



---

## **Raport kwartalny Marvipol Development S.A. za I kwartał 2023 r.**

Warszawa, 24 maja 2023 r.

# Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W I KWARTALE 2023 R.	6
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	7
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	7
Władze Spółki	9
Akcjonariat Spółki	10
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	11
Grupa Kapitałowa w liczbach	14
Najważniejsze wydarzenia 2023 roku	15
Segment deweloperski	16
› Portfel projektów deweloperskich	17
› Kontraktacja lokali	19
› Oferta lokali	20
› Przekazania lokali	20
› Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty	20
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	21
Segment magazynowy	22
› Portfel projektów magazynowych	23
› Zaangażowanie kapitałowe	25
Pozostałe aktywa nieruchomościowe	26
› Unique Apartments	27
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	30
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	31

Pozostałe informacje	33
<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>	<b>37</b>
Skonsolidowane roczne sprawozdanie z całkowitych dochodów	38
Skonsolidowane roczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	40
Skonsolidowane roczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	42
Skonsolidowane roczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	44
Sprawozdawczość segmentów działalności	45
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	47
<b>SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>	<b>79</b>
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	80
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	81
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	83
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	84
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	86

## Wybrane dane finansowe

### Dane skonsolidowane

W tys.	31.03.2023		31.12.2022		31.03.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa</b>	<b>1 388 042</b>	<b>296 876</b>	<b>1 377 356</b>	<b>293 686</b>	<b>1 629 843</b>	<b>350 316</b>
Aktywa trwałe	402 482	86 083	399 755	85 237	346 850	74 551
Aktywa obrotowe	985 560	210 792	977 601	208 448	1 269 819	272 933
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	13 174	2 832
<b>Pasywa</b>	<b>1 388 042</b>	<b>296 876</b>	<b>1 377 356</b>	<b>293 686</b>	<b>1 629 843</b>	<b>350 316</b>
Kapitał własny	660 774	141 327	655 111	139 685	641 793	137 946
Zobowiązania długoterminowe	414 373	88 626	411 582	87 759	372 359	80 034
Zobowiązania krótkoterminowe	312 895	66 922	310 663	66 241	615 691	132 336

W tys.	01.01.2023 - 31.03.2023		01.01.2022 - 31.03.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	70 826	15 068	121 600	26 166
Koszt własny sprzedaży	(56 831)	(12 091)	(92 098)	(19 818)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>13 995</b>	<b>2 977</b>	<b>29 502</b>	<b>6 348</b>
Koszty sprzedaży	(1 649)	(351)	(1 109)	(239)
Koszty ogólnego zarządu	(5 790)	(1 232)	(8 030)	(1 728)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	(325)	(69)	12 128	2 610
Pozostałe przychody operacyjne	2 211	470	2 028	436
Pozostałe koszty operacyjne	(1 420)	(302)	(1 662)	(358)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>7 022</b>	<b>1 494</b>	<b>32 857</b>	<b>7 070</b>
Przychody finansowe	2 673	569	2 856	615
Koszty finansowe	(3 201)	(681)	(1 171)	(252)
Podatek dochodowy	(831)	(177)	(5 441)	(1 171)
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>5 663</b>	<b>1 205</b>	<b>29 101</b>	<b>6 262</b>

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 marca 2023 roku: 4,6755 PLN/EUR (na 31 grudnia 2022 r.: 4,6899 PLN/EUR, na 31 marca 2022 r.: 4,6525 PLN/EUR),
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w roku 4,7005 PLN/EUR; (w 2022 r.: 4,6472 PLN/EUR).

**Dane jednostkowe**

W tys.	31.03.2023		31.12.2022		31.03.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa</b>	<b>882 899</b>	<b>188 835</b>	<b>873 639</b>	<b>186 281</b>	<b>946 494</b>	<b>203 438</b>
Aktywa trwałe	720 703	154 145	722 653	154 087	729 510	156 800
Aktywa obrotowe	162 196	34 691	150 986	32 194	216 984	46 638
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
<b>Pasywa</b>	<b>882 899</b>	<b>188 835</b>	<b>873 639</b>	<b>186 281</b>	<b>946 494</b>	<b>203 438</b>
Kapitał własny	273 147	58 421	273 594	58 337	257 490	55 344
Zobowiązania długoterminowe	586 181	125 373	566 493	120 790	602 882	129 582
Zobowiązania krótkoterminowe	23 571	5 041	33 552	7 154	86 122	18 511

W tys.	01.01.2023 - 31.03.2023		01.01.2022 - 31.03.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	6 795	1 446	4 494	967
Koszt własny sprzedaży	(3 060)	(651)	(4 217)	(907)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 735</b>	<b>795</b>	<b>277</b>	<b>60</b>
Koszty sprzedaży	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(1 020)	(217)	(1 732)	(373)
Pozostałe przychody operacyjne	762	162	963	207
Pozostałe koszty operacyjne	(646)	(137)	(371)	(80)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>2 831</b>	<b>602</b>	<b>(863)</b>	<b>(186)</b>
Przychody finansowe	11 289	2 402	9 837	2 117
Koszty finansowe	(15 262)	(3 247)	(11 576)	(2 491)
Podatek dochodowy	695	148	458	99
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>(447)</b>	<b>(95)</b>	<b>(2 144)</b>	<b>(461)</b>

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 marca 2023 roku: 4,6755 PLN/EUR (na 31 grudnia 2022 r.: 4,6899 PLN/EUR, na 31 marca 2022 r.: 4,6525 PLN/EUR),
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w roku 4,7005 PLN/EUR; (w 2022 r.: 4,6472 PLN/EUR).

---

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności  
Marvipol Development S.A.  
oraz Grupy Kapitałowej  
Marvipol Development S.A.  
w I kwartale 2023 r.**

## 1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

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

Przedmiot działalności Spółka prowadzi działalność holdingową - jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., prowadzącej działalność deweloperską. Marvipol Development S.A. (Marvipol, Emitent, Spółka) - w następstwie podziału Marvipol S.A. - z dniem 1.12.2017 r. przejęła działalność deweloperską prowadzoną przez Marvipol S.A. od 1996 r. Emitent jest dominującą spółką Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. (Grupa, Grupa Kapitałowa, Grupa Marvipol Development).

## 2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

Emitent jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Spółka prowadzi działalność - za pośrednictwem spółek celowych - w trzech segmentach: deweloperskim, w ramach którego realizuje projekty budownictwa wielorodzinnego, magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty oraz w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe. Do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane zostały następujące aktywa: nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu, lokale inwestycyjne w obiekcie



Unique Tower w Warszawie oraz aktywa związane z działalnością najmu krótko, średnio i długoterminowego prowadzoną przez Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 27 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Kapitałowa Marvipol Development od 2015 r. realizuje inwestycje zlokalizowane w różnych, starannie wyselekcjonowanych regionach kraju. Inwestycje są realizowane w formule wspólnych przedsięwzięć z doświadczonym partnerem branżowym, liderem rynku w Polsce i w Europie – Grupą Panattoni.

Strategia działania zakłada koncentrację na rozwoju dwóch głównych segmentów biznesu: deweloperskiego i magazynowego, przy równoczesnym optymalnym zarządzaniu pozostałymi aktywami nieruchomościowymi. Marvipol Development dąży do realizacji celu strategicznego, jakim jest efektywne pomnażanie kapitału poprzez koncentrację na projektach o satysfakcjonującej rentowności zaangażowanego kapitału.

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

Plan rozwoju na najbliższe lata, przed wybuchem wojny w Ukrainie, zakładał dalszy wzrost skali działalności prowadzonej przez Grupę, co jednak w aktualnej sytuacji, w najbliższej perspektywie nie jest możliwe. Zamiarem Grupy, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest realizacja projektów deweloperskich w Trójmieście i we Wrocławiu. W średniookresowej perspektywie celem Grupy jest wzrost poziomu sprzedaży mieszkań do 800 sztuk rocznie i realizacja projektów generujących satysfakcjonującą marżę.

W segmencie magazynowym Spółka dąży do inwestowania w projekty, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż trzy lata, przy zachowaniu zadowalającej stopy zwrotu.

W segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane są m.in. niezabudowane nieruchomości, na których realizacja projektów deweloperskich będzie możliwa przy spełnieniu przesłanek biznesowych, pozwalających na uzyskanie optymalnych wyników. Działalność spółki Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o. jest prowadzona w oparciu o umowę franczyzy marki Royal Tulip.

Strategia Grupy zakłada podejmowanie działań mających na celu ograniczenia wpływu realizowanych przez Grupę inwestycji na środowisko naturalne, w tym minimalizację śladu węglowego m.in. poprzez szersze stosowanie energooszczędnych technologii w budynkach.

Działania podjęte w ramach realizacji strategii rozwoju Grupy w okresie objętym raportem zostały zaprezentowane w rozdziałach **8, 9 i 10** niniejszego Sprawozdania. Perspektywy rozwoju działalności Grupy zostały przedstawione w rozdziale **11** Sprawozdania.



### 3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ  
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU



**ANDRZEJ  
NIZIO**

WICEPREZES ZARZĄDU

Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER  
CHŁOPECKI**

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW  
TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący  
Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF  
BREJDAK**

Członek  
Rady Nadzorczej

**DARIUSZ  
DANILUK**

Członek  
Rady Nadzorczej

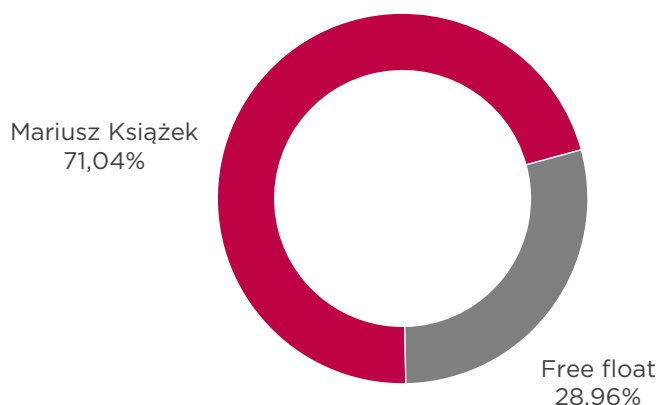
**ANDRZEJ  
JACASZEK**

Członek  
Rady Nadzorczej

## 4. Akcjonariat Spółki

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

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



Akcjonariusze	Liczba posiadanych akcji i głosów na WZ	Udział akcji w kapitale zakładowym i w głosach na WZ
Mariusz Książek, w tym:	29 591 523	71,04%
<i>Książek Holding Sp. z o.o.</i>	27 513 831	66,05%
<i>Bezpośrednio</i>	2 077 692	4,99%
Inne podmioty	12 061 329	28,96%
<b>Razem</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100%</b>

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 24.05.2023 r.

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

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

Spółka oraz podmioty zależne nie posiadają akcji własnych Emitenta.

## 5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

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

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 36 spółek zależnych i 8 spółek wspólnie kontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki ujmowane metodą pełną</i>		
1	Ertan Sp. z o.o.	100%
2	Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%
3	Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%
4	Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. <sup>1)</sup>	100%
7	Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
11	Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Kołobrzeg Resort sp. z o.o.	100%
18	Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	100%
19	Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%
20	Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%
21	Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%
22	Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%
23	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
24	Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%
25	Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%
26	Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%
27	Marvipol TM Sp. z o.o.	100%
28	Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%
29	Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%
30	Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%
31	Property-ad Sp. z o.o.	100%
32	Prosta 32 Sp. z o.o.	100%
33	Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%
34	Marvipol Logistics S.A.	100%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
35	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
36	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
1	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	40,8%
2	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	50%
3	PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	68%
4	PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	68%
5	PDC Industrial Center 187 sp. z o.o. <sup>6)</sup>	68%
6	Zynwalin Investments sp. z o.o. <sup>7)</sup>	68%
7	PDC Industrial Center 195 sp. z o.o. <sup>8)</sup>	45%
8	PDC Industrial Center 229 sp. z o.o. <sup>9)</sup>	52%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 24.05.2023 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Pozostałe aktywa nieruchomościowe

- 1) Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada 99% udziału w zysku jednostki, 1% - Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) PDC Industrial Center 187 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) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 8) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

- 9) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 52% udziałów uprawniających do 52% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Na dzień 31 marca 2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

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

## 6. Grupa Kapitałowa w liczbach

**70,8 mln zł**

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY  
ZE SPRZEDAŻY  
ZA I KW. 2023 R.

**7,0 mln zł**

ZYSK  
OPERACYJNY  
ZA I KW. 2023 R.

**5,7 mln zł**

ZYSK  
NETTO  
ZA I KW. 2023 R.

**1 388,0 mln zł**

SUMA  
BILANSOWA  
NA 31.03.2023 R.

**660,8 mln zł**

WARTOŚĆ  
KSIĘGOWA  
NA 31.03.2023 R.

**256,8 mln zł**

DŁUG  
NETTO  
NA 31.03.2023 R.\*

**107**

LOKALI MIESZKALNYCH,  
UŻYTKOWYCH  
I INWESTYCYJNYCH  
SPRZEDANYCH  
W I KW. 2023 R.

**103**

LOKALE MIESZKALNE  
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH  
NABYWCOM  
W I KW. 2023 R.

**178 tys. m<sup>2</sup>**

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

**0,4 mln zł**

STRATY SEGMENTU  
MAGAZYNOWEGO  
ZA I KW. 2023 R.

**258 tys. m<sup>2</sup>**

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

**196,2 mln zł**

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

\* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2023 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 264,0 mln zł.

\*\* Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 168 tys. m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 9 tys. m<sup>2</sup> (różnica jest efektem zaokrągleń)

## 7. Najważniejsze wydarzenia I kwartału 2023 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

### Marzec 2023 r.

- 17 marca – rozważana emisja w ramach programu emisji obligacji (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 3/2023)
- 24 marca – rekomendacja Zarządu dotycząca podziału zysku i wypłaty dywidendy (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 4/2023)
- 27 marca – nabycie obligacji w celu umorzenia (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 5/2023)
- 27 marca – ocena Rady Nadzorczej wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku za rok obrotowy 2022 (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 6/2023)
- 28 marca – zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 7/2023)

### Kwiecień 2023 r.

- 12 kwietnia – uchwała Zarządu ws. zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji serii P2022A (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 9/2023)
- 14 kwietnia – nabycie obligacji celem umorzenia (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 10/2023)
- 19 kwietnia – zgłoszenie projektów uchwał do porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 25 kwietnia 2023 r. (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 11/2023)
- 24 kwietnia – emisja niezabezpieczonych obligacji serii AE (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 12/2023)
- 25 kwietnia – Zwyczajne Walne Zgromadzenie (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 14/2023)

### Maj 2023 r.

- 8 maja – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2022A (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 15/2023)
- 8 maja – rejestracja przez sąd zmiany statutu Spółki (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 16/2023)
- 12 maja – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji In Place II (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 17/2023)

---

## **Segment deweloperski**

Raport  
za I kwartał 2023 r.



## 8. Segment deweloperski

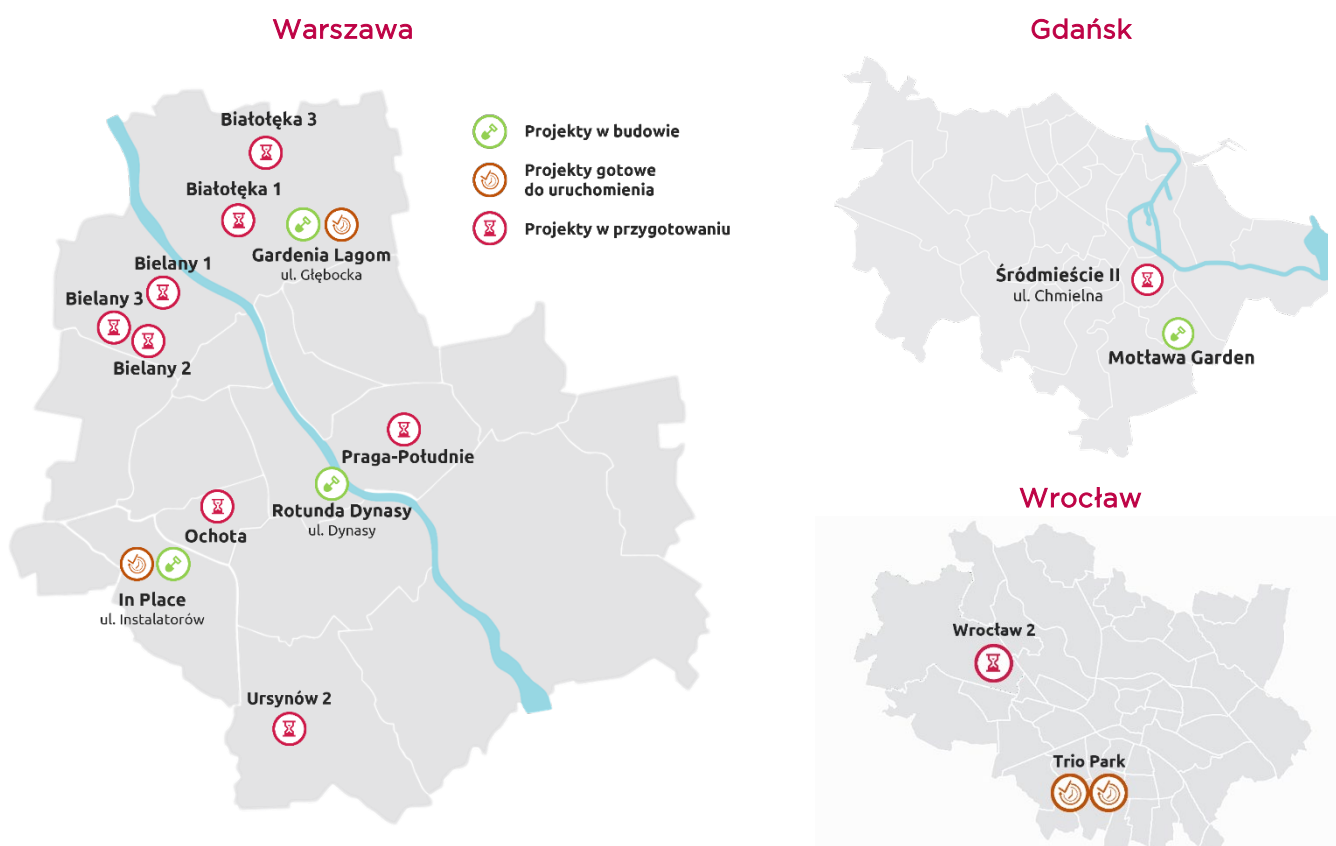
### Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 9,4 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 541 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

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

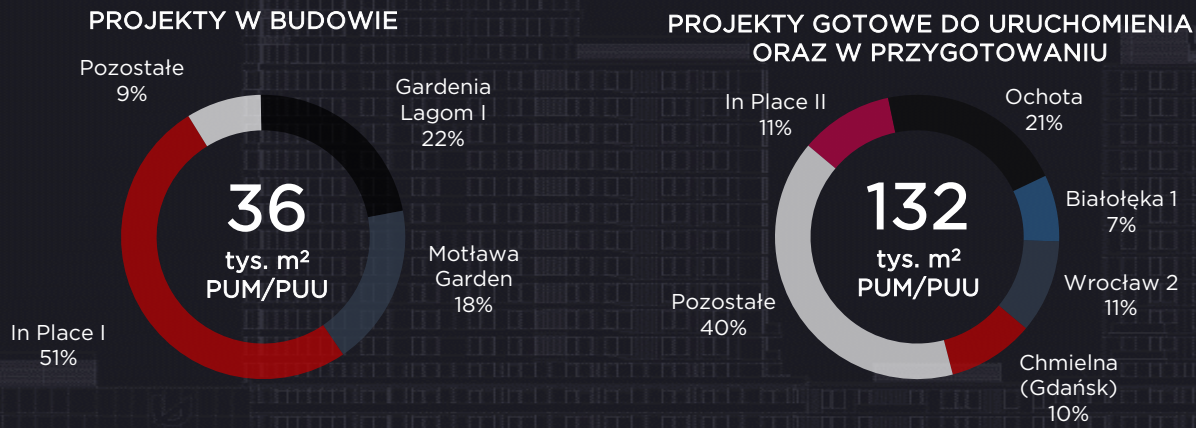
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Gdańsku oraz we Wrocławiu.

### Portfel projektów deweloperskich



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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzy 21 inwestycji w budowie, gotowych do uruchomienia oraz w przygotowaniu, zlokalizowanych w Warszawie, Gdańsku, Sopocie i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 168 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 21 proc. stanowią projekty w budowie.



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

W I kwartale 2023 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację czterech inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: Rotunda Dynasy (Śródmieście), In Place I (dzielnica Włochy) i Gardenia Lagom I (Białołęka) w Warszawie oraz Motława Garden (Gdańsk). W I kwartale 2023 r. zakończona została realizacja inwestycji Studio Okęcie (dzielnica Włochy) i Lazurova Concept (Bemowo) w Warszawie, a w II kwartale 2023 r., przed publikacją niniejszego raportu, oddano do użytkowania inwestycję Apartamenty Zielony Natolin (Ursynów) w Warszawie.

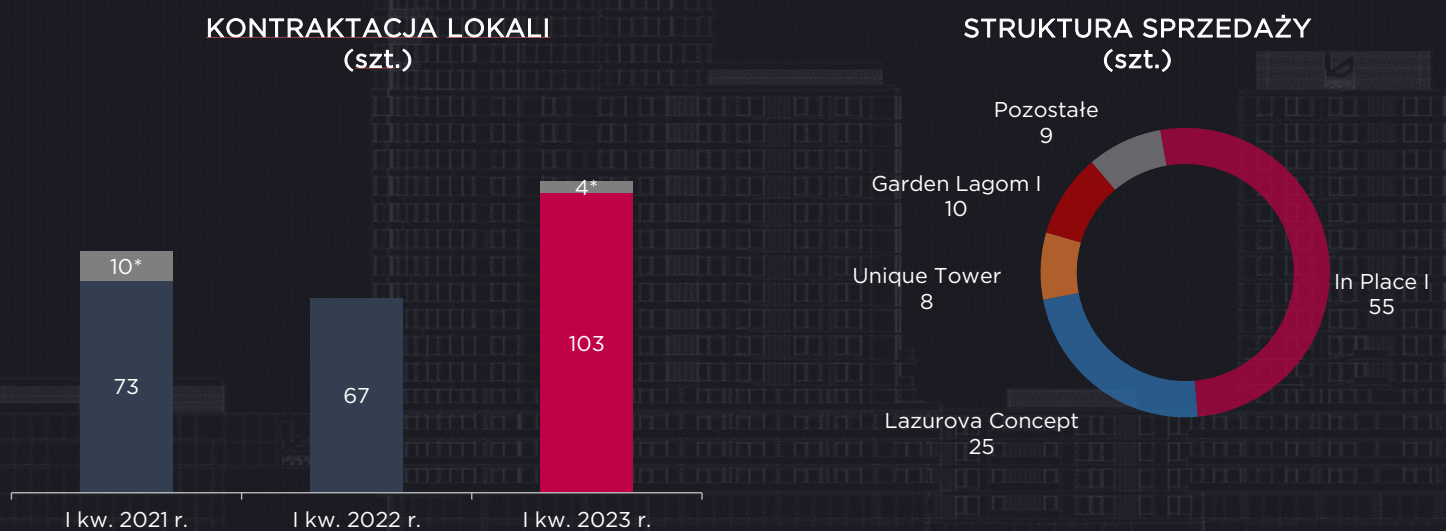
Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2023 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Inwestycje w budowie</b>					
Rotunda Dynasy	25	3,1	9	IV kw. 2020 r.	II kw. 2023 r.
In Place I	371	18,4	158	II kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	160	8,1	21	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Motława Garden	72	6,7	13	IV kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
<b>Inwestycje gotowe do uruchomienia</b>					
Trio Park I (Wrocław)	134	6,4	1	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Trio Park II (Wrocław)	44	1,9	-	-	-
In Place II	280	14,3	1	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	1	-	-
<b>Inwestycje w przygotowaniu</b>					
Chmielna (Gdańsk)	319	12,7	-	-	-
Ochota	448	27,7	1	-	-

Warszawa, 24 maja 2023 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUJ (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2023 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Wrocław 2	273	14,0	-	-	-
Białołęka 1	216	10,3	-	-	-
Białołęka 3	129	6,3	-	-	-
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	-	-
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	-	-
Bielany 2	88	4,6	-	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Bielany 3	92	4,5	-	-	-
Ursynów 2	58	3,7	-	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Praga Południe	70	4,0	-	-	-

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

## Kontraktacja lokali



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

\* Część lokali w projekcie Unique Tower prezentowanych jest w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

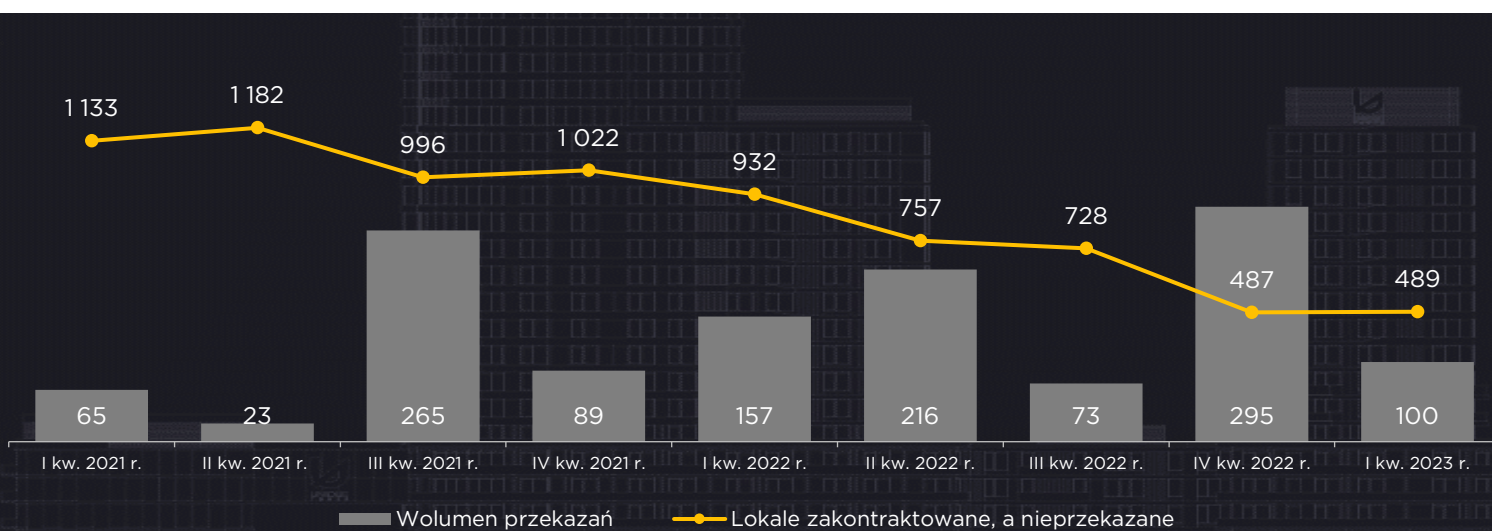
W I kw. 2023 r. Grupa Marvipol Development zawarła 107 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym cztery umowy zakupu lokalu inwestycyjnego w Unique Apartments, ujmowane w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 67 umów w analogicznym okresie 2022 r. Na wyniki sprzedaży wpłynęły m.in. poprawa nastrojów konsumenckich, poszerzenie oferty sprzedażowej oraz zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów.

## Oferta lokali w inwestycjach zakończonych i w budowie

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	
Lokale z ukończonych inwestycji	39	3,9	-	-	-
Rotunda Dynasy	16	1,8	25	3,1	II kw. 2023 r.
In Place I	213	11,4	371	18,4	II kw. 2024 r.
Motława Garden	59	5,5	72	6,7	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	139	7,3	160	8,1	II kw. 2024 r.
<b>Razem</b>	<b>466</b>	<b>29,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 31.03.2023 r.

## Przekazania lokali



W I kw. 2023 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 100 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 157 lokali mieszkalnych i usługowych w I kw. 2022 r. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 3 lokale, ujemowane w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 67 lokali w I kw. 2022 roku.

## Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty

Projekt	Liczba	Lokale przekazane klientom		
		Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Studio Okęcie	94	38 917	(35 128)	9,7%
Unique Tower*	7	18 249	(10 153)	44,4%
Pozostałe gotowe lokale	2	3 494	(3 036)	13,1%
<b>Razem</b>	<b>103</b>	<b>60 660</b>	<b>(48 317)</b>	<b>20,3%</b>

Tabela nr 5. Przychody oraz koszty własne sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych i inwestycyjnych

\*Pozycja uwzględnia przychody ze sprzedaży lokali inwestycyjnych, przypisane do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych.

W I kw. 2023 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 60,7 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali usługowych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 20,3%.

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	
Lazurova Concept	230	12 337	142 121	Ukończony
Apartamenty Zielony Natolin	53	2 440	38 051	Ukończony
Rotunda Dynasy	9	1 242	65 406	II kw. 2023 r.
In Place I	158	7 008	93 686	II kw. 2024 r.
Motława Garden	13	1 242	14 922	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom	21	755	8 302	II kw. 2024 r.
Pozostałe	5	271	4 817	-
<b>Razem</b>	<b>489</b>	<b>25 295</b>	<b>367 306</b>	<b>-</b>

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale mieszkalne i usługowe nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 31.03.2023 r.

Na dzień 31 marca 2023 r. Grupa Kapitałowa posiadała 489 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca I kwartału br. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 367,3 mln zł.

---

**Segment  
magazynowy**

Raport  
za I kwartał 2023 r.

## 9. Segment magazynowy


### Wprowadzenie


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

W ramach segmentu magazynowego Grupa Marvipol Development koncentruje się na projektach o niskim ryzyku biznesowym – inwestycjach w bardzo dobrych lokalizacjach. Strategia rozwoju segmentu zakłada koncentrację na projektach, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż trzy lata.

### Portfel projektów magazynowych



 Inwestycje w realizacji  
oraz w przygotowaniu

 Zrealizowane inwestycje

Projekt	GLA (tys. m <sup>2</sup> )	Status projektu
IC 149 Wrocław II	18	Wybudowany
IC 195 Poznań	60	Wybudowany
IC 135 Warszawa III	39	W budowie
Zynwalin Katowice	39	W przygotowaniu
IC 187 Łódź II	20	W przygotowaniu
IC 229 Łódź III	82	W przygotowaniu
<b>Razem</b>	<b>258</b>	<b>-</b>
<b>Sprzedane w latach 2017-2022</b>	<b>550</b>	<b>-</b>

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 6 projektów (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 258 tys. m<sup>2</sup> łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz w rejonach Katowic, Łodzi, Poznania i Wrocławia.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

Grupa Kapitałowa w I kw. 2023 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

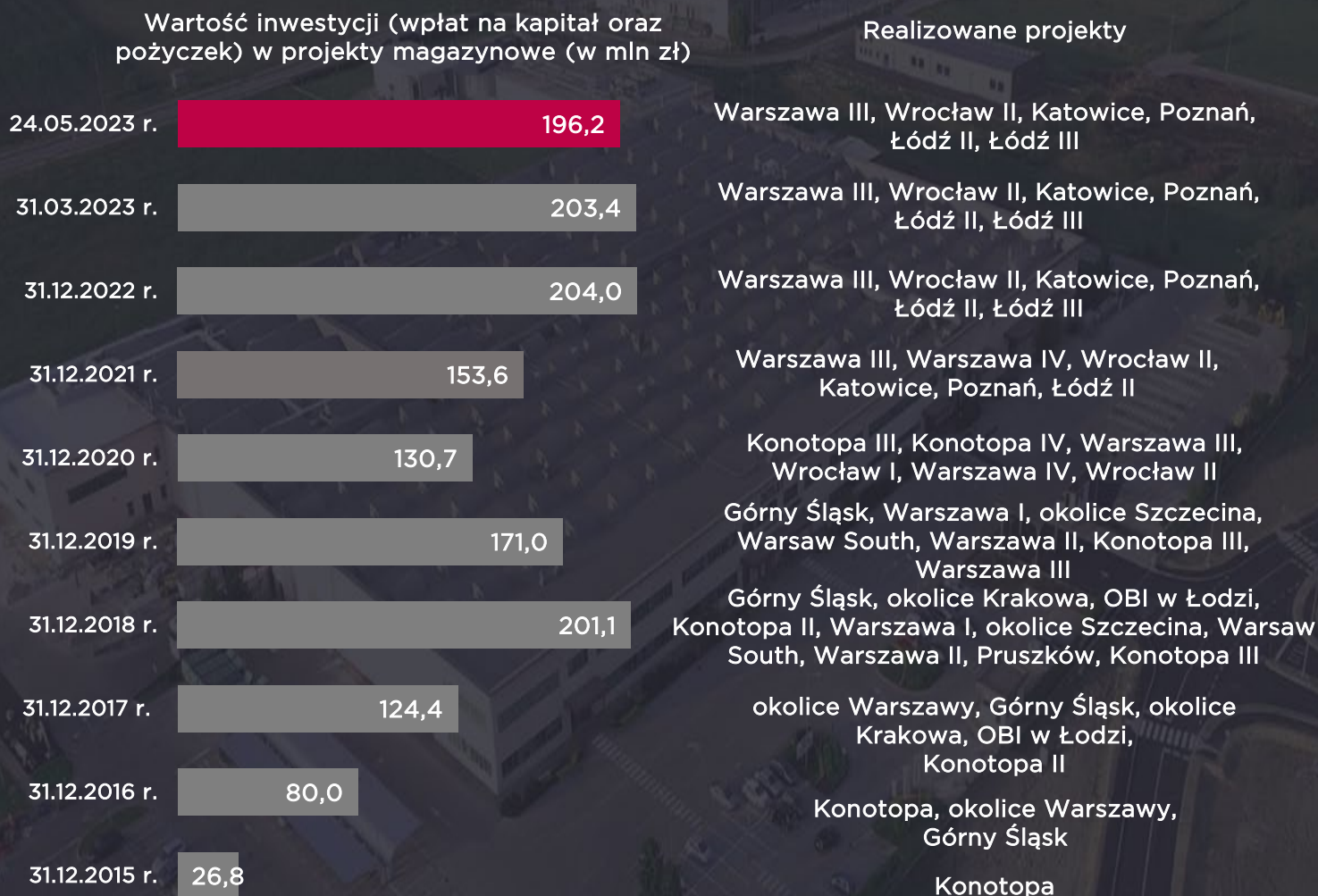
- Warszawa III (IC 135), z 39 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 88% jest wynajęte), zakończenie budowy (prac wykończeniowych dla najemców) planowane jest na II kw. 2023 r.,
- Wrocław II (IC 149) z 18 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 94% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m<sup>2</sup> GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m<sup>2</sup> GLA,
- Łódź III (IC 229) z 82 tys. m<sup>2</sup> GLA,

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania projekty Katowice, Łódź II i Łódź III są w trakcie przygotowania.



## Zaangażowanie kapitałowe

Marvipol Development realizuje projekty magazynowe poprzez spółki celowe, których jest współudziałowcem oraz podmiotem współfinansującym (poprzez pożyczki udzielane spółce celowej). Działalność magazynowa Grupy Kapitałowej jest skupiona w Marvipol Logistics S.A., spółce zależnej Emitenta, posiadającej udziały w spółkach celowych realizujących projekty magazynowe. Łączna wartość zaangażowania kapitałowego Grupy w projekty magazynowe stanowi sumę udziałów w kapitałach spółek celowych oraz wartości bilansowej (na dzień sprawozdawczy) udzielonych im pożyczek.



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

W I kwartale 2023 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zmniejszyło się z 204 mln zł (na dzień 31.12.2022 r.) do 203,4 mln zł (na dzień 31.03.2023 r.). Na dzień sporządzenia sprawozdania zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 196,2 mln zł. Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 34** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

---

## **Pozostałe aktywa nieruchomościowe**

Raport  
za I kwartał 2023 r.

## 10. Pozostałe aktywa nieruchomościowe

### Wprowadzenie

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych przypisane zostały:

- część inwestycji Unique Tower, skomercjalizowana pod nazwą Unique Apartments, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawierane są umowy dzierżawy lokali przez podmiot z Grupy. Aktywa te są wykorzystane przez spółkę z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko, średnio i długoterminowego,
- nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu. Miejscowy plan zagospodarowania umożliwia zabudowę nieruchomości obiektem zamieszkania zbiorowego i prowadzenie działalności hotelowej. Dla nieruchomości został opracowany projekt architektoniczny oraz została uzyskana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Projekt skomercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Kołobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu zamieszkania zbiorowego
<b>Razem</b>	<b>21,0</b>		-

Tabela nr 7. Parametry projektów przypisanych do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe

### Unique Apartments

#### Opis projektu

Grupa Marvipol Development komercjalizuje, w ramach konceptu biznesowego Unique Apartments, część lokali powstałych w ramach inwestycji Unique Tower (320 lokali zlokalizowanych w niższych kondygnacjach (do 16 piętra) głównej wieży kompleksu). Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o. (spółka z Grupy) zawiera z nabywcami 10-letnie umowy najmu lub dzierżawy sprzedawanych lokali. Najem i dzierżawa sprzedanych lokali rozpoczynają się z dniem wydania wyposażonych lokali klientom.

Od 1 maja 2022 r. Unique Apartments Warszawa organizuje dalszy podnajem mieszkań w systemie krótko, średnio i długoterminowym w ramach obiektu pod marką Royal Tulip Warsaw Apartments (wykorzystywaną na podstawie zawartej w maju 2019 r. umowy franczyzy z Louvre Hotels Group). W ramach Grupy Kapitałowej Marvipol Development zostały utworzone struktury do prowadzenia działalności operatorskiej z wykorzystaniem zasobu lokali będących w dyspozycji Grupy w ramach umów najmu lub dzierżawy.

## Zaawansowanie sprzedaży i oferta lokali w Unique Apartments

Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )
2	62	1 192	33*	2,3	320	11,7

Tabela nr 8. Informacje o zawartych umowach sprzedaży lokali w Unique Apartments oraz o ofercie lokali w projekcie według stanu na 31.03.2023 r.

\*W tym 8 lokali użytkowych, o powierzchni 1,5 tys. m<sup>2</sup>, które nie są oferowane klientom.

W I kw. 2023 r. kontynuowano przekazania lokali z Unique Apartments. W minionym kwartale przekazano klientom 3 lokale. Na koniec 31.03.2023 r. Grupa posiadała 2 sprzedane, a nieprzekazane dewelopersko lokale w projekcie.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, Grupa rozpoznaje transakcje sprzedaży lokali w ramach konceptu Unique Apartments jako leasing zwrotny, zgodnie z MSSF 16. Część wyników (przychodów, kosztów, zysku) na sprzedaży lokali (przy uwzględnieniu aktualnej stopy dyskontowej ok. 53%) jest rozpoznawana w momencie wydania klientom lokalu w stanie deweloperskim oraz miejsca postojowego (pierwszy odbiór). Część wyniku – szacowana na około 12% - rozpoznawana jest w momencie wydania klientom wykończonego i wyposażonego mieszkania. Pozostała część (35%), na dzień rozpoczęcia okresu najmu lub dzierżawy jest ujmowana w bilansie poprzez wprowadzenie w odpowiedniej wartości prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu i zobowiązania z tytułu leasingu, a następnie, przez okres leasingu, będzie ona rozpoznawana proporcjonalnie w wynikach.

W I kw. 2023 r. przychody segmentu wyniosły 11,1 mln zł, a wynik netto: -0,02 mln zł.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu w związku z zawartymi umowami najmu i dzierżawy są zaprezentowane w **Nocie 27** Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

---

**Omówienie wyników  
finansowych Spółki  
i Grupy, prezentacja  
perspektyw rozwoju  
i innych istotnych  
informacji**

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

### Perspektywy krótkoterminowe

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

- Oddanie do użytkowania inwestycji Rotunda Dynasy oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali, jak również przekazanie nabywcom i rozliczenie sprzedaży lokali z inwestycji zakończonych we wcześniejszych okresach, w tym z projektu Lazurova Concept oraz Apartamenty Zielony Natolin;
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy;
- Decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych i ich wpływ na dostępność kredytów hipotecznych dla Klientów Grupy oraz poziom kosztów finansowych Grupy;
- Stanowisko (i jego ewentualna zmiana) Komisji Nadzoru Finansowego ws. metodyki szacowania przez banki zdolności kredytowej dla kredytów hipotecznych,
- Ewentualne wejście w życie oraz wdrożenie ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, będącej podstawą realizacji rządowego programu „Pierwsze Mieszkanie”.
- Wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie i jej wpływ m.in. na nastroje konsumenckie w Polsce, postrzeganie regionu przez inwestorów zagranicznych, sytuację na polskim rynku pracy, ceny surowców energetycznych (i w konsekwencji m.in. paliw i energii elektrycznej) oraz dostępność i ceny materiałów budowlanych;
- Wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży kolejnych projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- Wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- Wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą rozpoznać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- Różnice kursowe związane ze zmiennością na rynku walutowym;
- Rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali pod marką Royal Tulip Warsaw Apartments;
- Pandemia COVID-19 i jej oddziaływanie na krajową i globalną gospodarkę, w tym m.in. na warunki prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce, nastroje konsumentów na rynku mieszkaniowym, dostępność finansowania dla zakupów lokali mieszkalnych i usługowych, popyt na powierzchnie magazynowe, kondycję finansową najemców powierzchni magazynowych w projektach będących w portfolio Grupy, aktywność inwestorów na rynku nieruchomości komercyjnych, globalną gospodarkę, łańcuchy dostaw, dostępność i ceny materiałów budowlanych.

## Perspektywy średnio i długoterminowe

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

- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim i wpływ czynników zewnętrznych (ogólna sytuacja gospodarcza, sytuacja na globalnych i lokalnych rynkach surowców wpływająca na koszty wykonawstwa, polityka banków w zakresie kredytowania zakupów mieszkań oraz realizacji projektów deweloperskich, polityka monetarna, w tym decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych, nastroje konsumenckie) na realizację celów strategicznych;
- Zgodna z harmonogramem realizacja inwestycji deweloperskich na posiadanym banku ziemi, pozwalająca na uzyskanie zakładanej rentowności kapitału;
- Zakup nowych działek pod kolejne inwestycje w celu utrzymania banku ziemi na poziomie adekwatnym do skali działalności oraz satysfakcjonującego Akcjonariuszy zwrotu z kapitału, a także sprawne przygotowywanie gruntów do realizacji inwestycji;
- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie magazynowym, w tym utrzymanie optymalnej z perspektywy zwrotu na kapitale i ryzyka biznesowego, skali działalności;
- Optymalizacja modelu prowadzenia inwestycji w celu zwiększenia ich ekonomiki;
- Konsekwentna realizacja założeń inwestycyjnych dla projektów magazynowych, w tym finalizacja inwestycji poprzez ich sprzedaż w perspektywie ok. 36 miesięcy od zaangażowania kapitału w projekt;
- Dalsze efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego (bankowego i obligacyjnego);
- Dalsze wzmacnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z jej klientami i kontrahentami;
- Wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie, sankcje oraz ich konsekwencje dla gospodarki polskiej, regionu i gospodarki światowej.

## 12. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

### Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

#### Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	I kw. 2023 r.	I kw. 2022 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	70 826	121 600	(42%)
Koszt własny sprzedaży	(56 831)	(92 098)	(38%)
Zysk brutto na sprzedaży	13 995	29 502	(53%)
Zysk na działalności operacyjnej	7 022	32 857	(79%)
Zysk netto	5 663	29 101	(81%)

tys. zł	31.03.2023	31.12.2022	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>402 482</b>	<b>399 755</b>	<b>1%</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	215 252	214 557	0%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>985 560</b>	<b>977 601</b>	<b>1%</b>
Zapasy	790 849	768 204	3%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	152 853	168 291	(9%)
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	26 740	35 677	(25%)
<b>Kapitał własny</b>	<b>660 774</b>	<b>655 111</b>	<b>1%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>414 373</b>	<b>411 582</b>	<b>1%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	72 908	70 605	3%
Zobowiązania z tytułu obligacji	236 500	236 329	0%
Zobowiązania z tytułu leasingu	76 535	76 327	0%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>312 895</b>	<b>310 663</b>	<b>1%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	9	12	-25%
Zobowiązania z tytułu obligacji	18 564	19 035	-2%
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 099	5 034	1%

**Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)**

	I kw. 2023 r.	I kw. 2022 r.
<b>Rentowność</b>		
<b>Marża brutto na sprzedaży</b>	19,8%	24,3%
	31.03.2023	31.12.2022
<b>Płynność</b>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b> aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	13,3	12,2
<b>Wskaźnik szybkiej płynności</b> aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	2,6	2,6
<b>Zadłużenie</b>		
<b>Dług netto (w mln zł)*</b> zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	256,8	239,1
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b> kapitał własny do aktywów ogółem	47,6%	47,6%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> zobowiązania ogółem do kapitału własnego	110,1%	110,2%
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	52,4%	52,4%

\* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2023 oraz na dzień 31.12.2022 r. wyniósłby odpowiednio 264,0 mln zł oraz 247,0 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.



## Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W I kw. 2023 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 70,8 mln zł przychodów wobec 121,6 mln zł rok wcześniej, wypracowując 7,0 mln zł zysku operacyjnego (32,9 mln zł w I kw. 2022 r.) oraz 5,7 mln zł zysku netto (29,1 mln zł w I kw. 2022 r.).

O niższych wynikach operacyjnym i netto przesądziły: niższy poziom przekazania lokali mieszkalnych, usługowych i inwestycyjnych oraz niższy wynik segmentu magazynowego.

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej w przeciągu kwartału uległa dalszej poprawie i niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. Na 31 marca 2023 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 256,8 mln zł (264 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing), wobec 239,1 mln zł długu netto na koniec 2022 r.

## Informacje uzupełniające

### Poręczenia i gwarancje

W I kw. 2023 r. Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie poręczyły za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzieliły gwarancji.

W analizowanym okresie Grupa Kapitałowa otrzymała gwarancje z tytułu dobrego/należytego wykonania, usunięcia wad i usterek oraz gwarancji i rękojmi od poniższych podmiotów:

Gwarancje otrzymane w I kw. 2023 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
ITP S.A.	bankowa	9

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w I kw. 2023 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

### Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

Po zakończeniu analizowanego okresu przeprowadzone zostały dwie emisje obligacji:

- w kwietniu - serii AE, o wartości 54 mln zł,
- w maju - serii P2022A, o wartości 35 mln zł

Środki pozyskane z emisji są przeznaczone na finansowanie działalności Grupy.

## 13. Pozostałe informacje

### Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w I kw. 2023 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w **Nocie 27** Jednostkowego sprawozdania finansowego za I kw. 2023 r. oraz w **Nocie 34** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kw. 2023 r.

Warszawa, 24 maja 2023 r.

### **Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne**

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w **Nocie 26** Jednostkowego sprawozdania finansowego za I kw. 2023 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w **Nocie 33** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kw. 2023 r.

### **Istotne pozycje pozabilansowe**

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

### **Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników**

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz finansowych na rok 2023.

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

Główne czynniki, mające wpływ na wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej, zostały omówione we wcześniejszych rozdziałach niniejszego raportu.

### **Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie**

Zdarzeniem mającym wpływ na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz ich przyszłe wyniki finansowe, jest wojna wywołana przez Rosję przeciwko Ukrainie i jej konsekwencje, w tym sytuacja gospodarcza i społeczna w tym kraju oraz działania społeczności międzynarodowej wobec Rosji.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa nie odnotowała istotnych opóźnień w realizacji inwestycji w związku z wpływem wojny w Ukrainie na polski rynek pracy. Grupa jest w bieżącym kontakcie z partnerami biznesowymi i monitoruje ewentualny wpływ konfliktu na realizację umów, których podmioty z Grupy są stroną.

Spółka ani podmioty wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie są, według wiedzy Spółki, stronami umów i porozumień z podmiotami zarejestrowanymi w Ukrainie, Białorusi lub Rosji lub mającymi istotne powiązania gospodarcze z ww. krajami.

W ocenie Zarządu Spółki wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie wpływa, pośrednio, na działalność i wyniki:

- segmentu deweloperskiego Grupy poprzez m.in.:
  - sytuację gospodarczą w Polsce (ograniczona dostępność kredytów hipotecznych będąca efektem m.in. wzrostu stóp procentowych w następstwie dynamicznego wzrostu inflacji)
  - sytuację na rynkach finansowych (m.in. koszty finansowania działalności Grupy),
  - sytuację na rynku surowców, w tym surowców energetycznych, wpływających m.in. na koszty realizacji projektów deweloperskich,
  - sytuację na rynku pracy w Polsce (dostępności pracowników w sektorze usług budowlanych),

- segmentu magazynowego Grupy poprzez m.in.:
  - sytuację na rynkach finansowych (m.in. koszty finansowania działalności Grupy)
  - sytuację gospodarczą w Polsce i jej wpływ na popyt na powierzchnie magazynowe,
  - sytuację na rynku pracy w Polsce,
  - sytuację na rynku surowców,
  - ocenę atrakcyjności inwestycyjnej Polski i jej rynku magazynowego przez inwestorów zagranicznych.
- segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupy poprzez m.in.:
  - nastroje konsumenckie oraz sytuację gospodarczą, oddziałującą m.in. na popyt na usługi hotelowe,
  - sytuację na rynku surowców energetycznych i jej wpływ m.in. na ceny energii w Polsce,
  - sytuację na rynku żywności.

### Wpływ pandemii COVID-19 na bieżącą działalność Spółki i Grupy

Zdarzeniem mającym w przeszłości wpływ na działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej oraz potencjalnie mogącym oddziaływać na działalność Spółki i Grupy w przyszłości, jest pandemia COVID-19.

W I kw. 2023 r. oraz po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, pandemia COVID-19 nie miała istotnego bezpośredniego wpływu na bieżącą działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz ich bieżące i przyszłe wyniki finansowe. Najważniejszą z pośrednich konsekwencji pandemii, wpływającą na działalność Spółki i Grupy, jest zachwianie globalnych łańcuchów dostaw, wpływające m.in. na dostępność i koszty zakupów niektórych materiałów wykorzystywanych w procesie realizacji projektów deweloperskich Grupy.

### Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Osoba	Stanowisko	Stan posiadania	Wartość nominalna akcji (w zł)
Mariusz Książek	Prezes Zarządu	27.513.831 akcji - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 akcji - bezpośrednio	27.513.831 - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 - bezpośrednio

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

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały uprawnień do akcji Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu. Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji/udziałów podmiotów z Grupy Kapitałowej Marvipol.

### Informacja o konsolidacji

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

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale *Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za I kw. 2023 r.

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w *Nocie 2* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I kw. 2023 r. oraz w *Nocie 2* Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I kw. 2023 r.

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu



---

## **Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Na dzień 31 marca i za okres  
pierwszych trzech miesięcy  
2023 roku

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

	Nota	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Przychody ze sprzedaży	4	70 826	121 600
Koszt własny sprzedaży	5	(56 831)	(92 098)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>13 995</b>	<b>29 502</b>
Koszty sprzedaży	6	(1 649)	(1 109)
Koszty ogólnego zarządu	6	(5 790)	(8 030)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	(325)	12 128
Pozostałe przychody operacyjne	8	2 211	2 028
Pozostałe koszty operacyjne	9	(1 420)	(1 662)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>7 022</b>	<b>32 857</b>
Przychody finansowe	10	2 673	2 856
Koszty finansowe	11	(3 201)	(1 171)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>6 494</b>	<b>34 542</b>
Podatek dochodowy	12	(831)	(5 441)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>5 663</b>	<b>29 101</b>
<b>Zysk na 1 akcję</b>			
Podstawowy (zł)		0,14	0,70
Rozwodniony (zł)		0,14	0,70

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Zysk (strata) netto		5 663	29 101
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody netto		5 663	29 101
Całkowite dochody netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		5 663	29 101
Udziały niekontrolujące		-	-

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartości niematerialne	13	243	248	63
Rzeczowe aktywa trwałe	14	65 614	63 181	56 179
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	27	66 084	66 350	31 358
Nieruchomości inwestycyjne	15	-	-	34 897
Długoterminowe aktywa finansowe	16	215 252	214 557	174 279
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	32 295	32 620	26 256
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	22 994	22 799	23 818
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>402 482</b>	<b>399 755</b>	<b>346 850</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	19	790 849	768 204	960 329
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	38 061	37 415	38 245
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	3 797	3 691	1 073
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	152 853	168 291	270 172
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	26 740	35 677	33 139
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>985 560</b>	<b>977 601</b>	<b>1 269 819</b>
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	22	-	-	13 174
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 388 042</b>	<b>1 377 356</b>	<b>1 629 843</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych



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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>				
<b>Kapitał własny</b>	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		205 633	205 633	157 111
Fundusz dywidendowy		-	-	333
Zyski zatrzymane		95 566	89 903	124 774
<b>Kapitały razem</b>		<b>660 774</b>	<b>655 111</b>	<b>641 793</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy</b>				
Rezerwy	24	10 136	10 136	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	12 095	12 529	24 027
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	72 908	70 605	42 862
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	236 500	236 329	265 802
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	76 535	76 327	32 807
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	538	566	538
Pozostałe zobowiązania	29	5 661	5 090	6 323
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem</b>		<b>414 373</b>	<b>411 582</b>	<b>372 359</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Rezerwy	24	-	2 500	3 817
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	9	12	21 196
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	18 564	19 035	67 386
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	5 099	5 034	2 796
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	6 675	7 402	18 681
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	28	-	-	269
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	29	210	110	107
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29	43 627	45 982	58 116
Przychody przyszłych okresów	30	238 711	230 588	443 323
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>312 895</b>	<b>310 663</b>	<b>615 691</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>727 268</b>	<b>722 245</b>	<b>988 050</b>
<b>Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem</b>		<b>1 388 042</b>	<b>1 377 356</b>	<b>1 629 843</b>

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio  
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 2023 r.</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>205 633</b>	-	<b>89 903</b>	<b>655 111</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	5 663	5 663
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>205 633</b>	-	<b>95 566</b>	<b>660 774</b>
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r.</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>157 111</b>	<b>333</b>	<b>95 673</b>	<b>612 692</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	59 021	-	(59 021)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(10 499)	(333)	(36 652)	(47 484)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	89 903	89 903
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>205 633</b>	-	<b>89 903</b>	<b>655 111</b>
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 r.</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>157 111</b>	<b>333</b>	<b>95 673</b>	<b>612 692</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	29 101	29 101
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>157 111</b>	<b>333</b>	<b>124 774</b>	<b>641 793</b>

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio  
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 24 maja 2023 r.

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

	Nota	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>6 494</b>	<b>34 542</b>
Amortyzacja		2 303	842
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		545	(1 256)
Przychody odsetkowe	10	(807)	(101)
Koszty odsetkowe	11	2 028	27
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		251	421
Koszty z tytułu leasingu	27	2 258	581
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych		(155)	-
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	325	(12 128)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(1 514)	(1 159)
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		-	(8 780)
Efekt wyceny instrumentów pochodnych	28	-	134
Pozostałe		(2)	(2)
<b>Korekty razem</b>		<b>5 232</b>	<b>(21 421)</b>
Zmiana stanu zapasów		(17 029)	39 582
Zmiana stanu należności		(670)	8 533
Zmiana stanu rezerw		(2 500)	-
Zmiana stanu kaucji		621	320
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(3 220)	(1 321)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		8 938	(17 123)
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>(13 860)</b>	<b>29 991</b>
Podatek dochodowy zwrócony		-	1
Podatek dochodowy zapłacony		(1 467)	(8 698)
<b>Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych</b>		<b>(1 467)</b>	<b>(8 697)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(3 601)</b>	<b>34 415</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Odsetki otrzymane		807	110
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		260	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		-	1 937
Splata udzielonych pożyczek		107	-
<b>Wpływy</b>		<b>1 174</b>	<b>2 047</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	13, 14	(2 988)	(5 659)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-	(34 943)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	34	-	(11 201)
<b>Wydatki</b>		<b>(2 988)</b>	<b>(51 803)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(1 814)</b>	<b>(49 756)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		39 565	23 457
Wpływy netto z emisji obligacji	26	-	67 148
<b>Wpływy</b>		<b>39 565</b>	<b>90 605</b>
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(37 866)	(9 276)
Wykup obligacji	26	(2 500)	(11 102)
Odsetki zapłacone		(5 425)	(1 239)
Prowizje od kredytów		(281)	(981)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	27	(3 516)	(675)
<b>Wydatki</b>		<b>(49 588)</b>	<b>(23 273)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(10 022)</b>	<b>67 332</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>(15 438)</b>	<b>51 991</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>		<b>(15 438)</b>	<b>51 991</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>		<b>168 291</b>	<b>218 181</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>		<b>152 853</b>	<b>270 172</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
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	
	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Przychody ze sprzedaży	59 713	90 276	-	-	11 113	31 324
Koszt własny sprzedaży	(46 827)	(65 082)	-	-	(10 004)	(27 016)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>12 886</b>	<b>25 194</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 109</b>	<b>4 308</b>
Koszty sprzedaży	(1 115)	(1 107)	-	-	(534)	(2)
Koszty ogólnego zarządu	(4 275)	(6 259)	(909)	(917)	(606)	(854)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	(325)	12 128	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	2 193	2 003	17	14	1	11
Pozostałe koszty operacyjne	(1 419)	(1 661)	(1)	(1)	-	-
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>8 270</b>	<b>18 170</b>	<b>(1 218)</b>	<b>11 224</b>	<b>(30)</b>	<b>3 463</b>
Przychody finansowe	1 156	162	1 517	2 694	-	-
Koszty finansowe	(2 570)	(980)	(631)	(26)	-	(165)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>6 856</b>	<b>17 352</b>	<b>(332)</b>	<b>13 892</b>	<b>(30)</b>	<b>3 298</b>

Warszawa, 24 maja 2023 r.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Podatek dochodowy	(783)	(3 267)	(54)	(1 546)	6	(628)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>6 073</b>	<b>14 085</b>	<b>(386)</b>	<b>12 346</b>	<b>(24)</b>	<b>2 670</b>

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Aktywa trwałe	65 006	64 614	68 412	246 154	245 406	233 538	91 322	89 735	44 900
w tym rzeczowe aktywa trwałe	29 552	29 278	29 696	-	-	-	36 062	33 903	26 483
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	16 049	15 721	16 901	-	-	-	50 035	50 629	14 457
w tym nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-	34 897	-	-	-
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	32 295	32 620	26 256	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	1 728	1 835	2 159	213 370	212 518	171 880	-	-	-
Aktywa obrotowe	921 720	912 110	1 087 617	3 576	3 958	10 315	60 264	61 533	171 887
w tym zapasy	743 853	718 911	812 022	-	-	-	46 996	49 293	148 307
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	141 875	159 310	242 329	2 069	2 449	7 829	8 909	6 532	20 014
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	13 174	-	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>986 726</b>	<b>976 724</b>	<b>1 156 029</b>	<b>249 730</b>	<b>249 364</b>	<b>257 027</b>	<b>151 586</b>	<b>151 268</b>	<b>216 787</b>
Zobowiązania długoterminowe	322 756	319 767	335 197	23 492	23 252	15 499	68 125	68 563	21 663
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	304 253	301 410	313 375	21 433	21 473	11 919	60 257	60 378	16 177
Zobowiązania krótkoterminowe	302 497	298 211	482 352	218	257	24 225	10 180	12 195	109 114
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	26 964	28 188	88 025	-	-	21 465	3 383	3 295	838
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>625 253</b>	<b>617 978</b>	<b>817 549</b>	<b>23 710</b>	<b>23 509</b>	<b>39 724</b>	<b>78 305</b>	<b>80 758</b>	<b>130 777</b>

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 31 marca 2023 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 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 2022 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 2023 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 2022 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 r.:

- 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),
- 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);
- MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe": Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - Informacje Porównawcze (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. 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),

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

#### 3.2. Nowe standardy i interpretacje oczekujące na wejście w życie lub oczekujące na zatwierdzenie do stosowania w Unii Europejskiej

Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej i oczekują na wejście w życie:

- 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 MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu umów zawierające kowenanty (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),

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

#### 4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Wyroby gotowe	60 660	119 939
Usługi	10 166	1 661
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>70 826</b>	<b>121 600</b>

Sprzedaż usług dotyczy głównie usług najmu krótkoterminowego w ramach obiektu pod marką Royal Tulip Warsaw Apartments, pakietów wykończeniowych, zmian aranżacyjnych, usług zarządzania wspólnotami oraz pośrednictwa kredytowego.

#### 5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Wyroby gotowe	(48 317)	(90 598)
Usługi	(8 514)	(1 500)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(56 831)</b>	<b>(92 098)</b>

#### 6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
<b>Koszty sprzedaży</b>		
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(927)	(324)
Koszty marketingu	(722)	(785)
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>(1 649)</b>	<b>(1 109)</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>		
Koszty planowanych inwestycji	(13)	(34)
Koszt zakończonych inwestycji	(152)	(879)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 583)	(1 452)
Wynagrodzenia	(2 092)	(2 869)
Usługi doradcze	(1 204)	(2 172)
Inne	(746)	(624)
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(5 790)</b>	<b>(8 030)</b>

Koszty według rodzaju	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Amortyzacja	(590)	(842)
Zużycie materiałów i energii	(381)	(417)
Usługi obce	(3 445)	(4 109)
Podatki i opłaty	(469)	(510)
Wynagrodzenia	(1 972)	(2 771)
Ub. społ. i inne świadczenia	(243)	(286)
Pozostałe koszty rodzajowe	(339)	(204)
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(7 439)</b>	<b>(9 139)</b>

## 7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
<b>Wartość na początek okresu</b>		<b>32 620</b>	<b>21 497</b>
Nabycie oraz rozpoczęcie nowych wspólnych przedsięwzięć		-	-
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17	(325)	4 759
<b>Wartość na koniec okresu</b>		<b>32 295</b>	<b>26 256</b>
<b>Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:</b>			
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>		(325)	4 759
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>		-	3 697
<i>rezerwy na rozliczenie ceny</i>		-	(370)
<i>zakończenie wspólnych przedsięwzięć</i>		-	-
<i>sprzedaż udziałów</i>		-	4 042
<b>Wynik przypadający Grupie Marvipol Development</b>		<b>(325)</b>	<b>12 128</b>

## 8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Przychody z najmu	154	213
Przychody z refaktur	1 295	1 263
Sprzedaż usług	127	163
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	155	-
Aktualizacja wartości należności	68	-
Rozwiązanie rezerw i odpisów	4	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	118	44
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	27	332
Inne	263	13
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2 211</b>	<b>2 028</b>

## 9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Koszty najmu	(50)	(24)
Koszty refaktur	(1 276)	(1 332)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	(27)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(57)	(128)
Koszty darowizn	-	(115)

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Pozostałe koszty	(37)	(36)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(1 420)</b>	<b>(1 662)</b>

## 10. Przychody finansowe

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	786	76
Odsetki od pożyczek	21	25
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	1 514	1 159
Różnice kursowe	-	1 480
Pozostałe	352	116
<b>Przychody finansowe</b>	<b>2 673</b>	<b>2 856</b>

## 11. Koszty finansowe

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Odsetki od kredytów i obligacji	(2 002)	(1)
Odsetki od pożyczek	(26)	(26)
Różnice kursowe	(544)	-
Strata z tytułu walutowych instrumentów pochodnych	-	(134)
Koszty z tytułu leasingu	(364)	(581)
Pozostałe	(265)	(429)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(3 201)</b>	<b>(1 171)</b>

## 12. Podatek dochodowy

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Rzeczowe aktywa trwałe	(87)	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(42)	(86)
Świadczenie pracownicze	(341)	(152)
Rezerwy na koszty okresu	(778)	41
Odsetki od obligacji i kredytów	248	729
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(188)	2 098
Odpisy na należności	(13)	13
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	60	(42)
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	469	336
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	867	(240)
<b>Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>195</b>	<b>2 697</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	(18)	4
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	617	705
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	(96)	(102)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(1 219)	4 231
Odsetki od pożyczek	280	466
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	702
Pozostałe	2	85
<b>Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(434)</b>	<b>6 091</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego</b>	<b>(629)</b>	<b>3 394</b>

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Podatek bieżący	1 460	2 047
Podatek dochodowy razem	831	5 441
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>01.01.2023 - 31.03.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.03.2022</b>
Zysk brutto	6 494	34 542
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	1 234	6 563
<b>Różnice:</b>	(403)	(1 122)
efekt podatkowy różnic trwałych	98	108
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	62	(904)
efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji i usług niematerialnych	(563)	(326)
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>831</b>	<b>5 441</b>

### 13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>1 047</b>	<b>1 047</b>
Nabycie	36	36
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>1 083</b>	<b>1 083</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>(799)</b>	<b>(799)</b>
Amortyzacja za okres	(41)	(41)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>(840)</b>	<b>(840)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>243</b>	<b>243</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>802</b>	<b>802</b>
Nabycie	245	245
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>1 047</b>	<b>1 047</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>(713)</b>	<b>(713)</b>
Amortyzacja za okres	(86)	(86)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>(799)</b>	<b>(799)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>248</b>	<b>248</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>802</b>	<b>802</b>
Nabycie	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2022 r.</b>	<b>802</b>	<b>802</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>(713)</b>	<b>(713)</b>
Amortyzacja za okres	(26)	(26)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2022 r.</b>	<b>(739)</b>	<b>(739)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2022 r.</b>	<b>63</b>	<b>63</b>

#### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

**Utrata wartości**

Na dzień 31 marca 2023 r. wartości niematerialne i prawne zostały przeanalizowane pod kątem ewentualnej utraty wartości. Według analiz nie wystąpiły przesłanki trwałej utraty wartości.

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

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

## 14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>55 399</b>	<b>1 547</b>	<b>2 033</b>	<b>5 301</b>	<b>694</b>	<b>68 754</b>
Nabycie	-	2 569	3	-	-	380	2 952
Zbycie	-	-	-	(392)	-	-	(392)
Przeniesienie	-	-	15	-	508	(523)	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>57 968</b>	<b>1 565</b>	<b>1 641</b>	<b>5 809</b>	<b>551</b>	<b>71 314</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>-</b>	<b>(1 715)</b>	<b>(311)</b>	<b>(1 598)</b>	<b>(1 949)</b>	<b>-</b>	<b>(5 573)</b>
Amortyzacja za okres	-	(302)	(86)	(16)	(10)	-	(414)
Zbycie	-	-	-	287	-	-	287
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>-</b>	<b>(2 017)</b>	<b>(397)</b>	<b>(1 327)</b>	<b>(1 959)</b>	<b>-</b>	<b>(5 700)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>55 951</b>	<b>1 168</b>	<b>314</b>	<b>3 850</b>	<b>551</b>	<b>65 614</b>
	<b>Grunty</b>	<b>Budynki i budowle</b>	<b>Maszyny i urządzenia</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Pozostałe środki trwałe</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>Razem</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 935</b>	<b>317</b>	<b>1 603</b>	<b>3 827</b>	<b>21 368</b>	<b>54 830</b>
Nabycie	-	-	-	52	40	15 549	15 641
Wykup z leasingu	-	-	-	614	-	-	614
Zbycie	-	-	(16)	(236)	-	-	(252)
Likwidacja	-	-	-	-	(414)	-	(414)
Przeniesienie na zapasy	-	-	-	-	-	(1 665)	(1 665)
Przeniesienie	-	31 464	1 246	-	1 848	(34 558)	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>55 399</b>	<b>1 547</b>	<b>2 033</b>	<b>5 301</b>	<b>694</b>	<b>68 754</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>-</b>	<b>(897)</b>	<b>(147)</b>	<b>(1 373)</b>	<b>(1 723)</b>	<b>-</b>	<b>(4 140)</b>
Amortyzacja za okres	-	(818)	(180)	(110)	(330)	-	(1 438)
Wykup z leasingu	-	-	-	(351)	-	-	(351)
Zbycie	-	-	16	236	-	-	252
Likwidacja	-	-	-	-	104	-	104
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>-</b>	<b>(1 715)</b>	<b>(311)</b>	<b>(1 598)</b>	<b>(1 949)</b>	<b>-</b>	<b>(5 573)</b>

Warszawa, 24 maja 2023 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.	3 780	53 684	1 236	435	3 352	694	63 181
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	3 780	23 935	317	1 603	3 827	21 368	54 830
Nabycie	-	-	14	-	-	5 645	5 659
Wartość brutto na dzień 31 marca 2022 r.	3 780	23 935	331	1 603	3 827	27 013	60 489
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	-	(897)	(147)	(1 373)	(1 723)	-	(4 140)
Amortyzacja za okres	-	(90)	(17)	(26)	(37)	-	(170)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2022 r.	-	(987)	(164)	(1 399)	(1 760)	-	(4 310)
Wartość netto na dzień 31 marca 2022 r.	3 780	22 948	167	204	2 067	27 013	56 179

### 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 nocy dotyczącej praw do użytkowania oraz zobowiązań leasingowych w dalszej części sprawozdania finansowego.

### Zabezpieczenia

- Nieruchomość w Sopocie – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w mBank S.A.; hipoteka łączna do kwoty 82.500 tys. zł,
- Lokal usługowy nr C.U1 w budynku Unique Tower - gwarancja bankowa Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A.; hipoteka do kwoty 6.868 tys. zł.

Na dzień 31 marca 2023 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

### Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2023 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.

Warszawa, 24 maja 2023 r.

## 15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	-	72 755	72 755
Poniesione nakłady	-	37 457	34 897
Zmiana prezentacji w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	-	(110 212)	(72 755)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	-	-	<b>34 897</b>

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

## 16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	154	204	240
Pożyczki udzielone	215 098	214 353	174 039
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>215 252</b>	<b>214 557</b>	<b>174 279</b>
Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych*	213 370	212 518	171 880
Pożyczki do pozostałych podmiotów	1 728	1 835	2 159
<b>Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)</b>	<b>215 098</b>	<b>214 353</b>	<b>174 039</b>

\*Szczegółowy wykaz pożyczek udzielonych do jednostek spółkontrolowanych znajduje się w **Nocie 34** 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 strony realizujące dane przedsięwzięcie.

Grupa zakończyła poprzez sprzedaż nieruchomości lub udziałów wspólne przedsięwzięcia:

- Industrial Center 37: Projekt Konotopa – sprzedaż nieruchomości 31.08.2017 r.
- PDC Industrial Center 60: Projekt w okolicy Warszawy – sprzedaż udziałów 07.06.2018 r.
- PDC Industrial Center 72: Projekt w okolicy Krakowa – sprzedaż udziałów 28.02.2019 r.
- PDC Industrial Center 80: Projekt OBI w Łodzi – sprzedaż udziałów 08.03.2019 r.
- PDC Industrial Center 81: Projekt Warszawa-Konotopa II – sprzedaż udziałów 25.04.2019 r.
- PDC Industrial Center 92: Projekt Pruszków – sprzedaż udziałów 25.10.2019 r.
- PDC Industrial Center 63: Projekt na Górnym Śląsku – sprzedaż udziałów 16.01.2020 r.
- PDC Industrial Center 84: Projekt w okolicy Szczecina – sprzedaż udziałów 16.01.2020 r.



- PDC Industrial Center 94: Projekt Warsaw South – sprzedaż udziałów 16.01.2020 r.
- PDC Industrial Center 82: Projekt Warszawa I – sprzedaż nieruchomości 28.07.2020 r.
- PDC Industrial Center 59: Projekt Warszawa II – sprzedaż nieruchomości 28.07.2020 r.
- PDC Industrial Center 108: Projekt Warszawa-Konotopa III – sprzedaż udziałów 06.08.2021 r.
- PDC Industrial Center 141: Projekt Wrocław – sprzedaż nieruchomości 30.09.2021 r.
- PDC Industrial Center 130: Projekt Warszawa-Konotopa IV – sprzedaż nieruchomości 23.12.2021 r.
- PDC Industrial Center 112: Projekt Warszawa IV – sprzedaż udziałów 28.04.2022 r.

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- PDC Industrial Center 135: Projekt Warszawa III
- PDC Industrial Center 149: Projekt Wrocław II
- Zynwalin Investments: Projekt Katowice
- PDC Industrial Center 195: Projekt w okolicach Poznania
- PDC Industrial Center 187: Projekt Łódź II
- PDC Industrial Center 229: Projekt Łódź III

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. m<sup>2</sup>. Według stanu na dzień sporządzenia raportu 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 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. m<sup>2</sup>. 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., docelowo na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,4 ha. Projekt jest realizowany w Katowicach w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 39 tys. m<sup>2</sup>. 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 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. 61 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są: Marvipol Logistics S.A. (posiadający 45% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 29% udziałów spółki celowej) oraz podmiot trzeci (posiadający 26% udziałów spółki celowej).

Projekt Łódź II jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 187 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 4,9 ha. Projekt będzie realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 20 tys. m<sup>2</sup>. 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 Łódź III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 229 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 16,9 ha. Projekt jest realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 82 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 52% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 31% udziałów spółki celowej) oraz podmiot trzeci (posiadający 17% udziałów spółki celowej).

**Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 31.03.2023 r.**

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Aktywa trwałe	533 916	519 777	281 966
w tym nieruchomości inwestycyjne	527 993	516 801	281 093
Aktywa obrotowe	93 917	99 093	117 283
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 194	33 937	49 254
<b>Aktywa razem</b>	<b>627 833</b>	<b>618 870</b>	<b>399 249</b>
Zobowiązania długoterminowe	418 648	426 291	301 263
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	411 200	411 274	289 287
Zobowiązania krótkoterminowe	146 915	130 833	24 412
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	115 650	96 720	-
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>565 563</b>	<b>557 124</b>	<b>325 675</b>
<b>Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development</b>	<b>32 295</b>	<b>32 620</b>	<b>39 430</b>
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	-	13 174
		<b>01.01.2023</b>	<b>01.01.2022</b>
		<b>- 31.03.2023</b>	<b>- 31.03.2022</b>
Przychody ze sprzedaży		6 017	336
Koszty operacyjne		(6 860)	(1 538)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		4 372	23 745
Przychody finansowe		1 776	929
Koszty finansowe		(4 757)	(4 035)
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>548</b>	<b>19 437</b>
Podatek dochodowy		742	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>1 290</b>	<b>19 437</b>
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:			
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć - wycena MPW</i>		(325)	4 759
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>		-	3 697
<i>rezerwy na rozliczenie ceny</i>		-	(370)
<i>sprzedaż udziałów</i>		-	4 042
<b>Wynik przypadający Grupie Marvipol Development</b>		<b>(325)</b>	<b>12 128</b>

## 18. Odroczony podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Rzeczowe aktywa trwałe	-	87	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	73	115	320
Świadczenia pracownicze	84	425	392

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Rezerwy na koszty okresu	2 026	2 804	725
Odsetki od obligacji i kredytów	3 221	2 973	1 627
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	7 638	7 826	15 178
Odpisy na zapasy	1 193	1 193	1 193
Odpisy na należności	78	91	38
Odpis na pożyczki	166	166	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	3 146	3 086	434
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	79	79	86
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	1 209	740	1 303
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	4 081	3 214	2 522
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>22 994</b>	<b>22 799</b>	<b>23 818</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	148	166	113
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	8 217	7 600	6 829
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	341	437	1 097
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	1 327	2 546	12 321
Odsetki od pożyczek	2 060	1 780	1 079
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	2 503
Pozostałe	2	-	85
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>12 095</b>	<b>12 529</b>	<b>24 027</b>

Aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszące się do nierozliczonych strat podatkowych są rozpoznawane, gdy realizacja wynikających z nich korzyści podatkowych poprzez odliczenie od dochodu podatkowego w przyszłych okresach, jest prawdopodobna. Oceniając prawdopodobieństwo wykorzystania strat podatkowych Grupa bazuje na prognozach wyniku podatkowego poszczególnych spółek w horyzoncie 5 lat od daty bilansowej. Zgodnie z przepisami podatkowymi 5 lat to maksymalny okres, w którym możliwe jest rozliczenie strat podatkowych.

Po przeprowadzonych analizach Zarząd stoi na stanowisku, że spółki z Grupy wygenerują wystarczające dochody podatkowe, aby zapewnić odzyskiwalność rozpoznanego aktywa.

## 19. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Produkcja niezakończona	637 447	701 451	684 802
Wyroby gotowe	153 273	66 626	275 527
Towary	129	127	-
<b>Zapasy, razem</b>	<b>790 849</b>	<b>768 204</b>	<b>960 329</b>

### Podział zapasów na dzień 31 marca 2023 r., 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień 31 marca 2022 r.

	31.03.2023		31.12.2022		31.03.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	19 766	-	19 721	-	19 011	-
Inwestycja Studio Okęcie	-	-	28 707	-	15 244	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	3 196	-	3 196	-	3 204
Inwestycja Riviera Park	-	-	-	368	-	523

	31.03.2023		31.12.2022		31.03.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Cascade Residence	-	-	-	-	-	34
Inwestycja Topiel No 18	-	-	-	-	-	2 589
Inwestycja Unique Tower	-	39 921	-	51 355	672	238 774
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	1 734	-	1 734	-	2 784
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	879	-	879	-	1 185
Inwestycja Gdańsk Chmielna	20 735	-	20 691	-	20 295	-
Inwestycja W Apartments	-	-	-	53	-	7 327
Inwestycja Rotunda Dynasy	79 763	-	69 199	-	43 122	-
Inwestycja Kołobrzeg	30 991	-	30 960	-	29 595	-
Inwestycja Kłopotowskiego 11	-	3 550	-	8 084	42 991	-
Inwestycja Moko Botanika	-	-	-	10	83 889	18 160
Inwestycja Sopot	5 143	-	5 142	-	5 142	-
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	24 775	-	22 012	-	10 807	-
Inwestycja Bielany II	9 097	-	9 011	-	8 388	-
Inwestycja Bielany III	10 535	-	10 535	-	10 222	-
Inwestycja In Place	157 509	-	134 729	-	95 690	-
Inwestycja Gdańsk Grunwaldzka	-	-	-	-	17 004	-
Inwestycja Lazurova Concept	-	103 046	91 534	-	51 855	-
Inwestycja Wrocław Trio Park I	10 406	-	10 376	-	10 394	-
Inwestycja Białołęka I	15 121	-	15 104	-	14 323	-
Inwestycja Gardenia Lagom	45 497	-	35 505	-	23 419	-
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	32 916	-	24 003	-	16 485	-
Inwestycja Ursynów II	15 191	-	14 822	-	14 165	-
Inwestycja Ochota	100 325	-	100 309	-	96 368	-
Inwestycja Wrocław II	34 091	-	33 860	-	32 859	-
Inwestycja Białołęka III	12 376	-	12 110	-	11 540	-
Inwestycja Praga Północ	11 433	-	11 392	-	11 322	-
Inwestycja Wrocław Trio Park II	1 777	-	1 729	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
<b>Zapasy, razem</b>	<b>637 447</b>	<b>153 273</b>	<b>701 451</b>	<b>66 626</b>	<b>684 802</b>	<b>275 527</b>

**Odpisy aktualizujące zapasy**

<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>6 278</b>
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
<b>Wartość na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>6 278</b>
<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>6 278</b>
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>6 278</b>
<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>6 278</b>
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
<b>Wartość na dzień 31 marca 2022 r.</b>	<b>6 278</b>

Stan odpisów aktualizujących	31.03.2023		31.12.2022		31.03.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
	6 278	-	6 278	-	6 278	-

Warszawa, 24 maja 2023 r.

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

#### Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:

- 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;
- Inwestycje Kłopotowskiego, Rotunda Dynasy, Białołęka I i Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 45.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł;
- Inwestycja In Place - kredyty Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w Alior Bank S.A. - kredyt nieodnawialny (gruntowy) w kwocie 30.000 tys. zł, kredyt nieodnawialny (inwestycyjny) w kwocie 143.575 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 4.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 266.363 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 23.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 19.200 tys. zł;
- Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin - kredyty Marvipol Raabego Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 23.200 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 1.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 36.300 tys. zł; 21 marca 2023 r. kredyt został spłacony i zabezpieczenie wygasło;
- Inwestycja Gardenia Lagom - kredyty Marvipol Głębocka Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 56.000 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 88.500 tys. zł;
- Inwestycja Motława Garden - kredyty Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 51.200 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 79.800 tys. zł.

## 20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
<b>Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:</b>			
do 12 miesięcy	10 855	4 267	2 012
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>10 855</b>	<b>4 267</b>	<b>2 012</b>
<b>Pozostałe należności</b>			
Pozostałe należności	557	1 101	585
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	15 000	15 000	15 000
Rozliczenia międzyokresowe	3 297	3 915	7 857
<b>Pozostałe należności razem</b>	<b>18 854</b>	<b>20 016</b>	<b>23 442</b>
<b>Należności podatkowe</b>			
Należności z tytułu podatku VAT	8 352	13 132	12 791
Należności z tytułu podatku dochodowego	3 797	3 691	1 073
<b>Należności podatkowe</b>	<b>12 149</b>	<b>16 823</b>	<b>13 864</b>
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>			
Należności krótkoterminowe netto	41 858	41 106	39 318
odpisy aktualizujące wartość należności	413	480	201
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>42 271</b>	<b>41 586</b>	<b>39 519</b>

## 21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Środki pieniężne w kasie	32	7	17
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	152 821	168 284	270 155
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>152 853</b>	<b>168 291</b>	<b>270 172</b>
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	26 740	35 677	33 139
<b>Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>26 740</b>	<b>35 677</b>	<b>33 139</b>

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

## 22. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Udziały PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o.	-	-	13 174
	-	-	13 174

### 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		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
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)
		<b>41 652 852</b>		<b>41 652 852</b>	

### Akcjonariat na 31 marca 2023 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%
Mariusz Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Inne podmioty	12 061 329	12 061 329	12 061 329	28,96%	28,96%
	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* podmiot zależny od Mariusza Książek

#### Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
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
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>
Podstawowy zysk	5 663	89 903	29 101
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>0,14</b>	<b>2,16</b>	<b>0,70</b>

#### Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 marca 2023 roku, 31 grudnia 2022 roku i na 31 marca 2022 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

#### Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	660 774	655 111	641 793
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<b>Wartość księgowa na jedną akcję</b>	<b>15,86</b>	<b>15,73</b>	<b>15,41</b>

## 24. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	8 500	8 500	-
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	1 636	4 136	2 500
Rezerwy na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	-	-	1 317
<b>Rezerwy razem</b>	<b>10 136</b>	<b>12 636</b>	<b>3 817</b>
<i>w tym:</i>			
część długoterminowa	10 136	10 136	-
część krótkoterminowa	-	2 500	3 817

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych w kwocie 8.500 tys. zł dotyczy inwestycji Unique Tower, realizowanej przez Grupę w formule pakietowania (bez generalnego wykonawcy).

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień w kwocie 1.636 tys. PLN obejmuje kwotę, jaką Grupa może przekazać na rzecz IHG Hotels Limited w związku z zawartym porozumieniem.

27 września 2018 roku Marvipol Development S.A. zawarł z IHG Hotels Limited („IHG”), spółką prawa brytyjskiego, dwie umowy franczyzy obejmujące licencję marek hotelowych Holiday Inn Express oraz Staybridge Suites w odniesieniu do planowanego projektu condohotelowego w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej. W dniu 16 grudnia 2022 roku zostało podpisane porozumienie pomiędzy Stronami

regulujące kwestie rozwiązania umów franczyzy. Zgodnie z porozumieniem kara z tytułu rozwiązania umów franczyzy dotyczących obiektu przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku wynosi łącznie 348 tys. euro, przy czym jej naliczenie i płatność zastrzeżone zostały pod następującymi warunkami: (i) nie wskazania w terminie kolejnych 3 lat przez Marvipol Development S.A. nowej nieruchomości, na której wybudowany będzie hotel pod franczyzą IHG lub zarządzany przez IHG z co najmniej 150 pokojami, a następnie (ii) nie otwarcia tego obiektu przez Marvipol Development S.A. w ciągu kolejnych 2 lat. Porozumienie nie przewiduje żadnych innych kar lub odszkodowań względem Marvipol Development S.A.

## 25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

### Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Kredyty	51 484	49 144	30 943
Pożyczki	21 433	21 473	33 115
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	9	12	21 196
<i>część długoterminowa</i>	72 908	70 605	42 862

### Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
do 12 miesięcy	9	12	21 196
powyżej 1 roku do 3 lat	72 908	70 605	30 943
powyżej 3 do 5 lat	-	-	11 919
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>72 917</b>	<b>70 617</b>	<b>64 058</b>

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
w walucie polskiej	51 484	49 144	30 943
w walutach obcych	21 433	21 473	33 115
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>72 917</b>	<b>70 617</b>	<b>64 058</b>

### Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
dla kredytów w PLN	8,64% - 9,91%	4,03% - 10,51%	4,03% - 7,67%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50%	0,50% - 3,00%	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.	03.01.2022	7 500	-	15.02.2024	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	30.06.2023	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	45 000	-	31.12.2024	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy



Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
					Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Alior Bank S.A.	31.05.2021	133 489	24 499	31.12.2024	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 251.234 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	26 485	31.12.2024	
Alior Bank S.A.	31.05.2021	4 000	491	31.12.2024	
Bank Millennium S.A.	07.07.2021	23 000	9	06.07.2023	hipoteka na nieruchomości 19 200 tys. zł, gwarancja BGK, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	26.10.2022	56 000	-	30.06.2025	hipoteka na nieruchomości do kwoty 88 500 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	26.10.2022	3 000	-	30.06.2025	
Alior Bank S.A.	29.03.2023	51 200	-	28.03.2025	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 79.800 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, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	29.03.2023	2 000	-	28.03.2025	

51 484

## 26. Zobowiązania z tytułu obligacji

### Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>	255 364	272 396	272 396
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	70 000	70 000
Koszty emisji	-	(2 852)	(2 852)
<b>Wpływy z emisji obligacji netto</b>	<b>-</b>	<b>67 148</b>	<b>67 148</b>
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(756)	10 186	891
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	2 956	4 432	3 855
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	-	(610)	-
Wykup Obligacji	(2 500)	(98 188)	(11 102)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>255 064</b>	<b>255 364</b>	<b>333 188</b>
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	18 564	19 035	67 386
część długoterminowa	236 500	236 329	265 802

### Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
do 12 miesięcy	18 564	19 035	67 386
powyżej 1 roku do 3 lat	236 500	236 329	195 192
powyżej 3 do 5 lat	-	-	70 610
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Obligacje razem</b>	<b>255 064</b>	<b>255 364</b>	<b>333 188</b>

### Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AC*	8 535	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2023
Obligacje zwykłe serii AC*	7 283	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.11.2023
Obligacje zwykłe serii AC*	41 082	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2024
Obligacje zwykłe serii AD**	116 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	21.10.2024
Obligacje zwykłe serii P2021A	50 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2025
Obligacje zwykłe serii P2021B	20 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2025

\* Łączna wartość nominalna obligacji serii AC to 78.000 tys. zł. Obligacje o wartości 21.100 tys. zł zostały wykupione przez Grupę przed dniem bilansowym. Obligacje o wartości 29.829 tys. zł zostały wykupione przez Grupę po dniu bilansowym, przed dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

\*\* Łączna wartość nominalna obligacji serii AD to 116.000 tys. zł. Obligacje o wartości 27.548 tys. zł zostały wykupione przez Grupę po dniu bilansowym, przed dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

Aktywa i zobowiązania leasingowe segmentu deweloperskiego dotyczą głównie umów najmu biura wykorzystywanego jako siedziba Spółek z Grupy Kapitałowej oraz umów leasingu samochodów. Aktywa i zobowiązania segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych dotyczą umów najmu lub dzierżawy lokali z kompleksu Unique Apartments. Aktywa prezentowane jako zapasy dotyczą użytkowania wieczystego gruntów, na których Grupa realizuje inwestycje deweloperskie.

### Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>15 721</b>	<b>50 629</b>	<b>6 998</b>
Nabycie	-	682	-
Amortyzacja	(523)	(1 305)	(30)
Modyfikacja umów leasingu	852	28	-
Zbycie	-	-	(314)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>16 050</b>	<b>50 034</b>	<b>6 654</b>

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>17 181</b>	<b>-</b>	<b>19 153</b>
Nabycie	223	54 546	-
Amortyzacja	(1 999)	(3 917)	(203)
Modyfikacja umów leasingu	579	-	945
Wykup z leasingu	(263)	-	-
Zbycie	-	-	(12 897)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>15 721</b>	<b>50 629</b>	<b>6 998</b>

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>17 181</b>	<b>-</b>	<b>19 153</b>
Nabycie	-	14 572	-
Amortyzacja	(501)	(114)	(67)
Modyfikacja umów leasingu	220	-	945

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Zbycie	-	-	(1 150)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2022 r.</b>	<b>16 900</b>	<b>14 458</b>	<b>18 881</b>

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>17 687</b>	<b>63 674</b>	<b>7 968</b>
Nabycie	-	815	-
Koszty finansowe	253	1 894	167
Płatności	(745)	(2 771)	(655)
Modyfikacje umów leasingu	852	28	-
Różnice kursowe	(53)	-	-
Zbycie	-	-	(267)
<b>Stan na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>17 994</b>	<b>63 640</b>	<b>7 213</b>

	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>18 604</b>	<b>-</b>	<b>20 496</b>
Nabycie	223	64 451	-
Koszty finansowe	1 017	5 772	1 049
Płatności	(3 058)	(6 549)	(1 011)
Modyfikacje umów leasingu	579	-	945
Różnice kursowe	322	-	-
Zbycie	-	-	(13 511)
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>17 687</b>	<b>63 674</b>	<b>7 968</b>

	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>18 604</b>	<b>-</b>	<b>20 496</b>
Nabycie	-	16 849	-
Koszty finansowe	252	165	356
Płatności	(675)	-	(1 394)
Modyfikacje umów leasingu	220	-	945
Różnice kursowe	188	-	-
Zbycie	-	-	(1 184)
<b>Stan na dzień 31 marca 2022 r.</b>	<b>18 589</b>	<b>17 014</b>	<b>19 219</b>

**Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty**

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
do 12 miesięcy	5 099	5 034	2 796
powyżej 1 roku do 3 lat	12 496	11 937	5 089
powyżej 3 do 5 lat	15 261	14 568	5 803
powyżej 5 lat	48 778	49 822	21 915
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>81 634</b>	<b>81 361</b>	<b>35 603</b>

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

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
do 12 miesięcy	5	5	12
powyżej 1 roku do 3 lat	11	12	26
powyżej 3 do 5 lat	12	14	30
powyżej 5 lat	7 185	7 937	19 151
<b>Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste</b>	<b>7 213</b>	<b>7 968</b>	<b>19 219</b>

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

	01.01.2023	01.01.2022	01.01.2022
	- 31.03.2023	- 31.12.2022	- 31.03.2022
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 848)	(6 005)	(647)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(2 258)	(7 263)	(581)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	(99)	(2 966)	(477)
Różnice kursowe	53	(322)	(188)
<b>Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(4 152)</b>	<b>(16 556)</b>	<b>(1 893)</b>

Na 31 marca 2023 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 31 marca 2023 r. podpisano 287 umów najmu oraz dzierżawy). Umowy dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań, w większości przypadków na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. W momencie przekazania nabywcom wykończonych i wyposażonych lokali, rozpoczyna się okres najmu lub dzierżawy mieszkań przez Grupę. Transakcja ujmowana jest jako sprzedaż i leasing zwrotny. Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, z uwzględnieniem standardów MSSF 15 i MSSF 16, część wyniku jest rozpoznawana po przekazaniu lokalu w stanie deweloperskim, część po przekazaniu wykończonego i wyposażonego lokalu, a część ujmowana jest w bilansie i będzie wpływać na wynik Grupy przez cały okres najmu lub dzierżawy. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań występuje obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Na dzień 31 marca 2023 r. przedmiotem leasingu było 285 przekazanych lokali, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 55 228 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 65 265 tys. zł.

## 28. Pochodne instrumenty finansowe

### Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Walutowe transakcje terminowe "forward"	-	-	269
<b>Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych, w tym:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>269</b>
do 12 miesięcy	-	-	269
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-

### Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2022 - 31.03.2022
Przychody (koszty) z tytułu aktualizacji wyceny instrumentów forward	-	135	(134)
Przychody (koszty) z tytułu rozliczenia instrumentów forward	-	115	-
<b>Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów finansowych</b>	<b>-</b>	<b>250</b>	<b>(134)</b>

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

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	39 617	36 332	48 890
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	5 661	5 090	6 323
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 890	6 711	7 102
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	1 494	1 947	1 797
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	626	992	327
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>49 288</b>	<b>51 072</b>	<b>64 439</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	5 661	5 090	6 323
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>43 627</b>	<b>45 982</b>	<b>58 116</b>
<b>Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>210</b>	<b>110</b>	<b>107</b>

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 sześciu 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.

### 30. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Inwestycja Unique Tower	2 314	1 508	142 885
Inwestycja Moko Botanika	-	-	161 914
Inwestycja Kłopotowskiego	-	-	47 412
Inwestycja Lazurova Concept	128 441	116 160	39 672
Inwestycja Studio Okęcie	-	30 685	19 226
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	27 575	21 345	7 263
Inwestycja In Place	30 649	16 784	1 782
Inwestycja Rotunda Dynasy	45 524	41 876	19 693
Inwestycja Motława Garden	2 202	1 417	-
Inwestycja Gardenia Lagom etap 1	1 864	408	-
Pozostałe	142	405	3 476
<b>Przychody przyszłych okresów razem</b>	<b>238 711</b>	<b>230 588</b>	<b>443 323</b>

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

### 31. Instrumenty finansowe

#### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Pożyczki	213 370	212 518	171 880
Należności z tytułu dostaw i usług	182	41	250
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane</b>	<b>213 552</b>	<b>212 559</b>	<b>172 130</b>
Pożyczki	1 728	1 835	2 159
Należności z tytułu dostaw i usług	10 673	4 226	1 762
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe</b>	<b>12 401</b>	<b>6 061</b>	<b>3 921</b>
<b>Środki pieniężne</b>	<b>152 853</b>	<b>168 291</b>	<b>270 172</b>
<b>Razem</b>	<b>378 806</b>	<b>386 911</b>	<b>446 223</b>

#### b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Kredyty bankowe i pożyczki	72 917	70 617	64 058
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	39 617	36 332	48 890
Zobowiązania z tytułu obligacji	255 064	255 364	333 188
Kaucje	7 551	11 801	13 425
Zobowiązania z tytułu leasingu	81 634	81 361	35 603
<b>Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>	<b>456 783</b>	<b>455 475</b>	<b>495 164</b>
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	269
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>269</b>

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 31 marca 2023 roku, 31 grudnia 2022 roku i 31 marca 2022 roku.

## 32. 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 2023 r. wynosi: 152.830 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiła: 204.383 tys. zł, na dzień 31 marca 2022 r. wynosiła: 131.676 tys. zł.

## 33. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o., Marvipol Sopot I Sp. z o.o. i Marvipol Kołobrzeg 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, którego aktualny limit wynosi 45.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 82.500 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 Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów 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 Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 133.489 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 266.979 tys. zł; w dniu 29 marca 2023 umowa kredytu została aneksowana do kwoty 143.575 tys. zł. Kwota poręczenia została zwiększona do 287.150 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 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 Raabego Sp. z o.o. w związku z zawartą 23 listopada 2021 kredytu inwestycyjnego do kwoty 23.200 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego



do kwoty 1.000 tys. zł. Poręczenie do kwoty 2.630 tys. zł. W dniu 21 marca 2023 r. kredyty zostały spłacone, w związku z czym zabezpieczenie wygasło;

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Głębocka Sp. z o.o. w związku z zawartą 26 października 2022 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 56.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.800 tys. zł.
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.887 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. w związku z zawartą 29 marca 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 51.200 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 102.400 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. w związku z zawartą 29 marca 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł.

## 34. 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: pełnienia funkcji członka Zarządu (mianowanie) oraz na podstawie umowy o świadczenie usług lub umowy o pracę.

#### Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	524	1 320

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

	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	251	269

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	155	138

#### Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi 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		
	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
	Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	11	11	2	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorcą Marvipol Development S.A.	211	241	180	39	248
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>222</b>	<b>252</b>	<b>182</b>	<b>41</b>	<b>250</b>

**Zakup produktów i usług (w tys. zł)**

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
	Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorcą Marvipol Development S.A.	132	124	38	3
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>132</b>	<b>124</b>	<b>38</b>	<b>3</b>	<b>-</b>

**Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł**

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Wycena pożyczek w EUR/różnice kursowe	Zmiana stanu odpisu na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2023
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	49 662	-	-	-	348	-	(155)	9	49 864
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	20 257	-	-	-	142	-	(64)	10	20 345
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	15 589	-	-	-	112	-	(48)	(4)	15 649
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	49 489	-	-	-	357	-	(155)	(10)	49 681
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	46 675	-	-	-	331	-	(146)	(1)	46 859
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	30 846	-	-	-	224	-	(97)	(1)	30 972
	<b>212 518</b>	-	-	-	<b>1 514</b>	-	<b>(665)</b>	<b>3</b>	<b>213 370</b>

**Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł**

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2023
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	13 912	-	-	-	17	-	(43)	13 886
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	7 561	-	-	-	9	-	(23)	7 547
	<b>21 473</b>	-	-	-	<b>26</b>	-	<b>(66)</b>	<b>21 433</b>

**Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:**

	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	70 209	69 919	75 883
Od 3 do 5 lat	143 161	142 599	95 997
Powyżej 5 lat	-	-	-
	<b>213 370</b>	<b>212 518</b>	<b>171 880</b>

Warszawa, 24 maja 2023 r.

**Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:**

	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Do 1 roku	-	-	21 196
Od 1 roku do 3 lat	21 433	21 473	-
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	<b>21 433</b>	<b>21 473</b>	<b>21 196</b>

## 35. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

**Jednostki zależne**

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	-	-	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. <sup>2)</sup>	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 Wrocław Dożynkowa 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%
Marvipol Głębocka 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%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%

<sup>1)</sup>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.); w dniu 01.12.2022 r. spółka uległa połączeniu ze spółką Prosta 32 Sp. z o.o.

<sup>2)</sup>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		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>3)</sup>	-	-	68%
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>4)</sup>	-	-	68%
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. <sup>6)</sup>	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. <sup>7)</sup>	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. <sup>8)</sup>	-	-	68%
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. <sup>9)</sup>	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. <sup>10)</sup>	68%	68%	68%
Zynwalin Investments Sp. z o.o. <sup>11)</sup>	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. <sup>12)</sup>	45%	45%	45%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. <sup>13)</sup>	52%	52%	100%

3) PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiadała Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowiła wspólne przedsięwzięcie

4) PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiadała Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowiła 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

6) 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

7) 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

8) PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

- 9) PDC Industrial Center 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
- 10) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 11) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 12) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 13) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 52% udziałów uprawniających do 52% 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.

## **36. Średnioroczne zatrudnienie w Grupie Marvipol Development S.A.**

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r. w Grupie Kapitałowej wynosiło 87 osób.

## **37. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 marca 2023 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

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych



---

## **Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe**

Na dzień 31 marca i za okres  
pierwszych trzech miesięcy  
2023 roku

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

	Nota	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Przychody ze sprzedaży	4	6 795	4 494
Koszt własny sprzedaży	5	(3 060)	(4 217)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>3 735</b>	<b>277</b>
Koszty sprzedaży	6	-	-
Koszty ogólnego zarządu	6	(1 020)	(1 732)
Pozostałe przychody operacyjne	7	762	963
Pozostałe koszty operacyjne	8	(646)	(371)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>2 831</b>	<b>(863)</b>
Przychody finansowe	9	11 289	9 837
Koszty finansowe	10	(15 262)	(11 576)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(1 142)</b>	<b>(2 602)</b>
Podatek dochodowy	11	695	458
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(447)</b>	<b>(2 144)</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-
Podatek dochodowy		-	-
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>		<b>(447)</b>	<b>(2 144)</b>
<b>Zysk na jedną akcję (zł):</b>			
Podstawowy		(0,01)	(0,05)
Rozwodniony		(0,01)	(0,05)

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 24 maja 2023 r.



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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
<b>AKTYWA</b>				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	12	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	13	349	481	361
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	23	15 532	15 202	15 331
Długoterminowe aktywa finansowe	14	686 163	688 674	700 030
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	18 659	18 296	13 788
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>720 703</b>	<b>722 653</b>	<b>729 510</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	16	98 673	97 665	125 275
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	22 661	22 371	26 209
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	40 862	30 950	65 500
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>162 196</b>	<b>150 986</b>	<b>216 984</b>
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>882 899</b>	<b>873 639</b>	<b>946 494</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>19</b>			
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		155 834	155 834	155 834
Kapitał zapasowy		14 663	14 663	25 162
Fundusz dywidendowy		-	-	333
Zyski zatrzymane		60 997	61 444	34 508
<b>Kapitały razem</b>		<b>273 147</b>	<b>273 594</b>	<b>257 490</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy</b>				
Rezerwy	20	1 636	1 636	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	16 341	16 673	15 507
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	315 426	295 907	306 038
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	236 500	236 329	265 802
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	16 278	15 948	15 535
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem</b>		<b>586 181</b>	<b>566 493</b>	<b>602 882</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Rezerwy	20	-	2 500	2 500
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	9	12	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	18 564	19 035	67 386
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	1 716	1 739	1 880
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	3 282	10 266	14 356
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>23 571</b>	<b>33 552</b>	<b>86 122</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>609 752</b>	<b>600 045</b>	<b>689 004</b>
<b>Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem</b>		<b>882 899</b>	<b>873 639</b>	<b>946 494</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>14 663</b>	-	<b>61 444</b>	<b>273 594</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(447)	(447)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>14 663</b>	-	<b>60 997</b>	<b>273 147</b>
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>25 162</b>	<b>333</b>	<b>36 652</b>	<b>259 634</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	(10 499)	(333)	(36 652)	(47 484)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	61 444	61 444
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>14 663</b>	-	<b>61 444</b>	<b>273 594</b>
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>25 162</b>	<b>333</b>	<b>36 652</b>	<b>259 634</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(2 144)	(2 144)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>25 162</b>	<b>333</b>	<b>34 508</b>	<b>257 490</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
Zysk (strata) brutto		(1 142)	(2 602)
Amortyzacja	6	550	530
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		166	(726)
Przychody odsetkowe	9	(11 289)	(9 111)
Koszty odsetkowe	10	14 591	10 169
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	7	(155)	-
Koszty emisji obligacji		-	891
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		251	278
Koszty z tytułu leasingu	10	253	236
Pozostałe		(1)	-
<b>Korekty razem</b>		<b>4 366</b>	<b>2 267</b>
Zmiana stanu zapasów		(1 008)	(2 099)
Zmiana stanu należności		(195)	6 349
Zmiana stanu rezerw	20	(2 500)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(6 984)	4 762
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	-
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>(10 687)</b>	<b>9 012</b>
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
<b>Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(7 463)</b>	<b>8 677</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Odsetki otrzymane		12 954	742
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		259	-
Splata udzielonych pożyczek		31 007	36 946
<b>Wpływy</b>		<b>44 220</b>	<b>37 688</b>
Pożyczki udzielone	28	(30 380)	(36 700)
<b>Wydatki</b>		<b>(30 380)</b>	<b>(36 700)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>13 840</b>	<b>988</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
Wpływy netto z emisji obligacji	22	-	67 148
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		11 700	35
<b>Wpływy</b>		<b>11 700</b>	<b>67 183</b>
Wykup obligacji	22	(2 500)	(11 102)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(260)	(6 880)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	23	(745)	(641)
Odsetki i prowizje zapłacone		(4 660)	(2 809)
<b>Wydatki</b>		<b>(8 165)</b>	<b>(21 432)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>3 535</b>	<b>45 751</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>9 912</b>	<b>55 416</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>		<b>9 912</b>	<b>55 416</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>		<b>30 950</b>	<b>10 084</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>		<b>40 862</b>	<b>65 500</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

# INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

## 1. Podstawowe informacje o Spółce

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

Spółka została utworzona na podstawie aktu zawiązania z dnia 25 listopada 2014 r. na czas nieoznaczony. Rejestracja spółki została dokonana 16 grudnia 2014 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, 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.

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 marca 2023 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku.

## 2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczone w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

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

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

### 3.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2023 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych

standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 r.:

- 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),
- 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);
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - Informacje Porównawcze (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. 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),

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

### **3.2. Nowe standardy i interpretacje oczekujące na wejście w życie lub oczekujące na zatwierdzenie do stosowania w Unii Europejskiej**

Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej i oczekują na wejście w życie:

- 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 MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu umów zawierające kowenanty (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),

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

#### 4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Wyroby gotowe	-	-
Usługi	6 795	4 494
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>6 795</b>	<b>4 494</b>

#### 5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Wyroby gotowe	-	-
Usługi	(3 060)	(4 217)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(3 060)</b>	<b>(4 217)</b>

#### 6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Koszty planowanych inwestycji	(13)	(29)
Koszty zakończonych inwestycji	(3)	(203)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(497)	(609)
Wynagrodzenia	(356)	(696)
Usługi doradcze	(151)	(195)
Inne	-	-
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(1 020)</b>	<b>(1 732)</b>

Koszty według rodzaju	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Amortyzacja	(550)	(530)
Zużycie materiałów i energii	(313)	(332)
Usługi obce	(1 425)	(2 232)
Podatki i opłaty	(15)	(112)
Wynagrodzenia	(1 359)	(2 415)
Ub. społ. i inne świadczenia	(230)	(275)
Pozostałe koszty rodzajowe	(188)	(53)
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(4 080)</b>	<b>(5 949)</b>



## 7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Przychody z najmu	137	171
Przychody z refaktur	349	255
Sprzedaż usług	110	146
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	155	-
Wynagrodzenie z tyt. poręczenia umów kredytowych	-	390
Pozostałe przychody	11	1
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>762</b>	<b>963</b>

## 8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Koszty najmu	(50)	-
Koszty refaktur	(349)	(250)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(9)	(10)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(55)	(100)
Koszty darowizn	-	(10)
Pozostałe koszty	(183)	(1)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(646)</b>	<b>(371)</b>

## 9. Przychody finansowe

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	491	-
Odsetki od pożyczek	10 798	9 111
Pozostałe	-	726
<b>Przychody finansowe</b>	<b>11 289</b>	<b>9 837</b>

## 10. Koszty finansowe

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(14 591)	(10 169)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(253)	(236)
Różnice kursowe	(166)	-
Pozostałe	(252)	(1 171)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(15 262)</b>	<b>(11 576)</b>

## 11. Podatek dochodowy

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Rezerwy na koszty okresu	(1 111)	429
Odsetki od obligacji i kredytów	248	729
Odpisy na należności	42	-
Odsetki naliczone od pożyczki	1 535	1 134
Strata podatkowa	(351)	1 934
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	-	(1 906)

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
<b>Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>363</b>	<b>2 320</b>
Zapasy	-	266
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(16)	5
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	(316)	1 591
<b>Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(332)</b>	<b>1 862</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego</b>	<b>695</b>	<b>458</b>
Podatek bieżący	-	-
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>695</b>	<b>458</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>01.01.2023 - 31.03.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.03.2022</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>(1 142)</b>	<b>(2 602)</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	217	494
<b>Różnice</b>	<b>478</b>	<b>(36)</b>
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	563	-
Różnice trwałe	(85)	(36)
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>695</b>	<b>458</b>

## 12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>
Amortyzacja za okres	-	-
Zbycie	-	-
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>
Amortyzacja za okres	-	-
Zbycie	-	-
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2022 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>

	Oprogramowanie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 008	1 008
Amortyzacja za okres	-	-
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2022 r.	1 008	1 008
Wartość netto na dzień 31 marca 2022 r.	-	-

### 13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>384</b>	<b>1 836</b>	<b>938</b>	<b>3 158</b>
Zbycie	-	(392)	-	(392)
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>384</b>	<b>1 444</b>	<b>938</b>	<b>2 766</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>(330)</b>	<b>(1 484)</b>	<b>(863)</b>	<b>(2 677)</b>
Amortyzacja za okres	(15)	(7)	(6)	(28)
Zbycie	-	288	-	288
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>(345)</b>	<b>(1 203)</b>	<b>(869)</b>	<b>(2 417)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>39</b>	<b>241</b>	<b>69</b>	<b>349</b>
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>384</b>	<b>1 458</b>	<b>938</b>	<b>2 780</b>
Wykup z leasingu	-	614	-	614
Zbycie	(16)	(236)	-	(252)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>368</b>	<b>1 836</b>	<b>938</b>	<b>3 142</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>(266)</b>	<b>(1 296)</b>	<b>(800)</b>	<b>(2 362)</b>
Amortyzacja za okres	(64)	(74)	(63)	(201)
Wykup z leasingu	-	(350)	-	(350)
Zbycie	16	236	-	252
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>(314)</b>	<b>(1 484)</b>	<b>(863)</b>	<b>(2 661)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>54</b>	<b>352</b>	<b>75</b>	<b>481</b>

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	384	1 458	938	2 780
Nabycie	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2022 r.	384	1 458	938	2 780
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	(266)	(1 296)	(800)	(2 362)
Amortyzacja za okres	(16)	(17)	(24)	(57)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2022 r.	(282)	(1 313)	(824)	(2 419)
Wartość netto na dzień 31 marca 2022 r.	102	145	114	361

### Środki trwałe w leasingu

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

### Zabezpieczenia

Na dzień 31 marca 2023 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

### Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2023 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła trwała utrata wartości.

## 14. Długoterminowe aktywa finansowe

### Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Udziały	239 143	239 143	205 243
Pożyczki udzielone	447 020	449 531	494 787
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>686 163</b>	<b>688 674</b>	<b>700 030</b>

### Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	28 538	27 860	27 100
Robo Wash S.A.	1 726	1 835	2 159
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	-	-	28
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	13 101	12 728	415
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	1	1 401	-
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	2 773	13 962	12 632
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	23 997	31 410	105 856
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	499	488	729
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	53 025	43 020	38 728
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 452	5 288	1 322
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	19 188	18 530	16 498
Marvipol Logistics S.A.	21 665	20 847	21 294
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	21 346	40 928	36 486
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	1 922	1 917	7 035
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	1 318	936	13 444
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	41 705	40 624	36 264
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 841	5 840	29 889
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	191	191	20 393
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	1 016	991	920
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	6 053	4 298	3 494
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	84 347	83 661	80 632
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	28 881	24 200	17 579
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	14 013	13 494	12 280
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	25 900	20 737	9 610
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	44 522	34 345	-
<b>Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)</b>	<b>447 020</b>	<b>449 531</b>	<b>494 787</b>

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

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

#### Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	100 146	100 146	100 146
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Construction Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	2 005	2 005	5
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	20 115	20 115	20 115
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Logistics S.A.	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	415	415	415
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	8	8	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	8 004	8 004	8 004
Ertan Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	5 790	5 790	50
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	7	7	7
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	20 007	20 007	20 007
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	30 007	30 007	30 007
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	26 168	26 168	8
<b>Wartość udziałów w spółkach zależnych</b>	<b>239 143</b>	<b>239 143</b>	<b>205 243</b>

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

Spółka dokonała weryfikacji wartości posiadanych przez nią udziałów w spółkach zależnych i współzależnych. Spółka dokonała analizy poprzez weryfikację wartości aktywów netto w połączeniu

z analizą przyszłych zysków i przepływów pieniężnych generowanych przez te spółki. Analiza została przeprowadzona w oparciu o prognozy finansowe przygotowane przez Zarząd.

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

## 15. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Rezerwy na koszty okresu	311	1 422	1373
Odsetki od obligacji i kredytów	3 199	2 951	1627
Odpisy zapasów	1 193	1 193	1 193
Odpisy należności	42	-	-
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	11 829	10 294	6 634
Strata podatkowa	2 042	2 393	2 420
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	43	43	541
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>18 659</b>	<b>18 296</b>	<b>13 788</b>
Zapasy	936	936	799
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	144	160	102
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	11 816	12 132	11 161
Inne	3 445	3 445	3 445
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>16 341</b>	<b>16 673</b>	<b>15 507</b>

Aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszące się do nierozliczonych strat podatkowych są rozpoznawane, gdy realizacja wynikających z nich korzyści podatkowych poprzez odliczenie od dochodu podatkowego w przyszłych okresach, jest prawdopodobna. Oceniając prawdopodobieństwo wykorzystania strat podatkowych Spółka bazuje na prognozach wyniku podatkowego w horyzoncie 5 lat od daty bilansowej. Zgodnie z przepisami podatkowymi 5 lat to maksymalny okres, w którym możliwe jest rozliczenie strat podatkowych. Zarząd po dokonaniu oceny odzyskiwalności aktywa z tyt. podatku odroczonego stoi na stanowisku, że nie wystąpiły przesłanki wskazujące na utratę jego wartości.

## 16. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Produkcja niezakończona	98 673	97 665	125 275
Wyroby gotowe	-	-	-
	<b>98 673</b>	<b>97 665</b>	<b>125 275</b>

### Podział zapasów na dzień 31 marca 2023 r., 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień 31 marca 2022 r.

	31.03.2023		31.12.2022		31.03.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	19 932	-	19 886	-	19 012	-
Inwestycja Białołęka	15 247	-	15 229	-	14 329	-
Inwestycja Wrocław	-	-	-	-	10 398	-
Inwestycja Białołęka II	-	-	-	-	23 429	-
Inwestycja Ursynów II	14 863	-	14 468	-	13 704	-



	31.03.2023		31.12.2022		31.03.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Białołęka III	12 478	-	12 211	-	11 542	-
Inwestycja Wrocław II	34 369	-	34 137	-	32 861	-
Inwestycja Wrocław III	1 784	-	1 734	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
<b>Zapasy, razem</b>	<b>98 673</b>	<b>-</b>	<b>97 665</b>	<b>-</b>	<b>125 275</b>	<b>-</b>

#### Odpisy aktualizujące zapasy

<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>6 278</b>
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
<b>Wartość na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>6 278</b>
<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>6 278</b>
Zmniejszenie /Rozwiązanie:	-
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>6 278</b>
<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>6 278</b>
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
<b>Wartość na dzień 31 marca 2022 r.</b>	<b>6 278</b>

#### Zabezpieczenia na zapasach:

- 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 Ursynów II – kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 23.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 19.200 tys. Zł
- Inwestycja Białołęka I – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 45.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł (zabezpieczenie łączne ustanowione także na majątku spółek zależnych względem Marvipol Development S.A.)

## 17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	6 707	6 185	9 579
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>6 707</b>	<b>6 185</b>	<b>9 579</b>
Pozostałe należności	331	380	303
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	15 000	15 000	15 000
Rozliczenia międzyokresowe	797	837	1 162
<b>Pozostałe należności razem</b>	<b>16 128</b>	<b>16 217</b>	<b>16 465</b>
Należności z tytułu podatku VAT	46	-	192
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
<b>Należności podatkowe</b>	<b>46</b>	<b>-</b>	<b>192</b>
Należności krótkoterminowe brutto	22 881	22 402	26 236

Warszawa, 24 maja 2023 r.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(220)	(31)	(27)
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>	<b>22 661</b>	<b>22 371</b>	<b>26 209</b>

## 18. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Środki pieniężne w kasie	7	7	16
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	40 855	30 943	65 484
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>40 862</b>	<b>30 950</b>	<b>65 500</b>

## 19. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

### Struktura kapitału zakładowego na 31 marca 2023 r.

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

### Akcjonariat na 31 marca 2023 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%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Inne podmioty	12 061 329	12 061 329	12 061 329	28,96%	28,96%
	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

**Podstawowy zysk na jedną akcję**

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
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
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>
<b>Podstawowy zysk</b>	<b>(447)</b>	<b>61 444</b>	<b>(2 144)</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>(0,01)</b>	<b>1,48</b>	<b>(0,05)</b>

**Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję**

Na dzień 31 marca 2023 r., 31 grudnia 2022 r. i na 31 marca 2022 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

**Wartość księgową na jedną akcję**

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	273 147	273 594	257 490
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<b>Wartość księgową na jedną akcję</b>	<b>6,56</b>	<b>6,57</b>	<b>6,18</b>

**20. Rezerwy**

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	1 636	4 136	2 500
<b>Rezerwy razem</b>	<b>1 636</b>	<b>4 136</b>	<b>2 500</b>
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	1 636	1 636	-
<i>część krótkoterminowa</i>	-	2 500	2 500

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień w kwocie 1.636 tys. PLN obejmuje kwotę, jaką Spółka może przekazać na rzecz IHG Hotels Limited w związku z zawartym porozumieniem.

27 września 2018 roku Marvipol Development S.A. zawarł z IHG Hotels Limited („IHG”), spółką prawa brytyjskiego, dwie umowy franczyzy obejmujące licencję marek hotelowych Holiday Inn Express oraz Staybridge Suites w odniesieniu do planowanego projektu condohotelowego w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej. W dniu 16 grudnia 2022 roku zostało podpisane porozumienie pomiędzy Stronami regulujące kwestie rozwiązania umów franczyzy. Zgodnie z porozumieniem kara z tytułu rozwiązania umów franczyzy dotyczących obiektu przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku wynosi łącznie 348 tys. euro, przy czym jej naliczenie i płatność zastrzeżone zostały pod następującymi warunkami: (i) nie wskazania w terminie kolejnych 3 lat przez Marvipol Development S.A. nowej nieruchomości, na której wybudowany będzie hotel pod franczyzą IHG lub zarządzany przez IHG z co najmniej 150 pokojami, a następnie (ii) nie otwarcia tego obiektu przez Marvipol Development S.A. w ciągu kolejnych 2 lat. Porozumienie nie przewiduje żadnych innych kar lub odszkodowań względem Marvipol Development S.A.

## 21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

### Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Kredyty	9	12	12
Pożyczki	315 426	295 907	306 026
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	9	12	-
<i>część długoterminowa</i>	315 426	295 907	306 038

### Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
do 12 miesięcy	9	12	-
powyżej 1 roku do 3 lat	76 887	68 336	306 038
powyżej 3 do 5 lat	238 539	227 571	-
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>315 435</b>	<b>295 919</b>	<b>306 038</b>

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
w walucie polskiej	315 435	295 919	306 038
w walutach obcych	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>315 435</b>	<b>295 919</b>	<b>306 038</b>

### Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
dla kredytów i pożyczek w PLN	8,63% - 13,00%	5,58% - 12,90%	5,58% - 10,10%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

### Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	03.01.2022	7 500	-	29.12.2022	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2022	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	45 000	-	31.12.2024	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 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 Millennium S.A.	07.07.2021	23 000	9 06.07.2023	hipoteka na nieruchomości 19 200 tys. zł, gwarancja udzielona przez BGK w kwocie 28 000 tys. zł, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	

## 22. Zobowiązania z tytułu obligacji

### Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>	255 364	272 396	272 396
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	70 000	70 000
Koszty emisji	-	(2 852)	(2 852)
<b>Wpływy z emisji obligacji netto</b>	<b>-</b>	<b>67 148</b>	<b>67 148</b>
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(756)	10 186	891
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	2 956	4 432	3 855
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	-	(610)	-
Wykup obligacji	(2 500)	(98 188)	(11 102)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>255 064</b>	<b>255 364</b>	<b>333 188</b>
w tym:			
część krótkoterminowa	18 564	19 035	67 386
część długoterminowa	236 500	236 329	265 802

### Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
do 12 miesięcy	18 564	19 035	67 386
powyżej 1 roku do 3 lat	236 500	236 329	195 192
powyżej 3 do 5 lat	-	-	70 610
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Obligacje razem</b>	<b>255 064</b>	<b>255 364</b>	<b>333 188</b>

### Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AC*	8 535	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2023
Obligacje zwykłe serii AC*	7 283	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.11.2023
Obligacje zwykłe serii AC*	41 082	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2024
Obligacje zwykłe serii AD**	116 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	21.10.2024
Obligacje zwykłe serii P2021A	50 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2025
Obligacje zwykłe serii P2021B	20 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2025

\* Łączna wartość nominalna obligacji serii AC to 78.000 tys. zł. Obligacje o wartości 21.100 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę przed dniem bilansowym. Obligacje o wartości 29.829 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę po dniu bilansowym, przed dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

\*\* Łączna wartość nominalna obligacji serii AD to 116.000 tys. zł. Obligacje o wartości 27.548 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę po dniu bilansowym, przed dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

## 23. 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
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>15 202</b>
Umorzenie	(522)
Modyfikacje/indeksacje umów leasingu	852
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>15 532</b>
	<b>Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu</b>
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>15 584</b>
Nabycie	1 270
Umorzenie	(1 967)
Modyfikacje umów leasingu	579
Wykup z leasingu	(264)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>15 202</b>
	<b>Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu</b>
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>15 584</b>
Umorzenie	(473)
Modyfikacje umów leasingu	220
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2022 r.</b>	<b>15 331</b>

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu
<b>Stan na 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>17 687</b>
Koszty finansowe	253
Indeksacja umów leasingowych	852
Płatności	(745)
Różnice kursowe	(53)
<b>Stan na 31 marca 2023 r.</b>	<b>17 994</b>
	<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>17 412</b>
Nabycie	1 397
Koszty finansowe	1 001
Płatności	(3 024)
Modyfikacje umów leasingu	579
Różnice kursowe	322
<b>Stan na 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>17 687</b>

**Zobowiązania z tytułu leasingu**

<b>Stan na 1 stycznia 2022 r.</b>		<b>17 412</b>
Koszty finansowe		236
Indeksacja umów leasingowych		220
Płatności		(641)
Różnice kursowe		188
<b>Stan na 31 marca 2022 r.</b>		<b>17 415</b>

**Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty**

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
do 12 miesięcy	1 716	1 739	1 880
powyżej 1 roku do 3 lat	3 253	3 086	2 824
powyżej 3 do 5 lat	3 678	3 447	2 956
powyżej 5 lat	9 347	9 415	9 775
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>17 994</b>	<b>17 687</b>	<b>17 415</b>

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(522)	(1 967)	(473)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(253)	(1 001)	(236)
Różnice kursowe	53	(322)	(188)
Wydatki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste rozpoznane w koszcie wytworzenia	-	-	-
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	-	-
<b>Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(722)</b>	<b>(3 290)</b>	<b>(897)</b>

**24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 686	843	5 662
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	388	4 648	4 618
Zobowiązania publiczno - prawne	765	971	1 602
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	430	1 309	756
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	-	420	1 706
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	13	2 075	12
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>3 282</b>	<b>10 266</b>	<b>14 356</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>3 282</b>	<b>10 266</b>	<b>14 356</b>

## 25. Instrumenty finansowe

### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Pożyczki	400 772	413 351	492 628
Należności z tytułu dostaw i usług	6 547	5 994	9 199
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane</b>	<b>407 319</b>	<b>419 345</b>	<b>501 827</b>
Pożyczki	1 726	1 835	2 159
Należności z tytułu dostaw i usług	120	160	353
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe</b>	<b>1 846</b>	<b>1 995</b>	<b>2 512</b>
<b>Środki pieniężne</b>	<b>40 862</b>	<b>30 950</b>	<b>65 500</b>
<b>Razem</b>	<b>450 027</b>	<b>452 290</b>	<b>569 839</b>

### b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Kredyty bankowe i pożyczki	315 435	295 919	306 038
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 686	843	5 662
Zobowiązania z tytułu obligacji	255 064	255 364	333 188
Kaucje	388	4 648	4 618
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 994	17 687	17 415
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>	<b>590 567</b>	<b>574 461</b>	<b>666 921</b>

## 26. Zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła następujących poręczeń:

- 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 Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów 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 Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 133.489 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 266.979 tys. zł; w dniu 29 marca 2023 umowa kredytu została aneksowana do kwoty 143.575 tys. zł. Kwota poręczenia została zwiększona do 287.150 tys. zł;



- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 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 Raabego Sp. z o.o. w związku z zawartą 23 listopada 2021 kredytu inwestycyjnego do kwoty 23.200 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 1.000 tys. zł. Poręczenie do kwoty 2.630 tys. zł. W dniu 21 marca 2023 r. kredyty zostały spłacone, w związku z czym zabezpieczenie wygasło;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Głębocka Sp. z o.o. w związku z zawartą 26 października 2022 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 56.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.800 tys. zł.
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.887 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. w związku z zawartą 29 marca 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 51.200 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 102.400 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. w związku z zawartą 29 marca 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł.

## 27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

### Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

#### Wynagrodzenie Zarządu Spółki (w tys. zł)

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Wynagrodzenie Zarządu Spółki	524	1 320

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	155	138

Warszawa, 24 maja 2023 r.

**Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)**

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	9	-	-	9
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	46	60	55	55	69
Prosta 32 Sp. z o.o.	9	9	9	9	9
Marvipol TM Sp. z o.o.	11	29	11	11	33
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	46	46	55	55	55
Marvipol Construction Sp. z o.o.	28	28	33	33	33
Marvipol Głębocka Sp. z o.o	718	9	881	367	9
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	46	46	55	55	55
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	9	9	9	9	9
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	46	9	54	54	9
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	46	46	54	54	55
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	46	46	55	55	55
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	393	231	482	156	283
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	46	46	54	54	55
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	46	46	55	55	55
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	231	2 809	283	1 712	3 393
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	46	46	54	54	55
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	10	10	11	11	11
Marvipol Logistics S.A.	5	5	5	5	4
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	752	688	923	459	844
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	41	41	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	41	41	49	49	49
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	999	790	1 182	512	970
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	10	-	-	11
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	61	368	74	203	451
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	41	44	49	49	49
Property-ad Sp. z o.o.	11	11	11	11	11
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	41	53	49	49	52
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	46	1 653	54	38	1 665
Ertan Sp. z o.o.	9	9	9	9	9
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	46	49	55	55	55
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	10	10	11	11	11
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	43	11	51	51	11
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	792	46	972	995	55
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	272	46	333	364	55
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	46	46	54	54	55
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	182	310	223	189	326
<b>Jednostki zależne razem</b>	<b>5 261</b>	<b>7 765</b>	<b>6 365</b>	<b>5 953</b>	<b>8 986</b>
British Automotive Holding S.A.	27	88	6	3	48
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	169	117	167	29	144
Willet 18 Sp. z o.o.	2	2	-	-	-

Warszawa, 24 maja 2023 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
	<b>Pozostałe jednostki powiązane razem</b>	<b>198</b>	<b>207</b>	<b>173</b>	<b>32</b>
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	24	18	9	9	21
<b>Sprzedaż produktów i usług razem</b>	<b>5 483</b>	<b>7 990</b>	<b>6 547</b>	<b>5 994</b>	<b>9 199</b>

**Zakup produktów i usług (w tys. zł)**

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
	<b>Jednostki zależne razem</b>	<b>159</b>	<b>104</b>	<b>57</b>	<b>43</b>
Marvipol Construction Sp. z o.o.	94	80	44	32	36
Marvipol Development Riviera Park sp. z o.o.	2	-	1	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	15	21	6	5	15
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	37	-	-	-	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	11	3	6	6	3
British Automotive Holding S.A.	-	-	-	1	-
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	75	44	38	-	-
<b>Pozostałe jednostki powiązane razem</b>	<b>75</b>	<b>44</b>	<b>38</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	57	80	-	-	-
<b>Zakup produktów i usług razem</b>	<b>291</b>	<b>228</b>	<b>95</b>	<b>44</b>	<b>54</b>

**Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł**

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Zaciągnięcie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2023
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	72 603	-	-	1 689	-	-	74 292
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	5 379	2 000	-	191	-	-	7 570
Marvipol TM Sp. z o.o.	106 822	1 500	-	2 831	-	-	111 153
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	1 491	800	-	57	-	-	2 348
Prosta 32 Sp. z o.o.	42 735	-	-	1 138	-	-	43 873
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	2 339	-	-	64	-	-	2 403
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	55 396	5 000	-	1 808	-	-	62 204
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	4 982	800	110	159	-	-	5 831
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	32	1 600	-	50	32	-	1 650
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	9	-	-	-	-	-	9
Ertan sp. z o.o.	1 047	-	-	32	-	-	1 079
Property-Ad Sp. z o.o.	400	-	-	13	-	-	413
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	2 672	-	150	79	-	-	2 601
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem</b>	<b>295 907</b>	<b>11 700</b>	<b>260</b>	<b>8 111</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>315 426</b>

**Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł**

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2023
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	12 728	-	-	373	-	-	13 101
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	27 860	-	-	678	-	-	28 538
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	13 962	600	10 000	363	2 152	-	2 773
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	488	-	-	11	-	-	499
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	31 410	1 000	6 000	867	3 280	-	23 997
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	43 020	8 800	-	1 205	-	-	53 025
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 288	-	-	164	-	-	5 452
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	18 530	150	-	508	-	-	19 188
Marvipol Logistics S.A.	20 847	200	-	618	-	-	21 665
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	40 928	-	13 500	926	7 008	-	21 346
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	936	350	-	32	-	-	1 318

Warszawa, 24 maja 2023 r.

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2023
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	40 624	100	-	981	-	-	41 705
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 841	-	-	-	-	-	5 841
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	1 917	-	-	5	-	-	1 922
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	191	-	-	-	-	-	191
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	991	-	-	25	-	-	1 016
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	4 298	1 600	-	155	-	-	6 053
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	83 661	-	-	905	-	(219)	84 347
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	24 200	3 950	-	731	-	-	28 881
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	13 494	130	-	389	-	-	14 013
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	34 345	9 000	-	1 177	-	-	44 522
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	1 401	-	1 400	2	2	-	1
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	20 737	4 500	-	663	-	-	25 900
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem</b>	<b>447 697</b>	<b>30 380</b>	<b>30 900</b>	<b>10 778</b>	<b>12 442</b>	<b>(219)</b>	<b>445 294</b>

## 28. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

### Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	-	-	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. <sup>2)</sup>	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%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	52%	52%	100%

<sup>1)</sup>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.); w dniu 01.12.2022 r. spółka uległa połączeniu ze spółką Prosta 32 Sp. z o.o.

<sup>2)</sup> 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.)

<sup>3)</sup> PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 52% (52% posiada Marvipol Logistics S.A. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)

#### **Jednostki zależne na dzień bilansowy**

Lista jednostek zależnych znajduje się w **pkt 5** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I kwartale 2023 r.

## **29. Średnioroczne zatrudnienie w spółce Marvipol Development S.A.**

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 34 osoby.

## **30. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 marca 2023 r.**

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w **pkt 7** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I kwartale 2023 r.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych



**MARVIPOL**<sup>®</sup>  
development



**Marvipol Development S.A.**

Warszawa, ul. Prosta 32

22 536 50 00

[marvipol@marvipol.pl](mailto:marvipol@marvipol.pl)