbycie	-	(6 069)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2020 r.	18 159	26 842

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
Nabycie	365	1 006
Koszty finansowe	316	984
Płatności	(1 484)	(1 932)
Różnice kursowe	(291)	-
Zbycie	-	(3 883)
Stan na 30 czerwca 2021 r.	16 403	24 578

	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
Nabycie	1 030	-
Koszty finansowe	315	-
Płatności	(1 306)	(1 055)
Różnice kursowe	784	-
Zbycie	-	(6 038)
Stan na 30 czerwca 2021 r.	19 597	26 428

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
do 12 miesięcy	1 930	1 549	1 720
powyżej 1 roku do 3 lat	2 666	3 282	3 495
powyżej 3 do 5 lat	2 358	2 322	2 428
powyżej 5 lat	9 449	10 344	11 954
Zobowiązania z tytułu leasingu	16 403	17 497	19 597

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

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
do 12 miesięcy	15	15	13
powyżej 1 roku do 3 lat	33	34	29
powyżej 3 do 5 lat	38	39	33
powyżej 5 lat	24 492	28 315	26 353
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	24 578	28 403	26 428

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2020 - 30.06.2020
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 142)	(1 945)	(1 003)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(493)	(821)	(315)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	(159)	(909)	(125)

Warszawa, 26 sierpnia 2021 r.

	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2020 - 30.06.2020
Efekt modyfikacji umów leasingu	-	20	-
Różnice kursowe	291	(1 204)	(784)
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	-	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(1 503)	(4 859)	(2 227)

Na 30 czerwca 2021 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 czerwca 2021 r. podpisano 256 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 30 czerwca 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 30 czerwca 2021 roku, na kwotę 62.100 tys. zł przy założeniu aktualnie przyjętej stopy dyskontowej.

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

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	45 294	42 570	36 813
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	8 732	6 787	8 863
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	4 997	5 107	396
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	1 255	5 512	6 943
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	970	145	738
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	61 248	60 121	53 753
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	8 732	6 787	8 863
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	52 516	53 334	44 890
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	264	4 793	8 230

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

29. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	672	-
Inwestycja Central Park Ursynów	1 687	20 782	137 717
Inwestycja Bemowo Residence	-	-	9
Inwestycja Riviera Park	389	2 338	73 914
Inwestycja Unique Tower	202 402	119 143	81 425
Inwestycja Topiel No 18	1 192	6 070	34 056
Inwestycja Cascade Residence	90	157	84
Inwestycja Dom Przy Okrzei	1 447	2 100	28 943
Inwestycja W Apartments	157 999	94 401	50 287
Inwestycja Dwie Motławy	49 030	33 616	10 034
Inwestycja Moko Botanika	141 911	10 804	2 234
Inwestycja Kłopotowskiego	17 560	5 415	1 184
Inwestycja Studio Okęcie	13 458	-	-
Inwestycja Lazurova Concept	3 649	-	-
Pozostałe	2 328	134	-
Przychody przyszłych okresów razem	593 142	295 632	419 887

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

30. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Pożyczki	134 719	117 212	121 268
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	134 719	117 212	121 268
Pożyczki	2 159	2 159	2 159
Należności z tytułu dostaw i usług	1 818	3 076	2 122
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	3 977	5 235	4 281
Środki pieniężne	266 178	190 745	338 200
Razem	404 874	313 192	463 749

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Kredyty bankowe i pożyczki	38 741	107 985	129 921
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	45 294	42 570	36 813
Zobowiązania z tytułu obligacji	278 210	221 882	234 113
Kaucje	13 729	11 894	9 259
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16 403	17 497	19 597
Kredyty bankowe i pożyczki	392 377	401 828	429 703

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 30 czerwca 2021 roku, 31 grudnia 2020 roku i 30 czerwca 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 30 czerwca 2021 r. wynosi: 203.633 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła: 188.651 tys. zł, na dzień 30 czerwca 2020 r. wynosiła: 120.117 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 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.

Na dzień bilansowy spółki oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. udzieliły następujących poręczeń:

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 22 marca 2017 umową kredytu nieodnawialnego w kwocie 46.817 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 70.255 tys. zł. Po dniu bilansowym, a przed dniem sporządzenia niniejszego raportu zobowiązanie zostało spłacone, w związku z czym poręczenie wygasło;
- spółki Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o., Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o., Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o., Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o., Marvipol W Apartments Sp. z o.o., Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. udzieliły poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z zawartą 5 listopada 2018 umową kredytu odnawialnego do kwoty 75.000 tys. zł, a następnie aneksowaną do kwoty 65.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 97.500 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Sopot I Sp. z o.o. w związku z zawartą 17 maja 2019 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 18.300 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 18.300 tys. zł. Po dniu bilansowym, a przed dniem sporządzenia niniejszego raportu zobowiązanie zostało spłacone, w związku z czym poręczenie wygasło;

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia 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 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia 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 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia 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 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia 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 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 75.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Solex Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu nieodnawialnego w kwocie 30.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 18.750 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Narwik Sp. z o.o. w związku z zawartą 19 lipca 2021 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 74.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 7.893 tys. zł.

33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2021 30.06.2021	01.01.2020 30.06.2020
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	1 483	4 295

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

	01.01.2021 30.06.2021	01.01.2020 30.06.2020
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	476	-

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2021 30.06.2021	01.01.2020 30.06.2020
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	244	82

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 30.06.2021	01.01.2020 30.06.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	18	10	2	4	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	2 680	398	94	123	155
Sprzedaż produktów i usług	2 698	408	96	127	157

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2021 30.06.2021	01.01.2020 30.06.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	434	4 506	102	121	323
Zakup produktów i usług	434	4 506	102	121	323

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2021 30.06.2021	01.01.2020 30.06.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Książek Holding Sp. z o.o.*	26 136	-	-	-	-
Mariusz Książek	1 975	-	-	-	-
Wypłacone dywidendy (tys. zł)	28 111	-	-	-	-

*Podmiot zależny od Mariusza Książek

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 30.06.2021
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	19 124	-	-	-	265	-	(391)	18 998
PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o.	14 727	-	1 547	-	234	-	(302)	16 206
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	25 646	-	1 958	-	382	-	(533)	27 453
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	29 809	-	-	2 816	395	-	(598)	26 790
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	27 906	-	-	-	401	-	(571)	27 736
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	-	17 640	-	-	257	-	(361)	17 536
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	117 212	17 640	3 505	2 816	1 934	-	(2 756)	134 719

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 30.06.2021
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	6 888	-	-	-	17	-	(130)	6 775
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	6 220	-	-	-	15	-	(117)	6 118
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	13 108	-	-	-	32	-	(247)	12 893

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	-	-	-
Od 3 do 5 lat	134 719	117 212	121 268
Powyżej 5 lat	-	-	-
	134 719	117 212	121 268

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Do 1 roku	12 893	13 108	-
Od 1 roku do 3 lat	-	-	-
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	12 893	13 108	-

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
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. w likwidacji	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		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
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%
Zynwalin Investments Sp. z o.o. ³⁾	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.)

3) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Marvipol Logistics S.A. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach*

	Okres zakończony		
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji	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%	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

*W rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2020 nastąpiła oczywista pomyłka pisarska, w wyniku której pokazano, że na dzień 31.12.2020 Grupa posiada 68% udziałów w spółkach: PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o., PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. i PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. Udziały zostały sprzedane 16.01.2020 r., więc stan posiadania udziałów przez Grupę w powyższych spółkach na 31.12.2020 r. wynosił 0%.

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 30 czerwca 2021 r. w Grupie Kapitałowej wynosiło 59 osób.

36. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 czerwca 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