



**MARVIPOL**  
development



---

**Raport kwartalny**  
**Marvipol Development S.A.**  
**za I kwartał 2024 r.**

Warszawa, 24 maja 2024 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 2024 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	10
Grupa Kapitałowa w liczbach	13
Najważniejsze wydarzenia 2024 roku	14
Segment deweloperski	15
› Portfel projektów deweloperskich	16
› Kontraktacja lokali	18
› Oferta lokali	19
› Przekazania lokali	19
› Przychody ze sprzedaży lokali	20
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	20
Segment magazynowy	21
› Portfel projektów magazynowych	22
› Zaangażowanie kapitałowe	24
Pozostałe aktywa nieruchomościowe	25
› Unique Apartments	26
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	29
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	29

Pozostałe informacje	32
<b>SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>	<b>36</b>
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	37
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	39
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	41
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	43
Sprawozdawczość segmentów działalności	46
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	46
<b>JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>	<b>77</b>
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	78
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	79
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	81
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	82
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	84

## Wybrane dane finansowe

### Dane skonsolidowane

W tys.	31.03.2024		31.12.2023		31.03.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa</b>	<b>1 585 357</b>	<b>368 611</b>	<b>1 461 237</b>	<b>336 071</b>	<b>1 388 042</b>	<b>296 876</b>
Aktywa trwałe	341 813	79 475	338 899	77 944	402 482	86 083
Aktywa obrotowe	1 243 544	289 136	1 122 338	258 127	985 560	210 792
<b>Pasywa</b>	<b>1 585 357</b>	<b>368 611</b>	<b>1 461 237</b>	<b>336 071</b>	<b>1 388 042</b>	<b>296 876</b>
Kapitał własny	705 030	163 926	710 388	163 383	660 774	141 327
Zobowiązania długoterminowe	371 111	86 287	366 036	84 185	414 373	88 626
Zobowiązania krótkoterminowe	509 216	118 398	384 813	88 503	312 895	66 922

W tys.	01.01.2024 - 31.03.2024		01.01.2023 - 31.03.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	25 716	5 951	70 826	15 068
Koszt własny sprzedaży	(20 346)	(4 709)	(56 831)	(12 091)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>5 370</b>	<b>1 243</b>	<b>13 995</b>	<b>2 977</b>
Koszty sprzedaży	(1 701)	(394)	(1 649)	(351)
Koszty ogólnego zarządu	(8 708)	(2 015)	(5 790)	(1 232)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	(325)	(69)
Pozostałe przychody operacyjne	2 883	667	2 211	470
Pozostałe koszty operacyjne	(1 556)	(360)	(1 420)	(302)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>(3 712)</b>	<b>(859)</b>	<b>7 022</b>	<b>1 494</b>
Przychody finansowe	2 130	493	2 673	569
Koszty finansowe	(4 810)	(1 113)	(3 201)	(681)
Podatek dochodowy	1 034	239	(831)	(177)
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>(5 358)</b>	<b>(1 240)</b>	<b>5 663</b>	<b>1 205</b>

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 marca 2024 roku: 4,3009 PLN/EUR (na 31 grudnia 2023 r.: 4,3480 PLN/EUR, na 31 marca 2023 r.: 4,6755 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 4,3211 PLN/EUR; (w 2023 r.: 4,5284 PLN/EUR).

**Dane jednostkowe**

W tys.	31.03.2024		31.12.2023		31.03.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa</b>	<b>1 098 948</b>	<b>255 516</b>	<b>1 098 604</b>	<b>252 669</b>	<b>882 899</b>	<b>188 835</b>
Aktywa trwałe	868 680	201 976	833 128	191 612	720 703	154 145
Aktywa obrotowe	230 268	53 539	265 476	61 057	162 196	34 691
<b>Pasywa</b>	<b>1 098 948</b>	<b>255 516</b>	<b>1 098 604</b>	<b>252 669</b>	<b>882 899</b>	<b>188 835</b>
Kapitał własny	658 972	153 217	655 347	150 724	273 147	58 421
Zobowiązania długoterminowe	317 698	73 868	318 264	73 198	586 181	125 373
Zobowiązania krótkoterminowe	122 278	28 431	124 993	28 747	23 571	5 041

W tys.	01.01.2024 - 31.03.2024		01.01.2023 - 31.03.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	4 000	926	6 795	1 446
Koszt własny sprzedaży	(5 574)	(1 290)	(3 060)	(651)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>(1 574)</b>	<b>(364)</b>	<b>3 735</b>	<b>795</b>
Koszty sprzedaży	(40)	(9)	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(796)	(184)	(1 020)	(217)
Pozostałe przychody operacyjne	395	91	762	162
Pozostałe koszty operacyjne	(303)	(70)	(646)	(137)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>(2 318)</b>	<b>(536)</b>	<b>2 831</b>	<b>602</b>
Przychody finansowe	18 024	4 171	11 289	2 402
Koszty finansowe	(11 009)	(2 548)	(15 262)	(3 247)
Podatek dochodowy	(1 072)	(248)	695	148
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>3 625</b>	<b>839</b>	<b>(447)</b>	<b>(95)</b>

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 marca 2024 roku: 4,3009 PLN/EUR (na 31 grudnia 2023 r.: 4,3480 PLN/EUR, na 31 marca 2023 r.: 4,6755 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 4,3211 PLN/EUR; (w 2023 r.: 4,5284 PLN/EUR).

---

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności  
Marvipol Development S.A.  
oraz Grupy Kapitałowej  
Marvipol Development S.A.  
w I kwartale 2024 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 28 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 zakłada odbudowanie skali działalności prowadzonej przez Grupę, po okresie spowolnienia wynikającego z niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej spowodowanej m.in. przez wojnę w Ukrainie. 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 800-1000 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 **12** 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

Warszawa, 24 maja 2024 r.

## 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, Akcjonariuszem Spółki posiadającym na dzień sporządzenia niniejszego raportu znaczny pakiet akcji Emitenta jest: Książek Holding Sp. z o.o., firma inwestycyjna kontrolowana przez Mariusza Książek, prezesa Zarządu Spółki.

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 24.05.2024 r.

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,
- 22 spółki zależne i 8 spółek wspólnie kontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki ujmowane metodą pełną</i>		
1	Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%
2	Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%
3	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
4	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%
7	Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
11	Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%
18	Property-ad Sp. z o.o.	100%
19	Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%
20	Marvipol Logistics S.A.	100%
21	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
22	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
1	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>1)</sup>	40,8%
2	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	50%
3	PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>3)</sup>	68%
4	PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	68%
5	PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	68%
6	Zynwalin Investments Sp. z o.o. <sup>6)</sup>	68%
7	PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. <sup>7)</sup>	45%
8	PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. <sup>8)</sup>	16,8%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 24.05.2024 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Pozostałe aktywa nieruchomościowe

- 1) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji - 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 2) 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.
- 3) PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 4) PDC Industrial Center 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.

- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 16,8% udziałów uprawniających do 16,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Na dzień 31 marca 2024 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

**25,7 mln zł**

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY  
ZE SPRZEDAŻY  
W I KW. 2024 R.

**(3,7) mln zł**

WYNIK  
OPERACYJNY  
W I KW. 2024 R.

**(5,4) mln zł**

WYNIK  
NETTO  
W I KW. 2024 R.

**1 585,4 mln zł**

SUMA  
BILANSOWA  
NA 31.03.2024 R.

**705,0 mln zł**

WARTOŚĆ  
KSIĘGOWA  
NA 31.03.2024 R.

**136,5 mln zł**

DŁUG  
NETTO  
NA 31.03.2024 R.

**144**

LOKALI MIESZKALNYCH,  
UŻYTKOWYCH I  
INWESTYCYJNYCH  
SPRZEDANYCH  
W I KW. 2024 R.

**14**

LOKALI MIESZKALNYCH  
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH  
NABYWCOM  
W I KW. 2024 R.

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

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

**(1,6) mln zł**

WYNIK SEGMENTU  
MAGAZYNOWEGO  
W I KW. 2024 R.

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

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

**165,6 mln zł**

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

\* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2024 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 142,0 mln zł.

\*\* Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 182 tys. m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 9 tys. m<sup>2</sup>.

## 7. Najważniejsze wydarzenia I kwartału 2024 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

### Luty 2024 r.

- 13 lutego – zawarcie warunkowej umowy nabycia nieruchomości w Gdyni  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 3/2024*)

### Marzec 2024 r.

- 18 marca – rekomendacja Zarządu Marvipol Development S.A. dotycząca podziału zysku i wypłaty dywidendy oraz ocena rekomendacji Zarządu przez Radę Nadzorczą  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 4/2024*)
- 18 marca – zawarcie przyrzeczonej umowy nabycia nieruchomości w Gdyni  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 5/2024*)
- 19 marca – zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w dzielnicy Ursus, Warszawa  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 6/2024*)
- 27 marca – zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 7/2024*)

### Kwiecień 2024 r.

- 5 kwietnia – zatwierdzenie prospektu Spółki przez KNF  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 9/2024*)
- 10 kwietnia – uchwała Zarządu Emitenta ws. zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji serii P2024A  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 10/2024*)
- 25 kwietnia – Zwyczajne Walne Zgromadzenie  
(szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 11/2024, 12/2024, 13/2024*)
- 25 kwietnia – Podjęcie uchwał ws. wypłaty dywidendy  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 13/2024*)

### Maj 2024 r.

- 7 maja – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2024A Emitenta  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 14/2024*)

---

## **Segment deweloperski**

Raport  
za I kwartał 2024 r.

## 8. Segment deweloperski

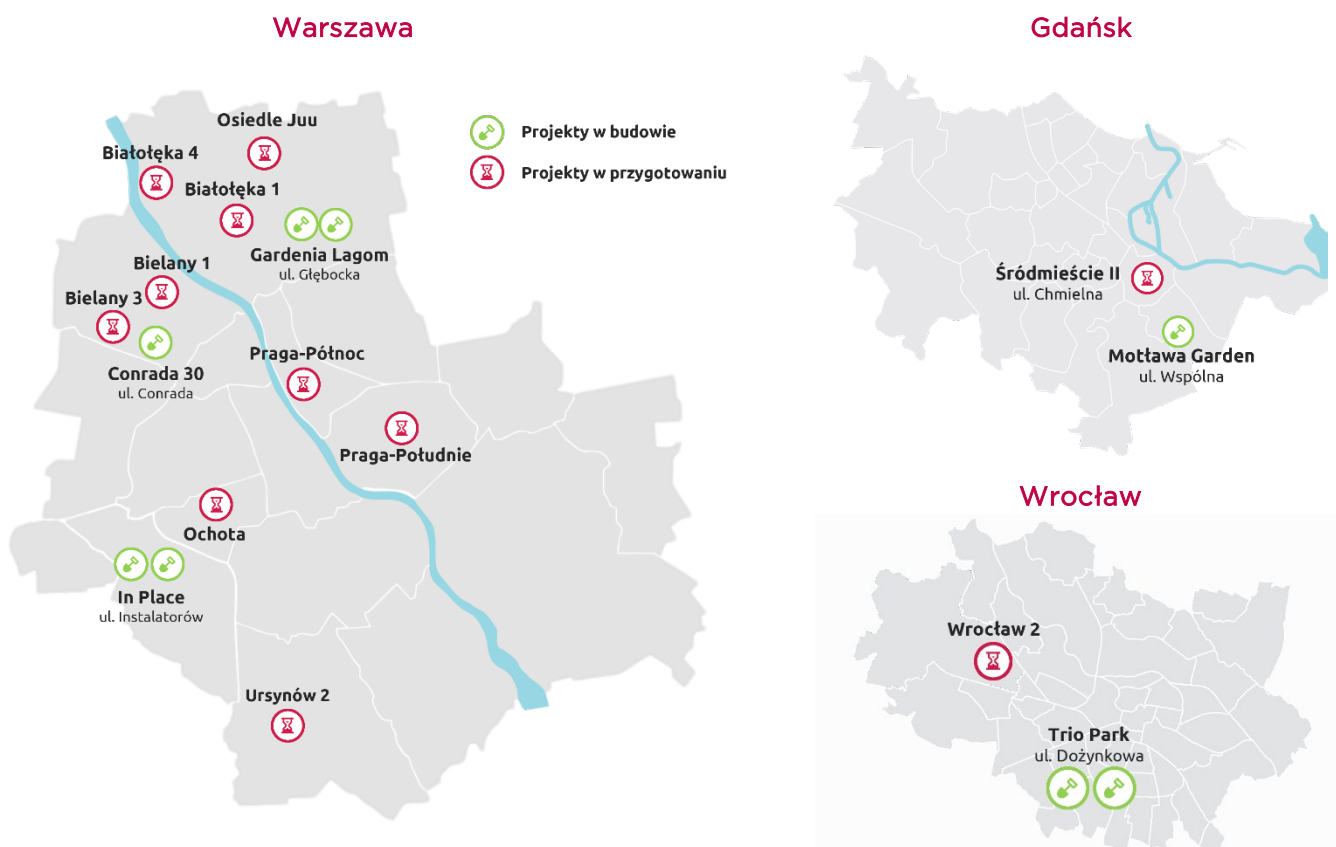
### Wprowadzenie

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 544 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.

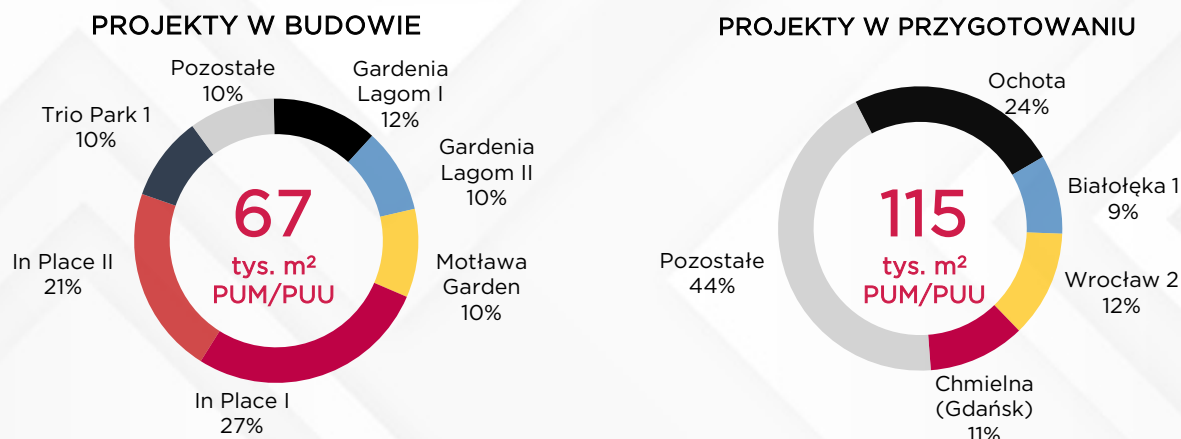
### Portfel projektów deweloperskich



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 tworzą 22 inwestycje w budowie, gotowe do uruchomienia oraz w przygotowaniu, zlokalizowane w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 182 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 37 proc. stanowią projekty w budowie.



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

W I kwartale 2024 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację ośmiu inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: In Place I i II (dzielnica Włochy), Gardenia Lagom I i II (Białołęka) i Conrada 30 (Bielany) w Warszawie, Motława Garden w Gdańsku oraz Trio Park I i II we Wrocławiu.

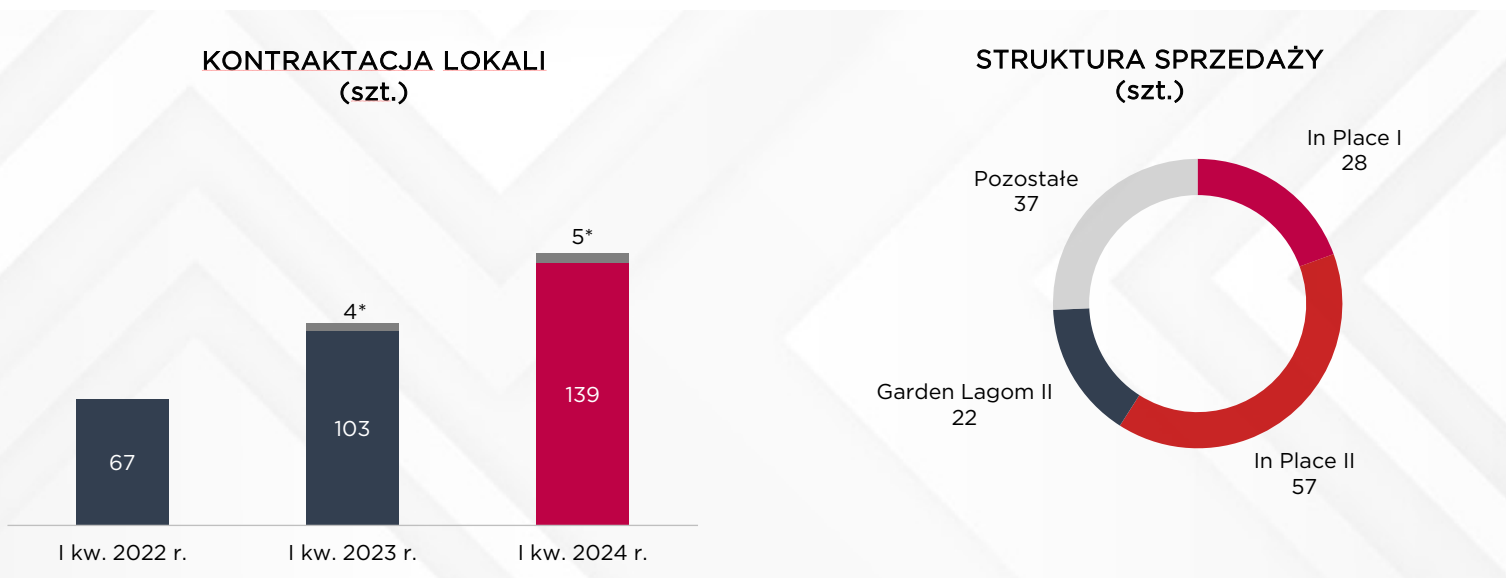
W I kwartale 2024 r. Grupa sfinalizowała zakup nieruchomości w Gdyni oraz zawarła umowę przedwstępną kupna nieruchomości w dzielnicy Ursus w Warszawie.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Inwestycje w budowie</b>					
Motława Garden	72	6,7	26	IV kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
In Place I	371	18,4	363	II kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	160	8,1	129	III kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
In Place II	280	14,3	199	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II (Wrocław)	178	8,3	62	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Conrada 30	89	4,7	7	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	52	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
<b>Inwestycje w przygotowaniu</b>					
Osiedle Juu	129	6,3	-	II kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
Ursynów 2	58	3,7	-	III kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
Chmielna (Gdańsk)	348	12,5	-	II kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Białołęka 4	146	7,2	-	IV kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Gdynia	224	9,3	-	IV kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Ochota	448	27,7	-	-	-
Wrocław 2	273	14,0	-	-	-
Białołęka 1	216	10,3	-	-	-
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	-	-
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	-	-
Bielany 3	92	4,5	-	-	-
Praga Południe	70	4,0	-	-	-
Praga Północ	147	6,1	-	-	-

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

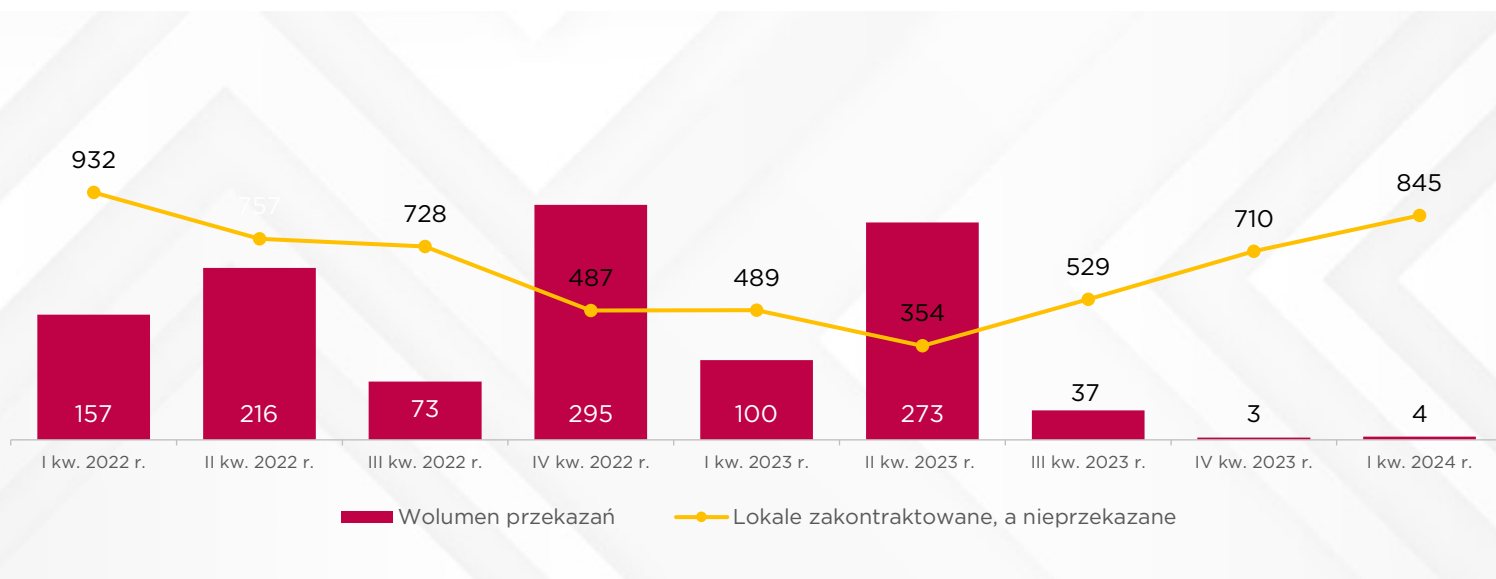
\* Część lokali w projekcie Unique Tower prezentowanych jest w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe. W I kwartale 2024 r. Grupa Marvipol Development zawarła 144 umowy sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 5 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments, ujemowane w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 107 umów w analogicznym okresie 2023 r. Na wyniki sprzedaży wpłynęły m.in. poprawa nastrojów konsumenckich, zwiększenie dostępności finansowania hipotecznego, poszerzenie oferty sprzedażowej Grupy oraz zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów.

## Oferta lokali

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	24	3,8	-	-	-
In Place I	8	0,5	371	18,4	III kw. 2024 r.
In Place II	81	4,9	280	14,3	II kw. 2025 r.
Motława Garden	46	4,6	72	6,7	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	31	2,1	160	8,1	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom II	75	4,0	127	6,4	III kw. 2025 r.
Trio Park I i II	116	5,7	178	8,3	II kw. 2025 r.
Conrada 30	82	4,3	89	4,7	III kw. 2025 r.
<b>Razem</b>	<b>463</b>	<b>29,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 31.03.2024 r.

## Przekazania lokali



W I kw. 2024 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 4 lokale mieszkalne i usługowe, wobec 100 lokali przed rokiem. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 10 lokali, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 3 lokali w analogicznym okresie 2023 roku.

Zgodnie z harmonogramem zaprezentowanym w tabeli „Inwestycje w budowie” przekazywanie lokali nabywcom w projektach, których uzyskanie pozwolenia na użytkowania planowane jest w 2024 roku rozpocznie się w III kwartale 2024.

## Przychody ze sprzedaży lokali

W I kw. 2024 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 14,6 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych). Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 30%.

## 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)	
Motława Garden	26	2,1	25 838	II kw. 2024 r.
In Place I	363	17,8	240 423	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	129	6,0	67 643	III kw. 2024 r.
In Place II	199	9,5	143 576	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II	62	2,6	30 862	II kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	52	2,4	30 373	III kw. 2025 r.
Pozostałe	14	1,1	19 848	-
<b>Razem</b>	<b>845</b>	<b>41,5</b>	<b>558 571</b>	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale mieszkalne i usługowe nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 31.03.2024 r.

Na dzień 31 marca 2024 r. Grupa Kapitałowa posiadała 845 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca I kw. 2024 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 558,6 mln zł.

---

## **Segment magazynowy**

Raport  
za I kwartał 2024 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

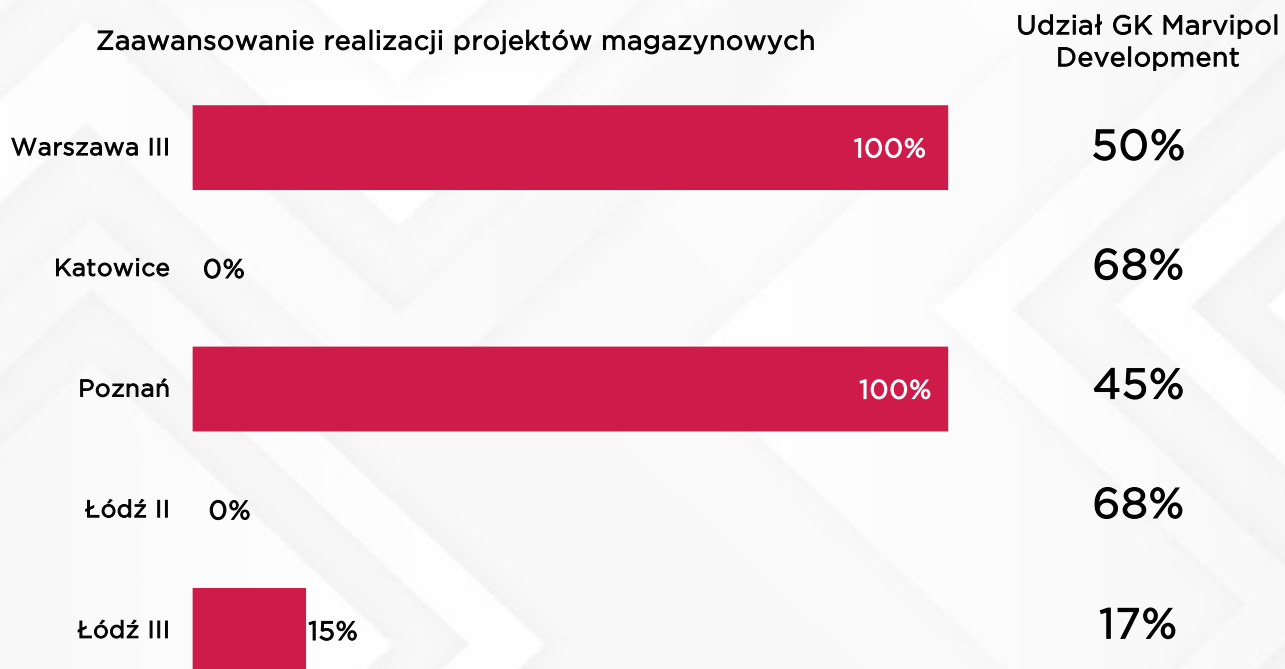


 Inwestycje w realizacji oraz w przygotowaniu  
 Zrealizowane inwestycje

Projekt	GLA (tys. m <sup>2</sup> )	Status projektu
IC 195 Poznań	60	Wybudowany
IC 135 Warszawa III	39	Wybudowany
IC 229 Łódź III	86	W budowie
Zynwalin Katowice	39	W przygotowaniu
IC 187 Łódź II	20	W przygotowaniu
<b>Razem</b>	<b>244</b>	<b>-</b>
<b>Sprzedane w latach 2017-2023</b>	<b>568</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 5 projektów (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 244 tys. m<sup>2</sup> łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

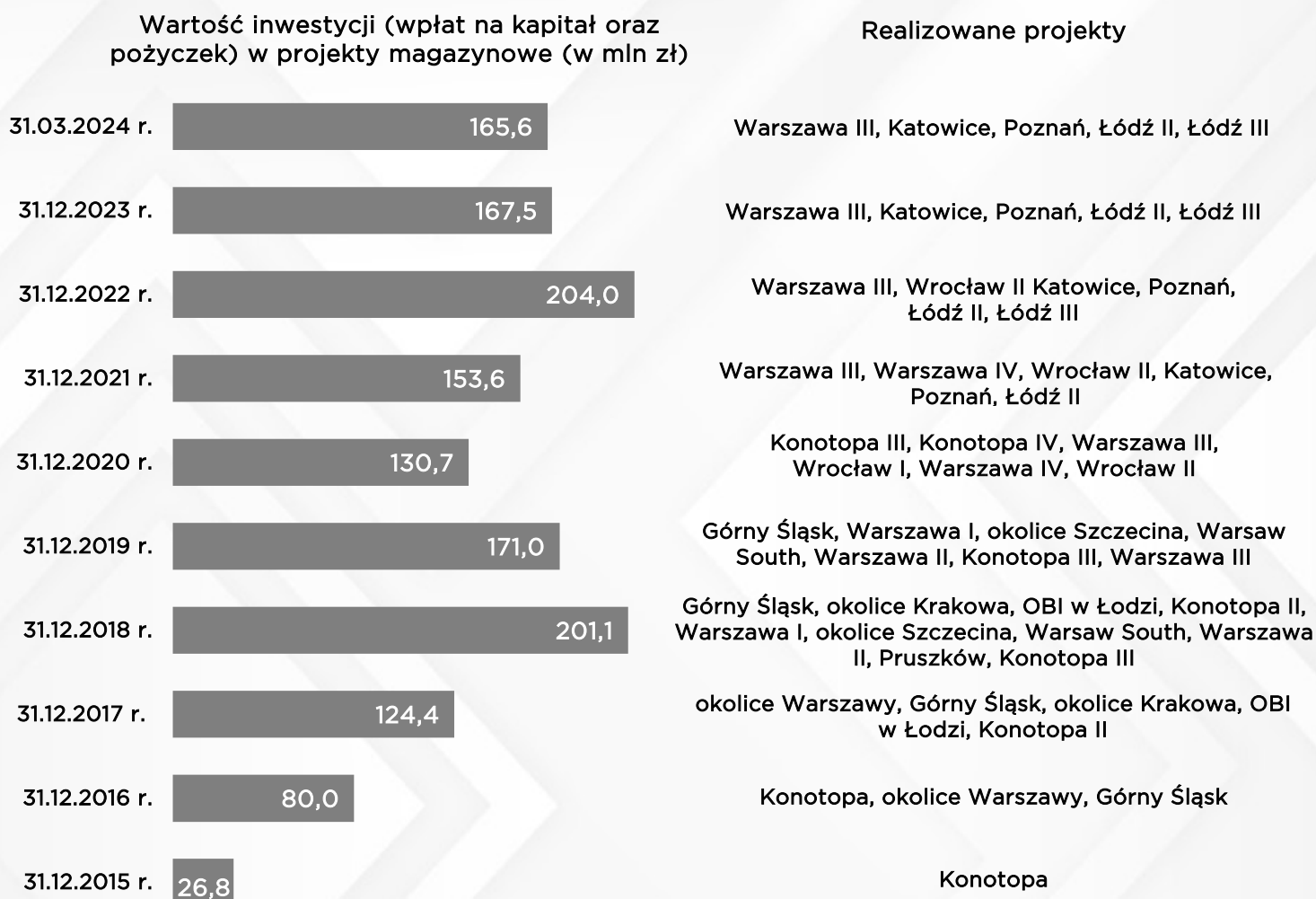
Grupa Kapitałowa w I kw. 2024 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

- Warszawa III (IC 135), z 39 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 97% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 100% 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 86 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 36% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania projekty Katowice i Łódź II 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 kw. 2024 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zmniejszyło się z 167,5 mln zł (na dzień 31.12.2023 r.) do 165,6 mln zł (na dzień 31.03.2024 r.). Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w *Nocie 31* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



---

## **Pozostałe aktywa nieruchomościowe**

Raport  
za I kwartał 2024 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 skomercjalizowała, 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) zawierała 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> )
10	0,3	6 284	8*	1,5	320	11,7

Tabela nr 8. Informacje o zawartych umowach sprzedaży lokali w Unique Apartments oraz o ofercie lokali w projekcie według stanu na 31.03.2024 r.

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

W I kw. 2024 r. kontynuowano przekazania lokali z Unique Apartments. W analizowanym okresie przekazano klientom 10 lokali.

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. 2024 r. przychody segmentu wyniosły 14,2 mln zł, a wynik netto: (0,2) mln zł.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu w związku z zawartymi umowami najmu i dzierżawy są zaprezentowane w **Nocie 25** 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 In Place I, Motława Garden i Gardenia Lagom I oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali, jak również przekazanie nabywcom i rozliczenie sprzedaży lokali z inwestycji zakończonych we wcześniejszych okresach;
- 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;
- Ewentualne wejście w życie ustawy będącej podstawą realizacji rządowego programu „Mieszkanie na start” oraz ostateczny kształt programu;
- 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.

### 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 wzmocnianie 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. 2024 r.	I kw. 2023 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>25 716</b>	<b>70 826</b>	<b>(64%)</b>
Koszt własny sprzedaży	(20 346)	(56 831)	(64%)
Zysk brutto na sprzedaży	5 370	13 995	(62%)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>(3 712)</b>	<b>7 022</b>	<b>-</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>(5 358)</b>	<b>5 663</b>	<b>-</b>

tys. zł	31.03.2024	31.12.2023	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>341 813</b>	<b>338 899</b>	<b>1%</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	180 650	181 611	(1%)
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 243 544</b>	<b>1 122 338</b>	<b>11%</b>
Zapasy	878 619	812 328	8%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	319 421	286 721	11%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	47 096	47 184	0%
<b>Kapitał własny</b>	<b>705 030</b>	<b>710 388</b>	<b>(1%)</b>

tys. zł	31.03.2024	31.12.2023	Zmiana
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>371 111</b>	<b>366 036</b>	<b>1%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	34 828	29 079	20%
Zobowiązania z tytułu obligacji	227 904	232 655	(2%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	75 141	72 160	4%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>509 216</b>	<b>384 813</b>	<b>32%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	5 219	(100%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	113 852	111 529	2%
Zobowiązania z tytułu leasingu	4 225	6 234	(32%)

### Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I kw. 2024 r.	I kw. 2023 r.
<b>Rentowność</b>		
Marża brutto na sprzedaży	20,9%	19,8%

	31.03.2024	31.12.2023
<b>Płynność</b>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b>		
aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	7,0	6,6
<b>Wskaźnik szybkiej płynności</b>		
aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	2,1	1,8
<b>Zadłużenie</b>		
<b>Dług netto (w mln zł)*</b>		
zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	136,5	170,2
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b>		
kapitał własny do aktywów ogółem	44,5%	48,6%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b>		
zobowiązania ogółem do kapitału własnego	124,9%	105,7%
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>		
zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	55,5%	51,4%

\* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2024 oraz na dzień 31.12.2023 r. wyniósłby odpowiednio 142,0 mln zł oraz 175,7 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. 2024 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 25,7 mln zł przychodów, wobec 70,8 mln zł w I kw. 2023 r., odnotowując 3,7 mln zł straty operacyjnej (7 mln zł zysku EBIT w I kw. 2023 r.) oraz 5,4 mln zł straty netto, wobec 5,7 mln zł zysku w I kw. 2023 r.

O niższym poziomie przychodów Grupy przesądził niższy wolumen przekazania lokali mieszkalnych, usługowych oraz przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych (plan przekazania lokali na rok 2024 przewiduje, że większość lokali zostanie wydana Klientom począwszy od

III kwartału). Ze względu na niższy poziom przychodów ze sprzedaży lokali oraz ujemny wynik operacyjny segmentu magazynowego spółka odnotowała ujemny wynik operacyjny. O niższej rentowności netto, poza ww. czynnikami, przesądził wzrost kosztów finansowych (-2,7 mln zł salda przychodów i kosztów finansowych, wobec -0,5 mln zł salda w I kw. 2023 r.).

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. W I kwartale br. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej zmniejszyło się o 20%, do 136,5 mln zł (142,0 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing) na dzień 31 marca 2024 r. Na spadek zadłużenia odsetkowego netto wpłynęły m.in. dodatnie przepływy z działalności operacyjnej (związane m.in. z postępami w realizacji i komercjalizacji projektów deweloperskich).

## Informacje uzupełniające

### Poręczenia i gwarancje

W I kw. 2024 r. Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie poręczyły za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

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 2024 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Erbud S.A.	bankowa	200
SLABS SERVICES Sp. z o.o.	bankowa	613
Otis Sp. z o.o.	bankowa	143

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w I kw. 2024 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

### Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W II kw. 2024 r., tj. po zakończeniu okresu sprawozdawczego, przeprowadzona została emisja obligacji serii P2024A, o wartości 150 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. 2024 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w Nocie 28 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I kw. 2024 r. oraz w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kw. 2024 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



27 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I kw. 2024 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 30* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kw. 2024 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.

### **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 2024.

### **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
  - 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,

- o sytuację na rynku surowców,
- o ocenę atrakcyjności inwestycyjnej Polski i jej rynku magazynowego przez inwestorów zagranicznych.
- segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupy poprzez m.in.:
  - o nastroje konsumenckie oraz sytuację gospodarczą, oddziałującą m.in. na popyt na usługi hotelowe,
  - o sytuację na rynku surowców energetycznych i jej wpływ m.in. na ceny energii w Polsce,
  - o sytuację na rynku żywności.

### 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. 2024 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. 2024 r. oraz w **Nocie 2** Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I kw. 2024 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

---

**Skonsolidowane  
śródroczne skrócone  
sprawozdanie  
finansowe**

Na dzień 31 marca i za okres  
trzech miesięcy 2024 roku

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

	Nota	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Przychody ze sprzedaży	4	25 716	70 826
Koszt własny sprzedaży	5	(20 346)	(56 831)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>5 370</b>	<b>13 995</b>
Koszty sprzedaży	6	(1 701)	(1 649)
Koszty ogólnego zarządu	6	(8 708)	(5 790)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	-	(325)
Pozostałe przychody operacyjne	8	2 883	2 211
Pozostałe koszty operacyjne	9	(1 556)	(1 420)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>(3 712)</b>	<b>7 022</b>
Przychody finansowe	10	2 130	2 673
Koszty finansowe	11	(4 810)	(3 201)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(6 392)</b>	<b>6 494</b>
Podatek dochodowy	12	1 034	(831)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(5 358)</b>	<b>5 663</b>
<b>Zysk na 1 akcję</b>			
Podstawowy (zł)		(0,13)	0,14
Rozwodniony (zł)		(0,13)	0,14

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

Warszawa, 24 maja 2024 r.

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

	Nota	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Zysk (strata) netto		(5 358)	5 663
Inne całkowite dochody		-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>		<b>(5 358)</b>	<b>5 663</b>
Całkowite dochody netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		(5 358)	5 663
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		
		31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartości niematerialne	13	144	161	243
Rzeczowe aktywa trwałe	14	66 457	66 375	65 614
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	62 808	62 145	66 084
Długoterminowe aktywa finansowe	15	180 650	181 611	215 252
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	16	4 334	4 334	32 295
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	27 420	24 273	22 994
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>341 813</b>	<b>338 899</b>	<b>402 482</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	18	878 619	812 328	790 849
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	42 761	20 610	38 061
Należności z tytułu podatku dochodowego	19	2 743	2 679	3 797
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	20	319 421	286 721	152 853
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	20	47 096	47 184	26 740
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 243 544</b>	<b>1 122 338</b>	<b>985 560</b>
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 585 357</b>	<b>1 461 237</b>	<b>1 388 042</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		
		31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>				
<b>Kapitał własny</b>	21			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		295 536	295 536	205 633
Fundusz dywidendowy		-	-	-
Zyski zatrzymane		49 919	55 277	95 566
<b>Kapitały razem</b>		<b>705 030</b>	<b>710 388</b>	<b>660 774</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy</b>				
Rezerwy	22	11 936	11 936	10 136
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16	15 520	14 639	12 095
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	34 828	29 079	72 908
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	227 904	232 655	236 500
Zobowiązania z tytułu leasingu	25	75 141	72 160	76 535
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	422	460	538
Pozostałe zobowiązania	26	5 360	5 107	5 661
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem</b>		<b>371 111</b>	<b>366 036</b>	<b>414 373</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Rezerwy	22	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	-	5 219	9
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	113 852	111 529	18 564
Zobowiązania z tytułu leasingu	25	4 225	6 234	5 099
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	5 052	5 118	6 675
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	26	232	2 079	210
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	54 003	39 480	43 627
Przychody przyszłych okresów	27	331 852	215 154	238 711
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>509 216</b>	<b>384 813</b>	<b>312 895</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>880 327</b>	<b>750 849</b>	<b>727 268</b>
<b>Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem</b>		<b>1 585 357</b>	<b>1 461 237</b>	<b>1 388 042</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 2024 r.</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>295 536</b>	-	<b>55 277</b>	<b>710 388</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(5 358)	(5 358)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>295 536</b>	-	<b>49 919</b>	<b>705 030</b>
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 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	-	-	89 903	-	(89 903)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	55 277	55 277
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>295 536</b>	-	<b>55 277</b>	<b>710 388</b>
<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>

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	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>(6 392)</b>	<b>6 494</b>
Amortyzacja		2 431	2 303
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		1 775	545
Przychody odsetkowe	10	(764)	(807)
Koszty odsetkowe	11	2 534	2 028
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		213	251
Koszty z tytułu leasingu	25	2 119	2 258
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych		(48)	(155)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	-	325
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(1 243)	(1 514)
Pozostałe		(41)	(2)
<b>Korekty razem</b>		<b>6 976</b>	<b>5 232</b>
Zmiana stanu zapasów		(60 327)	(17 029)
Zmiana stanu należności		(21 870)	(670)
Zmiana stanu rezerw		6	(2 500)
Zmiana stanu kaucji		393	621
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		14 273	(3 220)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		118 696	8 938
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>51 171</b>	<b>(13 860)</b>
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		(3 144)	(1 467)
<b>Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych</b>		<b>(3 144)</b>	<b>(1 467)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>48 611</b>	<b>(3 601)</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Odsetki otrzymane		863	807
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		48	260
Splata udzielonych pożyczek		-	107
<b>Wpływy</b>		<b>911</b>	<b>1 174</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	13, 14	(618)	(2 988)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	31	-	-
<b>Wydatki</b>		<b>(618)</b>	<b>(2 988)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>293</b>	<b>(1 814)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		71 155	39 565
Wpływy netto z emisji obligacji	24	-	-
<b>Wpływy</b>		<b>71 155</b>	<b>39 565</b>
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(70 464)	(37 866)
Wykup obligacji	24	-	(2 500)
Odsetki zapłacone		(12 267)	(5 425)
Prowizje od kredytów		(756)	(281)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	25	(3 872)	(3 516)
<b>Wydatki</b>		<b>(87 359)</b>	<b>(49 588)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(16 204)</b>	<b>(10 022)</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>32 700</b>	<b>(15 438)</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>		<b>32 700</b>	<b>(15 438)</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>		<b>286 721</b>	<b>168 291</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>		<b>319 421</b>	<b>152 853</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	
	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Przychody ze sprzedaży	11 487	59 713	-	-	14 229	11 113
Koszt własny sprzedaży	(7 503)	(46 827)	-	-	(12 843)	(10 004)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 984</b>	<b>12 886</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 386</b>	<b>1 109</b>
Koszty sprzedaży	(1 164)	(1 115)	-	-	(537)	(534)
Koszty ogólnego zarządu	(7 126)	(4 275)	(898)	(909)	(684)	(606)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	-	(325)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	2 867	2 193	14	17	2	1
Pozostałe koszty operacyjne	(1 553)	(1 419)	-	(1)	(3)	-
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>(2 992)</b>	<b>8 270</b>	<b>(884)</b>	<b>(1 218)</b>	<b>164</b>	<b>(30)</b>
Przychody finansowe	856	1 156	1 243	1 517	31	-
Koszty finansowe	(2 827)	(2 570)	(1 957)	(631)	(26)	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(4 963)</b>	<b>6 856</b>	<b>(1 598)</b>	<b>(332)</b>	<b>169</b>	<b>(30)</b>

Warszawa, 24 maja 2024 r.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Podatek dochodowy	1 384	(783)	29	(54)	(379)	6
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(3 579)</b>	<b>6 073</b>	<b>(1 569)</b>	<b>(386)</b>	<b>(210)</b>	<b>(24)</b>

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Aktywa trwałe	67 469	63 811	65 006	185 833	186 509	246 154	88 511	88 579	91 322
w tym rzeczowe aktywa trwałe	30 576	30 162	29 552	-	-	-	35 881	36 213	36 062
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	14 751	14 385	16 049	-	-	-	48 057	47 760	50 035
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	4 334	4 334	32 295	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	1 295	1 403	1 728	178 209	178 885	213 370	-	-	-
Aktywa obrotowe	1 183 049	1 036 443	921 720	10 230	32 682	3 576	50 265	53 213	60 264
w tym zapasy	840 791	768 391	743 853	-	-	-	37 828	43 937	46 996
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	302 049	248 704	141 875	10 225	32 677	2 069	7 147	5 340	8 909
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 250 518</b>	<b>1 100 254</b>	<b>986 726</b>	<b>196 063</b>	<b>219 191</b>	<b>249 730</b>	<b>138 776</b>	<b>141 792</b>	<b>151 586</b>
Zobowiązania długoterminowe	300 269	294 463	322 756	5 523	5 541	23 492	65 465	66 032	68 125
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	276 821	272 262	304 253	3 117	3 135	21 433	57 935	58 497	60 257
Zobowiązania krótkoterminowe	499 445	375 034	302 497	148	239	218	9 477	9 540	10 180
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	118 850	123 770	26 964	-	-	-	4 279	4 330	3 383
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>799 714</b>	<b>669 497</b>	<b>625 253</b>	<b>5 671</b>	<b>5 780</b>	<b>23 710</b>	<b>74 942</b>	<b>75 572</b>	<b>78 305</b>

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

## INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

#### Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

Emitent jest dominującą spółką Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. (Grupa Kapitałowa, Grupa). Grupa Kapitałowa – poprzez spółki zależne i wspólnie kontrolowane – działa w segmencie deweloperskim, magazynowym oraz segmencie pozostałych aktywów nieruchomościowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 marca 2024 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 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 2023 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 2024 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 2023 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2024 r.:

- 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 dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - umowy finansowania dostawców (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 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 18 – Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później), Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – Brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później).

Spółka jest w trakcie analizy zmian i oceny ich wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

### 4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Wyroby gotowe	14 606	60 660
Usługi	11 110	10 166
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>25 716</b>	<b>70 826</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

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Wyroby gotowe	(10 213)	(48 317)
Usługi	(10 133)	(8 514)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(20 346)</b>	<b>(56 831)</b>
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>01.01.2024 - 31.03.2024</b>	<b>01.01.2023 - 31.03.2023</b>
Amortyzacja	(1 570)	(1 711)
Zużycie materiałów i energii	(3 251)	(1 740)
Usługi obce	(71 567)	(69 527)
Podatki i opłaty	(36)	(129)
Wynagrodzenia	(1 727)	(1 356)
Ub. społ. i inne świadczenia	(307)	(276)
Pozostałe koszty rodzajowe	(8)	-
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	58 120	17 908
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>(20 346)</b>	<b>(56 831)</b>

## 6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

<b>Koszty sprzedaży</b>	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(884)	(927)
Koszty marketingu	(817)	(785)
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>(1 701)</b>	<b>(1 629)</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>01.01.2024 - 31.03.2024</b>	<b>01.01.2023 - 31.03.2023</b>
Koszty planowanych inwestycji	(45)	(13)
Koszt zakończonych inwestycji	(1 239)	(152)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 652)	(1 583)
Wynagrodzenia	(2 363)	(2 092)
Usługi doradcze	(2 479)	(1 204)
Inne	(930)	(746)
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(8 708)</b>	<b>(5 790)</b>
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>01.01.2024 - 31.03.2024</b>	<b>01.01.2023 - 31.03.2023</b>
Amortyzacja	(628)	(590)
Zużycie materiałów i energii	(461)	(381)
Usługi obce	(6 004)	(3 445)
Podatki i opłaty	(448)	(469)
Wynagrodzenia	(2 353)	(1 972)
Ub. społ. i inne świadczenia	(228)	(243)
Pozostałe koszty rodzajowe	(287)	(339)
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(10 409)</b>	<b>(7 439)</b>



## 7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Wartość na początek okresu		4 334	32 620
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17	-	-
Sprzedaż oraz zakończenie wspólnych przedsięwzięć		-	(325)
Wartość na koniec okresu		4 334	32 295
<b>Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:</b>			
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>		-	(325)
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>		-	-
<i>rezerwy na rozliczenie ceny</i>		-	-
<i>dywidendy</i>		-	-
<i>sprzedaż udziałów</i>		-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		-	(325)

## 8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Przychody z najmu	24	154
Przychody z refaktur	1 314	1 295
Sprzedaż usług	155	127
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	48	155
Aktualizacja wartości należności	112	68
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	500	118
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	509	27
Inne	221	263
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2 883</b>	<b>2 111</b>

## 9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Koszty najmu	(55)	(50)
Koszty refaktur	(1 376)	(1 276)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(5)	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(2)	(57)
Koszty darowizn	(15)	-
Pozostałe koszty	(103)	(37)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(1 556)</b>	<b>(1 420)</b>

## 10. Przychody finansowe

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	748	786
Odsetki od pożyczek	16	21
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	1 243	1 514

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Różnice kursowe	32	-
Zysk z tytułu walutowych instrumentów pochodnych	40	-
Pozostałe	51	352
<b>Przychody finansowe</b>	<b>2 130</b>	<b>2 673</b>

## 11. Koszty finansowe

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Odsetki od kredytów i obligacji	(2 519)	(2 005)
Odsetki od pożyczek	(15)	(26)
Różnice kursowe	(1 816)	(544)
Strata z tytułu walutowych instrumentów pochodnych	-	-
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	-	-
Koszty z tytułu leasingu finansowego	(247)	(364)
Pozostałe	(213)	(265)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(4 810)</b>	<b>(3 201)</b>

W sprawozdaniu za I kwartał 2024 roku oraz w sprawozdaniu za I kwartał 2023 koszty zarachowanych odsetek oraz efekt wyceny wg. skorygowanego kosztu prezentowany jest łącznie w pozycji „odsetki od kredytów i obligacji”.

## 12. Podatek dochodowy

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Rzeczowe aktywa trwałe	-	(87)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	(42)
Świadczenie pracownicze	(61)	(341)
Rezerwy na koszty okresu	(45)	(778)
Odsetki od obligacji i kredytów	(650)	248
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	3 964	(188)
Odpisy na pożyczki	(8)	-
Odpisy na należności	(13)	(13)
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	56	60
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	(12)	469
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	(85)	867
<b>Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>3 146</b>	<b>195</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	(26)	(18)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	1 112	617
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	106	(96)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(658)	(1 219)
Odsetki od pożyczki	208	280
Pozostałe	-	2
<b>Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>881</b>	<b>(434)</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego</b>	<b>(2 264)</b>	<b>(629)</b>
<b>Podatek bieżący</b>	<b>1 233</b>	<b>1 460</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>(1 032)</b>	<b>831</b>

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
<b>Zysk brutto</b>	<b>(6 392)</b>	<b>6 494</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(1 214)	1 234
<b>Różnice:</b>		
efekt podatkowy różnic trwałych	180	98
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na niewykorzystane straty podatkowe	-	-
efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji i usług niematerialnych	-	(563)
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	62
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>(1 034)</b>	<b>831</b>

### 13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>1 116</b>	<b>1 116</b>
Nabycie	25	25
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>1 141</b>	<b>1 141</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>(955)</b>	<b>(955)</b>
Amortyzacja za okres	(42)	(42)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>(997)</b>	<b>(997)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>144</b>	<b>144</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>1 047</b>	<b>1 047</b>
Nabycie	89	89
Likwidacja	(20)	(20)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>1 116</b>	<b>1 116</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	(156)	(156)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>(955)</b>	<b>(955)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>161</b>	<b>161</b>
<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>

#### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

#### Utrata wartości

Na dzień 31 marca 2024 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 2024 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>58 869</b>	<b>1 651</b>	<b>1 891</b>	<b>6 818</b>	<b>652</b>	<b>73 661</b>
Nabycie	-	18	6	165	21	383	593
Zbycie	-	-	-	(117)	-	-	(117)
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>58 887</b>	<b>1 657</b>	<b>1 939</b>	<b>6 839</b>	<b>1 035</b>	<b>74 137</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>-</b>	<b>(2 930)</b>	<b>(610)</b>	<b>(1 410)</b>	<b>(2 336)</b>	<b>-</b>	<b>(7 286)</b>
Amortyzacja za okres	-	(308)	(74)	(76)	(53)	-	(511)
Zbycie	-	-	-	117	-	-	117
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>-</b>	<b>(3 238)</b>	<b>(684)</b>	<b>(1 369)</b>	<b>(2 389)</b>	<b>-</b>	<b>(7 680)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>55 649</b>	<b>973</b>	<b>570</b>	<b>4 450</b>	<b>1 035</b>	<b>66 457</b>
	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	-	3 470	89	-	256	1 308	5 123
Wykup z leasingu	-	-	-	1 039	-	-	1 039
Zbycie	-	-	-	(1 181)	-	-	(1 181)
Likwidacja	-	-	-	-	(74)	-	(74)
Przeniesienie	-	-	15	-	1 335	(1 350)	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>58 869</b>	<b>1 651</b>	<b>1 891</b>	<b>6 818</b>	<b>652</b>	<b>73 661</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	-	(1 215)	(299)	(259)	(404)	-	(2 177)
Wykup z leasingu	-	-	-	(610)	-	-	(610)
Zbycie	-	-	-	1 057	-	-	1 057
Likwidacja	-	-	-	-	17	-	17
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>-</b>	<b>(2 930)</b>	<b>(610)</b>	<b>(1 410)</b>	<b>(2 336)</b>	<b>-</b>	<b>(7 286)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>55 939</b>	<b>1 041</b>	<b>481</b>	<b>4 482</b>	<b>652</b>	<b>66 375</b>

Warszawa, 24 maja 2024 r.

	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>

### Środki trwałe w leasingu

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

### Zabezpieczenia

- Nieruchomość w Sopocie – kredyt 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 2024 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

### Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2024 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 2024 r.

## 15. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Kaucje zapłacone	709	717	154
Pożyczki udzielone	179 504	180 288	215 098
Pozostałe należności długoterminowe	437	606	-
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>180 650</b>	<b>181 611</b>	<b>215 252</b>
Pożyczki do jednostek współkontrolowanych*	178 209	178 885	213 370
Pożyczki do pozostałych podmiotów	1 295	1 403	1 728
<b>Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)</b>	<b>179 504</b>	<b>180 288</b>	<b>215 098</b>

\*Szczegółowy wykaz pożyczek udzielonych do jednostek współkontrolowanych znajduje się w nocie 31 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na dzień 31 marca 2024 roku została przeanalizowana utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych. Odpis na oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek do jednostek współkontrolowanych w 2024 roku wynosił 1.196 tys. zł.

## 16. 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 kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- PDC Industrial Center 135: Projekt Warszawa III
- 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. 39 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 Jabłoński Kurek Capital Sp.k. (posiadający 18% udziałów spółki celowej).

Projekt Katowice jest realizowany przez spółkę Zynwalin Investments Sp. z o.o., na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,4 ha. Projekt jest realizowany w Katowicach w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 39 tys. 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. 60 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. 86 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 17% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 31% udziałów spółki celowej) oraz podmioty trzecie (posiadające 52% udziałów spółki celowej).

**Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 31.03.2024 r.**

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Aktywa trwałe	530 902	512 229	533 916
w tym nieruchomości inwestycyjne	430 217	427 777	527 993
Aktywa obrotowe	49 310	88 579	93 917
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41 435	83 613	38 194
<b>Aktywa razem</b>	<b>580 212</b>	<b>600 808</b>	<b>627 833</b>
Zobowiązania długoterminowe	353 397	275 228	418 648
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	335 820	264 332	411 200
Zobowiązania krótkoterminowe	223 782	320 128	146 915
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	5 428	5 171	115 650
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>577 179</b>	<b>595 356</b>	<b>565 563</b>
<b>Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development</b>	<b>4 334</b>	<b>4 334</b>	<b>32 295</b>
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
		<b>01.01.2024 - 31.03.2024</b>	<b>01.01.2023 - 31.03.2023</b>
Przychody ze sprzedaży		8 937	6 017
Koszty operacyjne		(8 153)	(6 860)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		1 450	4 372
Przychody finansowe		6 794	1 776
Koszty finansowe		(5 683)	(4 757)
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>3 345</b>	<b>548</b>
Podatek dochodowy		(537)	742
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>2 808</b>	<b>1 290</b>
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:			
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć - wycena MPW		-	(325)
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		-	-
rezerwy na rozliczenie ceny		-	-



	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
<i>sprzedaż udziałów</i>	-	-
<b>Wynik przypadający Grupie Marvipol Development</b>	-	<b>(325)</b>

## 17. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-	73
Świadczenia pracownicze	-	61	84
Rezerwy na koszty okresu	2 563	2 608	2 026
Odsetki od obligacji i kredytów	1 644	2 294	3 221
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	13 585	9 620	7 638
Odpisy na zapasy	1 193	1 193	1 193
Odpisy na należności	73	86	78
Odpisy na pożyczki	227	235	166
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	16 228	15 524	16 801
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	58	58	79
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	417	429	1 209
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	4 539	4 624	4 081
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą</b>	<b>40 527</b>	<b>36 732</b>	<b>36 649</b>
Kompensata	(13 107)	(12 459)	(13 655)
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>27 420</b>	<b>24 273</b>	<b>22 994</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	137	163	148
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	11 177	10 065	8 217
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	487	381	341
Różnice kursowe z wyceny	848	708	
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	256	914	1 327
Odsetki od pożyczek	2 616	2 408	2 060
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	13 107	12 459	13 655
Pozostałe	-	-	2
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą</b>	<b>28 627</b>	<b>27 098</b>	<b>25 750</b>
Kompensata	(13 107)	(12 459)	(13 655)
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>15 520</b>	<b>14 639</b>	<b>12 095</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.

Prognozy w odniesieniu do Jednostki Dominującej uwzględniają głównie: wynik operacyjny Spółki, harmonogram płatności odsetek od finansowania zewnętrznego i pożyczek wewnątrzgrupowych oraz wynik, jaki Spółka może wygenerować wykorzystując posiadane grunty, poprzez realizację projektów deweloperskich lub sprzedaż przedsięwzięć deweloperskich do spółek celowych po sfinalizowaniu fazy przygotowawczej inwestycji. Po przeprowadzonych analizach Zarząd stoi na stanowisku, że

spółki z Grupy wygenerują wystarczające dochody podatkowe, aby zapewnić odzyskiwalność rozpoznanego aktywa.

## 18. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Produkcja niezakończona	787 558	709 349	637 447
Wyroby gotowe	90 868	102 830	153 273
Towary	193	149	129
<b>Zapasy, razem</b>	<b>878 619</b>	<b>812 328</b>	<b>790 849</b>

### Podział zapasów na dzień 31 marca 2024 r., 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień 31 marca 2023 r.

	31.03.2024		31.12.2023		31.03.2023	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	19 971	-	19 945	-	19 766	-
Inwestycja Studio Okęcie	-	-	-	-	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	2 263	-	2 263	-	3 196
Inwestycja Riviera Park	-	-	-	-	-	-
Inwestycja Unique Tower	-	19 267	-	26 705	-	39 921
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	1 734	-	1 734	-	1 734
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	879	-	879	-	879
Inwestycja Gdańsk Chmielna	21 207	-	20 979	-	20 735	-
Inwestycja W Apartments	-	-	-	-	-	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	61 799	-	65 632	79 763	-
Inwestycja Kołobrzeg	32 013	-	32 002	-	30 991	-
Inwestycja Kłopotowskiego No 11	-	3 451	-	3 451	-	3 550
Inwestycja Moko Botanika	-	-	-	-	-	-
Inwestycja Sopot*	-	-	-	-	5 143	-
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	-	528	-	760	24 775	-
Inwestycja Conrada 30	29 799	-	24 771	-	19 632	-
Inwestycja In Place	266 901	-	225 920	-	157 509	-
Inwestycja Lazurova Concept	-	-	-	459	-	103 046
Inwestycja Wrocław Trio Park	31 132	-	20 564	-	12 183	-
Inwestycja Białołęka I	16 037	-	16 003	-	15 121	-
Inwestycja Gardenia Lagom	85 950	-	76 792	-	45 497	-
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	67 112	-	61 031	-	32 916	-
Inwestycja Ursynów II	15 796	-	15 519	-	15 191	-
Inwestycja Ochota	100 418	-	100 410	-	100 325	-
Inwestycja Wrocław II	35 001	-	34 827	-	34 091	-
Inwestycja Osiedle Juu	15 007	-	14 598	-	12 376	-
Inwestycja Białołęka IV	17 457	-	17 307	-	-	-
Inwestycja Praga Północ	12 804	-	12 527	-	11 433	-
Inwestycja Praga Południe	16 136	-	16 154	-	-	-
Inwestycja Gdynia Pucka	4 817	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
<b>Zapasy, razem</b>	<b>787 558</b>	<b>90 868</b>	<b>709 349</b>	<b>102 830</b>	<b>637 447</b>	<b>153 273</b>

**Odpisy aktualizujące zapasy**

<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>6 278</b>
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
<b>Wartość na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>6 278</b>
<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>6 278</b>
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>6 278</b>
<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>

Stan odpisów aktualizujących	31.03.2024		31.12.2023		31.03.2023	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
	<b>6 278</b>	-	<b>6 278</b>	-	<b>6 278</b>	-

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 Białółka I i Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 40.000 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 (inwestycyjne) w kwocie 119.218 tys. zł (etap 2) oraz dwa kredyty odnawialne (VAT) do kwoty 4.000 tys. zł każdy (dla etapu 1 i 2); hipoteka do kwoty 422.639 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Gardenia Lagom - kredyty Marvipol Głębocka Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie (I etap) 56.000 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 88.500 tys. zł (kredyt został spłacony i zamknięty 15 maja 2024 roku); kredyt nieodnawialny w kwocie 45.100 tys. zł (II etap) oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 70.650 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;
- Inwestycja Trio Park - kredyty Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 60.900 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 95.850 tys. zł;
- Inwestycja Conrada 30 - kredyty Marvipol Conrada Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 46.400 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 72.600 tys. zł.

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<b>Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:</b>			
do 12 miesięcy	5 544	2 634	10 855
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>5 544</b>	<b>2 634</b>	<b>10 855</b>
Pozostałe należności	24 087	1 496	557
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	-	-	15 000
Rozliczenia międzyokresowe	3 901	2 589	3 297
<b>Pozostałe należności razem</b>	<b>27 988</b>	<b>4 085</b>	<b>18 854</b>
Należności z tytułu podatku VAT	9 229	13 891	8 352
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 743	2 679	3 797
<b>Należności podatkowe</b>	<b>11 972</b>	<b>16 570</b>	<b>12 149</b>
Należności krótkoterminowe netto	45 504	23 289	41 858
odpisy aktualizujące wartość należności	386	453	413
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>45 890</b>	<b>23 742</b>	<b>42 271</b>

## 20. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Środki pieniężne w kasie	88	190	32
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	319 333	286 531	152 821
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>319 421</b>	<b>286 721</b>	<b>152 853</b>
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	47 096	47 184	26 740
<b>Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>47 096</b>	<b>47 184</b>	<b>26 740</b>

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują głównie wpłaty od nabywców mieszkań na rachunki powiernicze, które są zwalniane przez bank wraz z postępem inwestycji.

## 21. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
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 2024 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%
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		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
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>(5 358)</b>	<b>55 227</b>	<b>5 663</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>(0,13)</b>	<b>1,33</b>	<b>0,14</b>

**Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję**

Na dzień 31 marca 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku i na 31 marca 2023 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

**Wartość księgową na jedną akcję**

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	705 030	710 388	660 774
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<b>Wartość księgową na jedną akcję</b>	<b>16,93</b>	<b>17,05</b>	<b>15,86</b>

Na dzień 31 marca 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku i na 31 marca 2023 Jednostka Dominująca oraz podmioty zależne nie posiadały akcji własnych Emitenta.

**22. Rezerwy**

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	8 500	8 500	8 500
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	3 436	3 436	1 636
<b>Rezerwy razem</b>	<b>11 936</b>	<b>11 936</b>	<b>10 136</b>
<i>w tym:</i>			
część długoterminowa	11 936	11 936	10 136
część krótkoterminowa	-	-	-

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 obejmuje kwotę 1.636 tys. PLN, jaką Grupa może przekazać na rzecz IHG Hotels Limited w związku z zawartym porozumieniem oraz kwotę 1.800 tys. PLN, wynikającą z roszczeń Wspólnoty Mieszkaniowej New Hill Park.

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.

Wspólnota Mieszkaniowa New Hill Park Pasymska 7, 7A-M podnosi przeciwko Marvipol Development S.A. roszczenia w kwocie 2.427 tys. zł, opierając się w głównej mierze na opinii z przeglądu 5-letniego budynków oraz opiniach technicznych w zakresie uszkodzeń wilgociowych i oceny wykonanych robót z projektem budowlanym. Wspólnota podnosi wady odnośnie do garaży podziemnych i pomieszczeń technicznych, wentylacji, odprowadzenia wód opadowych, dachów budynków, elewacji budynków części wspólnych należących do lokali – loggie i tarasy i otoczenia budynków (zapadliska kostki brukowej przy wejściach). W wyniku analizy materiału Jednostka Dominująca ocenia, że istnieje możliwość, iż roszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej mogą zostać uznane za częściowo zasadne, w związku z czym zawiązano rezerwę w kwocie 1.800 tys. zł.

## 23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

### Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Kredyty	31 712	31 163	51 484
Pożyczki	3 117	3 135	21 433
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	-	5 219	9
<i>część długoterminowa</i>	34 829	29 079	72 908

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

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
do 12 miesięcy	-	5 219	9
powyżej 1 roku do 3 lat	31 150	29 079	72 908
powyżej 3 do 5 lat	3 679	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>34 829</b>	<b>34 298</b>	<b>72 917</b>

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
w walucie polskiej	31 712	31 163	51 484
w walutach obcych	3 117	3 135	21 433
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>34 829</b>	<b>34 298</b>	<b>72 917</b>

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

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
dla kredytów w PLN	7,62% - 9,91%	7,62% - 9,91%	8,64% - 9,91%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 2,00%	0,50% - 2,00%	0,50%

**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	-	29.06.2024	hipoteka na nieruchomości 16.000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	40 000	-	30.06.2026	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
PKO BP S.A.	26.10.2022	56 000	883	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 spłaty 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	2 329	30.06.2025	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	51 200	19 364	28.03.2025	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego
Alior Bank S.A.	29.03.2023	2 000	210	28.03.2025	
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000	-	06.09.2026	

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	12.09.2023	119 218	4 695	11.09.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 422.639 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	12.09.2023	4 000	552	11.09.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 95.850 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
mBank S.A.	03.11.2023	60 900	3 679	03.11.2028	hipoteka na nieruchomości do kwoty 72.600 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
mBank S.A.	03.11.2023	3 000	-	03.11.2028	hipoteka na nieruchomości do kwoty 72.600 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.	11.12.2023	46 400	-	30.06.2026	hipoteka na nieruchomości do kwoty 70.650 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.	11.12.2023	2 000	-	30.06.2026	hipoteka na nieruchomości do kwoty 70.650 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.	15.01.2024	45 100	-	31.08.2026	hipoteka na nieruchomości do kwoty 70.650 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.	15.01.2024	2 000	-	31.08.2026	hipoteka na nieruchomości do kwoty 70.650 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

31 712



## 24. Zobowiązania z tytułu obligacji

### Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>	344 184	255 364	255 364
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	156 467	-
Koszty emisji	-	(3 901)	-
<b>Wpływy z emisji obligacji netto</b>	<b>-</b>	<b>152 566</b>	<b>-</b>
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(359)	(3 764)	(756)
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(2 069)	3 972	2 956
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	-	-	-
Wykup obligacji	-	(63 954)	(2 500)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>341 756</b>	<b>344 184</b>	<b>255 064</b>
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	113 852	111 529	18 564
część długoterminowa	227 904	232 655	236 500

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

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
do 12 miesięcy	113 852	111 529	18 564
powyżej 1 roku do 3 lat	227 904	174 555	236 500
powyżej 3 do 5 lat	-	58 100	-
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Obligacje razem</b>	<b>341 756</b>	<b>344 184</b>	<b>255 064</b>

### Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AC*	22 994	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2024
Obligacje zwykłe serii AD**	88 452	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
Obligacje zwykłe serii AE	54 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022A	35 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	08.05.2026
Obligacje zwykłe serii AF	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022B	55 467	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2027

\* Łączna wartość nominalna obligacji serii AC to 78.000 tys. zł. Obligacje o wartości 55.006 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę przed dniem bilansowym. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO. Obligacje serii AC zostały wykupione 10 maja 2024.

\*\* Łączna wartość nominalna obligacji serii AD to 116.000 tys. zł. Obligacje o wartości 27.548 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę przed dniem bilansowym. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO. W związku z emisją obligacji P2024A z 7 maja 2024 Spółka odkupiła w celu umorzenia 18.605 szt. obligacji serii AD o łącznej wartości 18.605 tys. zł.

## 25. 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	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>14 384</b>	<b>47 761</b>	<b>4 767</b>
Nabycie	-	1 646	-
Amortyzacja	(486)	(1 373)	(18)
Modyfikacja umów leasingu	852	24	-
Zbycie	-	-	(2)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>14 750</b>	<b>48 058</b>	<b>4 747</b>

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	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	988	2 068	1 047
Amortyzacja	(1 855)	(5 344)	(88)
Modyfikacja umów leasingu	(41)	408	(938)
Wykup z leasingu	(429)	-	-
Zbycie	-	-	(2 252)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>14 384</b>	<b>47 761</b>	<b>4 767</b>

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	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	-

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wykup z leasingu	-	-	-
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>

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>15 566</b>	<b>62 828</b>	<b>5 578</b>
Nabycie	-	1 998	-
Koszty finansowe	231	1 888	81
Płatności	(970)	(2 902)	(421)
Modyfikacje umów leasingu	852	24	238
Różnice kursowe	(149)	-	-
Zbycie	-	-	(2)
<b>Stan na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>15 530</b>	<b>63 836</b>	<b>5 474</b>

	Zobowiązania z tytułu leasingu	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	988	2 518	1 047
Koszty finansowe	928	7 583	488
Płatności	(2 878)	(11 355)	(586)
Modyfikacje umów leasingu	(41)	408	(1 045)
Różnice kursowe	(1 118)	-	-
Zbycie	-	-	(2 294)
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>15 566</b>	<b>62 828</b>	<b>5 578</b>

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

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
do 12 miesięcy	4 225	6 234	5 099
powyżej 1 roku do 3 lat	14 689	13 886	12 496
powyżej 3 do 5 lat	17 759	16 341	15 261
powyżej 5 lat	42 693	41 933	48 778
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>79 366</b>	<b>78 394</b>	<b>81 634</b>

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

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
do 12 miesięcy	3	3	5
powyżej 1 roku do 3 lat	8	7	11
powyżej 3 do 5 lat	9	8	12
powyżej 5 lat	5 454	5 560	7 185
<b>Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste</b>	<b>5 474</b>	<b>5 578</b>	<b>7 213</b>

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

	01.01.2024	01.01.2023	01.01.2023
	- 31.03.2024	- 31.12.2023	- 31.03.2023
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 879)	(7 250)	(1 848)
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(2 119)	(8 733)	(2 258)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(99)	(2 006)	(99)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	-	(197)	-
Efekt modyfikacji umów leasingu	149	1 118	53
<b>Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(3 948)</b>	<b>(17 068)</b>	<b>(4 152)</b>

Na 31 marca 2024 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 31 marca 2024 r. podpisano 312 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 2024 r. przedmiotem leasingu były 302 przekazane lokale, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 58 260 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 68 967 tys. zł.

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

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	47 204	31 104	39 617
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	5 360	5 107	5 661
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 599	1 453	1 890
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	2 389	5 663	1 494
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 811	1 260	626
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>59 363</b>	<b>44 587</b>	<b>49 288</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	5 360	5 107	5 661
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>54 003</b>	<b>39 480</b>	<b>43 627</b>
<b>Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>232</b>	<b>2 079</b>	<b>210</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.

## 27. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Inwestycja Unique Tower	9 796	5 809	2 314
Inwestycja Wrocław Trio Park	10 024	5 067	-
Inwestycja Lazurova Concept	0	755	128 441
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	962	458	27 575
Inwestycja Rotunda Dynasy	0	1 701	45 524
Inwestycja In Place	235 808	160 764	30 649
Inwestycja Motława Garden	15 437	9 807	2 202
Inwestycja Gardenia Lagom	57 182	30 532	1 864
Inwestycja Conrada 30	2 453	-	-
Pozostałe	190	261	142
<b>Przychody przyszłych okresów razem</b>	<b>331 852</b>	<b>215 154</b>	<b>238 711</b>

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

## 28. Instrumenty finansowe

### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Pożyczki	178 209	178 885	213 370

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Należności z tytułu dostaw i usług	55	43	182
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane</b>	<b>178 264</b>	<b>178 928</b>	<b>213 552</b>
Pożyczki	1 295	1 403	1 728
Należności z tytułu dostaw i usług	5 489	2 591	10 673
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe</b>	<b>6 784</b>	<b>3 994</b>	<b>12 401</b>
<b>Środki pieniężne</b>	<b>319 421</b>	<b>286 721</b>	<b>152 853</b>
<b>Razem</b>	<b>504 469</b>	<b>469 643</b>	<b>378 806</b>

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

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Kredyty bankowe i pożyczki	34 829	34 298	72 917
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	47 204	31 104	39 617
Zobowiązania z tytułu obligacji	341 756	344 184	255 064
Kaucje	6 953	6 560	7 551
Zobowiązania z tytułu leasingu	79 366	78 394	81 634
<b>Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>	<b>510 108</b>	<b>494 540</b>	<b>456 783</b>

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 31 marca 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku i 31 marca 2023 roku.

## 29. 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 2024 r. wynosi: 271.108 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła: 204.383 tys. zł, na dzień 31 marca 2023 r. wynosiła: 294.259 tys. zł.

## 30. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki 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 40.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;

- 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;
- 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 12 września 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 119,218 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 238.436 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 12 września 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 60.900 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 95.850 tys. zł oraz do kwoty 25.096 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 6.595 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Conrada Sp. z o.o. w związku z zawartą 11 grudnia 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 46.400 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 9.511 tys. zł;
- 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 15 stycznia 2024 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 45.100 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 10.132 tys. zł.

## 31. 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.

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

	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	1 201	524

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

	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	280	251

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

	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	172	155

### 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		
	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	4 826	11	3	3	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	41	211	52	40	180
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>4 867</b>	<b>222</b>	<b>55</b>	<b>43</b>	<b>182</b>

W ramach transakcji sprzedaży do jednostek powiązanych Grupa dokonała sprzedaży na rzecz członka Zarządu lokalu mieszkalnego za cenę 4 815 tys. zł.

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

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	361	132	27	52	38
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>361</b>	<b>132</b>	<b>27</b>	<b>52</b>	<b>38</b>



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

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Zmiana stanu odpisu na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2024
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	47 349	-	-	-	323	-	(517)	(64)	47 091
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	14 868	-	-	-	104	-	(162)	(2)	14 808
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	46 740	-	-	-	331	-	(516)	54	46 609
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	44 521	-	-	-	307	-	(538)	(7)	44 283
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	25 407	-	-	-	179	-	(228)	60	25 418
	<b>178 885</b>	-	-	-	<b>1 244</b>	-	<b>(1 961)</b>	<b>41</b>	<b>178 209</b>

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

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2024
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	3 135	-	-	-	-	17	(36)
	<b>3 135</b>	-	-	-	-	<b>17</b>	<b>(36)</b>

**Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:**

	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	47 091	178 885	70 290
Od 3 do 5 lat	131 118	-	143 161
Powyżej 5 lat	-	-	-
	<b>178 209</b>	<b>178 885</b>	<b>213 370</b>

**Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:**

	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	3 116	3 135	21 433
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	<b>3 116</b>	<b>3 135</b>	<b>21 433</b>

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

**Jednostki zależne**

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Marvipol Gdańsk Chmielna 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 Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. (daw. 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 Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o. (daw. 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%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k.*	-	-	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	-	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	-	100%

\* W dniu 31 maja 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie spółek zależnych od Marvipol Development S.A., w wyniku którego spółka Marvipol TM Sp. z o.o. (jako spółka przejmująca) przejęła aktywa i zobowiązania 13 spółek (Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o., Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o., Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o., Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o., Marvipol W Apartments Sp. z o.o., Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o., Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o., Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o., Prosta 32 Sp. z o.o., Marvipol Construction Sp. z o.o., Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. oraz Marvipol Development 1 Sp. z o.o.); W dniu 31 października 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie Marvipol TM Sp. z o.o. z Marvipol Development S.A.

### Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. w likwidacji	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	45%	45%	45%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	17%	17%	52%

- 1) 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
- 2) 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
- 3) 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
- 4) 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
- 5) 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
- 6) 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
- 7) 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
- 8) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 16,8% udziałów uprawniających do 16,8% 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.

**33. Średnioroczne zatrudnienie w Grupie Marvipol Development S.A.**

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 marca 2024 r. w Grupie wynosiło 88 osób.

**34. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 marca 2024 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 marca 2024 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

---

**Jednostkowe  
śródroczne skrócone  
sprawozdanie  
finansowe**

Na dzień 31 marca i za okres  
trzech miesięcy 2024 roku

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

	Nota	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Przychody ze sprzedaży	4	4 000	6 795
Koszt własny sprzedaży	5	(5 574)	(3 060)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>(1 574)</b>	<b>3 735</b>
Koszty sprzedaży	6	(40)	-
Koszty ogólnego zarządu	6	(796)	(1 020)
Pozostałe przychody operacyjne	7	395	762
Pozostałe koszty operacyjne	8	(303)	(646)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>(2 318)</b>	<b>2 831</b>
Przychody finansowe	9	18 024	11 289
Koszty finansowe	10	(11 009)	(15 262)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>4 697</b>	<b>(1 142)</b>
Podatek dochodowy	11	(1 072)	695
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>3 625</b>	<b>(447)</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>3 625</b>	<b>(447)</b>
<b>Zysk na 1 akcję</b>			
Podstawowy (zł)		0,09	(0,01)
Rozwodniony (zł)		0,09	(0,01)

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

Warszawa, 24 maja 2024 r.

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<b>AKTYWA</b>				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	12	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	13	2 091	1 908	349
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	23	14 108	13 979	15 532
Długoterminowe aktywa finansowe	14	841 828	808 173	686 163
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	10 653	9 068	18 659
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>868 680</b>	<b>833 128</b>	<b>720 703</b>
Aktywa obrotowe				
Zapasy	16	113 086	112 594	98 673
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	9 468	4 674	22 661
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	107 714	148 208	40 862
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>230 268</b>	<b>265 476</b>	<b>162 196</b>
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 098 948</b>	<b>1 098 604</b>	<b>882 899</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		
		31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>				
<b>Kapitał własny</b>	19			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał zakładowy z wydzielenia		155 834	155 834	155 834
Kapitał zakładowy z połączenia		340 566	340 566	-
Kapitał zapasowy		76 107	76 107	14 663
Zyski zatrzymane		44 812	41 187	60 997
<b>Kapitały razem</b>		<b>658 972</b>	<b>655 347</b>	<b>273 147</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy</b>				
Rezerwy	20	3 436	3 436	1 636
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	28 102	25 445	16 341
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	42 610	41 427	315 426
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	227 904	232 655	236 500
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	13 660	13 663	16 278
Pozostałe zobowiązania	24	1 986	1 638	-
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem</b>		<b>317 698</b>	<b>318 264</b>	<b>586 181</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Rezerwy	20	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	-	-	9
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	113 852	111 529	18 564
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	1 885	1 904	1 716
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste		1 465	1 590	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	4 686	9 762	3 282
Przychody przyszłych okresów		208	208	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>122 278</b>	<b>124 993</b>	<b>23 571</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>439 976</b>	<b>443 257</b>	<b>609 752</b>
<b>Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem</b>		<b>1 098 948</b>	<b>1 098 604</b>	<b>882 899</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 z połączenia	Kapitał zapasowy	Zysk zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>340 566</b>	<b>76 107</b>	<b>41 187</b>	<b>655 347</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	3 625	3 625
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>340 566</b>	<b>76 107</b>	<b>44 812</b>	<b>658 972</b>
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>-</b>	<b>14 663</b>	<b>61 444</b>	<b>273 594</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	61 444	(61 444)	-
Wypłata dywidendy	-	-	340 566	-	-	340 566
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	41 187	41 187
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>340 566</b>	<b>76 107</b>	<b>41 187</b>	<b>655 347</b>
<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>-</b>	<b>14 663</b>	<b>61 444</b>	<b>273 594</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	(447)	(447)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>-</b>	<b>14 663</b>	<b>60 997</b>	<b>273 147</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

	Nota	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
<b>PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
Zysk (strata) brutto		4 697	(1 142)
Amortyzacja	6	584	550
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		586	166
Przychody odsetkowe	9	(18 024)	(11 289)
Koszty odsetkowe	10	9 981	14 591
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	7	(48)	(155)
Koszty emisji obligacji		-	-
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		206	251
Koszty z tytułu leasingu	10	220	253
Pozostałe		91	(1)
<b>Korekty razem</b>		<b>(6 404)</b>	<b>4 366</b>
Zmiana stanu zapasów		(493)	(1 008)
Zmiana stanu należności		(4 257)	(195)
Zmiana stanu rezerw	20	-	(2 500)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(4 671)	(6 984)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	-
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>(9 421)</b>	<b>(10 687)</b>
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
<b>Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Przepiywy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(11 128)</b>	<b>(7 463)</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	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Odsetki otrzymane		3 906	12 954
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		48	259
Splata udzielonych pożyczek		27 127	31 007
<b>Wpływy</b>		<b>31 081</b>	<b>44 220</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(371)	-
Nabycia aktywów finansowych		-	-
Wniesienie wkładów pieniężnych		(5 000)	-
Pożyczki udzielone	28	(42 400)	(30 380)
<b>Wydatki</b>		<b>(47 771)</b>	<b>(30 380)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(16 690)</b>	<b>13 840</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
Wpływy netto z emisji obligacji	22	-	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		-	11 700
<b>Wpływy</b>		<b>-</b>	<b>11 700</b>
Wykup obligacji	22	-	(2 500)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		-	(260)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	23	(707)	(745)
Odsetki i prowizje zapłacone		(11 969)	(4 660)
<b>Wydatki</b>		<b>(12 676)</b>	<b>(8 165)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(12 676)</b>	<b>3 535</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>(40 494)</b>	<b>9 912</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>		<b>(40 494)</b>	<b>9 912</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>		<b>148 208</b>	<b>30 950</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>		<b>107 714</b>	<b>40 862</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 2024 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 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 2023 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 2024 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 2023 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych

standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2024 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 2024 r. lub później),

- 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 dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSR 7 "Sprawozdanie z przepływów pieniężnych" i MSSF 7 "Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji" - umowy finansowania dostawców (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 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 18 - Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później), Standard ma zastąpić MSR 1 - Prezentacja sprawozdań finansowych
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” - Brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później).

Spółka jest w trakcie analizy zmian i oceny ich wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

## 4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Wyroby gotowe	-	-
Usługi	4 000	6 795
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>4 000</b>	<b>6 795</b>

## 5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Wyroby gotowe	-	-
Usługi	(5 574)	(3 060)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(5 574)</b>	<b>(3 060)</b>

Koszty według rodzaju	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Amortyzacja	(187)	(148)
Zużycie materiałów i energii	(339)	(278)
Usługi obce	(2 836)	(2 268)
Podatki i opłaty	(326)	(273)
Wynagrodzenia	(2 002)	(686)
Ub. społ. i inne świadczenia	(226)	(227)
Pozostałe koszty rodzajowe	(150)	(188)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	492	1 008
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(5 574)</b>	<b>(3 060)</b>

## 6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-
Koszty marketingu	(40)	-
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>(40)</b>	<b>-</b>

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Koszty planowanych inwestycji	(27)	(13)
Koszt zakończonych inwestycji	(102)	(3)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(441)	(497)
Wynagrodzenia	(78)	(356)
Usługi doradcze	(148)	(151)
Inne	-	-
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(796)</b>	<b>(1 020)</b>

Koszty według rodzaju	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Amortyzacja	(584)	(550)
Zużycie materiałów i energii	(380)	(313)
Usługi obce	(3 003)	(1 425)
Podatki i opłaty	(23)	(15)
Wynagrodzenia	(2 003)	(1 359)
Ub. społ. i inne świadczenia	(267)	(230)
Pozostałe koszty rodzajowe	(150)	(188)
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(6 410)</b>	<b>(4 080)</b>

## 7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Przychody z najmu	53	137
Przychody z refaktur	151	349
Sprzedaż usług	141	110
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	48	155
Pozostałe przychody	2	11
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>395</b>	<b>762</b>

## 8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Koszty najmu	(61)	(50)
Koszty refaktur	(131)	(349)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	(9)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	(55)
Koszty darowizn	(15)	-
Pozostałe koszty	(96)	(183)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(303)</b>	<b>(646)</b>

## 9. Przychody finansowe

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	669	491
Odsetki od pożyczek	17 355	10 798
<b>Przychody finansowe</b>	<b>18 024</b>	<b>11 289</b>

## 10. Koszty finansowe

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(9 981)	(14 591)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(220)	(253)
Różnice kursowe	(601)	(166)
Pozostałe	(207)	(252)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(11 009)</b>	<b>(15 262)</b>

## 11. Podatek dochodowy

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
<b>Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego</b>		
Rezerwy na koszty okresu	(107)	(1 111)
Odsetki od obligacji i kredytów	(650)	248
Odpisy pożyczek	-	42
Odsetki naliczone od pożyczki	330	1 535
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	(35)	-
Strata podatkowa	2 088	(351)
<b>Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>1 626</b>	<b>363</b>
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(26)	(16)
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	2 683	(316)
Wycena aktywów z tytułu leasingu	41	-
<b>Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 698</b>	<b>(332)</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego</b>	<b>(1 072)</b>	<b>695</b>
Podatek bieżący	-	-
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>(1 072)</b>	<b>695</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>01.01.2024 - 31.03.2024</b>	<b>01.01.2023 - 31.03.2023</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>4 697</b>	<b>(1 142)</b>

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(892)	217
<b>Różnice:</b>	(180)	478
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	-
Dywidendy	-	-
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	-	563
Różnice trwałe	(180)	(85)
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>(1 072)</b>	<b>695</b>

## 12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	1 017	1 017
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>1 017</b>	<b>1 017</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	(1 017)	(1 017)
Amortyzacja za okres	-	-
Zbycie	-	-
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>(1 017)</b>	<b>(1 017)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	1 008	1 008
Zwiększenie w wyniku połączenia	9	9
Zbycie	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>1 017</b>	<b>1 017</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	(1 008)	(1 008)
Zwiększenie w wyniku połączenia	(9)	(9)
Zbycie	-	-
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>(1 017)</b>	<b>(1 017)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	1 008	1 008
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>	(1 008)	(1 008)
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>

### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.



### 13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>373</b>	<b>1 927</b>	<b>2 671</b>	-	<b>4 971</b>
Nabycie	-	165	-	116	281
Zbycie	-	(117)	-	-	(117)
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>373</b>	<b>1 975</b>	<b>2 671</b>	<b>116</b>	<b>5 135</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>(373)</b>	<b>(1 503)</b>	<b>(1 187)</b>	-	<b>(3 063)</b>
Amortyzacja za okres	-	(76)	(22)	-	(98)
Zbycie	-	117	-	-	117
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>(373)</b>	<b>(1 462)</b>	<b>(1 209)</b>	-	<b>(3 044)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>-</b>	<b>513</b>	<b>1 462</b>	<b>116</b>	<b>2 091</b>
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>368</b>	<b>1 836</b>	<b>938</b>	-	<b>3 142</b>
Zwiększenie w wyniku połączenia	5	182	1 764	-	1 951
Wykup z leasingu	-	1 039	-	-	(1 039)
Zbycie	-	(1 130)	-	-	(1 130)
Likwidacja	-	-	(31)	-	(31)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>373</b>	<b>1 927</b>	<b>2 671</b>	-	<b>4 971</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>(314)</b>	<b>(1 484)</b>	<b>(863)</b>	-	<b>(2 661)</b>
Zwiększenie w wyniku połączenia	(5)	(152)	(300)	-	(457)
Amortyzacja za okres	(54)	(262)	(34)	-	(350)
Wykup z leasingu	-	(610)	-	-	(610)
Zbycie	-	1 005	-	-	1 005
Likwidacja	-	-	10	-	10
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>(373)</b>	<b>(1 503)</b>	<b>(1 187)</b>	-	<b>(3 063)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>-</b>	<b>424</b>	<b>1 484</b>	-	<b>1 908</b>

Warszawa, 24 maja 2024 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	384	1 836	938	-	3 158
Zbycie	-	(392)	-	-	(392)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2023 r.	384	1 444	938	-	2 766
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	(330)	(1 484)	(863)	-	(2 677)
Amortyzacja za okres	(15)	(7)	(6)	-	(28)
Zbycie	-	288	-	-	288
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2023 r.	(345)	(1 203)	(869)	-	(2 417)
Wartość netto na dzień 31 marca 2023 r.	39	241	69	-	349

### 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 2024 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

### Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2024 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

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Udziały	113 005	108 004	239 143
Pożyczki udzielone	728 823	700 169	447 020
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>841 828</b>	<b>808 173</b>	<b>686 163</b>

### Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	34 093	32 913	28 538
Robo Wash S.A.	1 296	1 403	1 726
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	30 264	26 469	13 101
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	-	1
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	-	-	2 773
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	7 742	15 515	23 997
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	21 167	20 273	499
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	65 508	60 926	53 025
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 100	5 100	5 452
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	35 676	29 380	19 188
Marvipol Logistics S.A.	127 947	146 019	21 665
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	-	-	21 346
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	14 667	14 193	1 922
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	-	1 318
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	47 507	46 378	41 705
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	-	-	191
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	23 547	1 089	1 016
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 840	5 840	5 841
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	738	444	6 053
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	82 042	81 932	84 347
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	50 054	48 786	28 881
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	17 305	16 391	14 013
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	101 416	91 787	25 900
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	56 914	55 331	44 522
<b>Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)</b>	<b>728 823</b>	<b>700 169</b>	<b>447 020</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		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	-	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	-	100 146
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	-	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	-	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
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	-	6
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	2 005	2 005	2 005
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.*	-	-	5
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.*	-	-	5
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.*	-	-	5
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	20 115	20 115	20 115
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	-	5
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	3 005	3 005	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
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	-	8 004
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	5 008	7	7
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	5 790	5 790	5 790
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	-	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	26 168
<b>Wartość udziałów w spółkach zależnych</b>	<b>113 005</b>	<b>108 004</b>	<b>239 143</b>

\* W dniu 31 maja 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie spółek zależnych od Marvipol Development S.A., w wyniku którego spółka Marvipol TM Sp. z o.o. (jako spółka przejmująca) przejęła aktywa i zobowiązania 13 spółek (Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o., Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o., Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o., Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o., Marvipol W Apartments Sp. z o.o., Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o., Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o., Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o., Prosta 32 Sp. z o.o., Marvipol Construction Sp. z o.o., Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. oraz Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

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		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Rezerwy na koszty okresu	669	776	311
Odsetki od obligacji i kredytów	1 644	2 294	3 199
Odpisy zapasów	1 193	1 193	1 193
Odpisy pożyczek	1 963	1 963	-
Odpisy należności	-	-	42
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	686	356	11 829
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	3 254	3 289	43
Strata podatkowa	3 969	1 881	2 042
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>13 378</b>	<b>11 752</b>	<b>18 659</b>
Kompensata	(2 725)	(2 684)	(3 445)
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>10 653</b>	<b>9 068</b>	<b>15 214</b>
Zapasy	822	822	936
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	137	163	144
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	27 143	24 460	11 816
Wycena aktywów z tytułu leasingu	2 725	2 684	3 445
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą</b>	<b>30 827</b>	<b>28 129</b>	<b>16 341</b>
Kompensata	(2 725)	(2 684)	(3 445)
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>28 102</b>	<b>25 445</b>	<b>12 896</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		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Produkcja niezakończona	103 660	103 168	98 673
Wyroby gotowe	9 426	9 426	-
	<b>113 086</b>	<b>112 594</b>	<b>98 673</b>

**Podział zapasów na dzień 31 marca 2024 r., 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień 31 marca 2023 r.**

	31.03.2024		31.12.2023		31.03.2023	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	20 138	-	20 111	-	19 932	-
Inwestycja Białołęka	16 181	-	16 148	-	15 247	-
Inwestycja Ursynów II	15 830	-	15 647	-	14 863	-
Inwestycja Białołęka III	-	-	-	-	12 478	-
Inwestycja Wrocław II	35 280	-	35 107	-	34 369	-
Inwestycja Wrocław III	-	-	-	-	1 784	-
Inwestycja Waszyngtona	16 231	-	16 155	-	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947	-	-
Inwestycja Central Park Ursynów	-	2 267	-	2 267	-	-
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	929	-	929	-	-
Inwestycja Kłopotowskiego 11	-	3 514	-	3 514	-	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	1 769	-	1 769	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
<b>Zapasy, razem</b>	<b>103 660</b>	<b>9 426</b>	<b>103 168</b>	<b>9 426</b>	<b>98 673</b>	<b>-</b>

**Odpisy aktualizujące zapasy**

<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>6 278</b>
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
<b>Wartość na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>6 278</b>
<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>6 278</b>
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	-
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>6 278</b>
<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>

**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 odnawialny Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Białołęka I - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 40.000 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		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	5 852	1 640	6 707
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>5 852</b>	<b>1 640</b>	<b>6 707</b>

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Pozostałe należności	878	910	331
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	-	-	15 000
Dywidendy należne	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 131	596	797
<b>Pozostałe należności razem</b>	<b>2 009</b>	<b>1 506</b>	<b>16 128</b>
Należności z tytułu podatku VAT	1 783	-	46
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	1 716	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
<b>Należności podatkowe</b>	<b>1 783</b>	<b>1 716</b>	<b>46</b>
Należności krótkoterminowe brutto	9 644	4 862	22 881
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(176)	(188)	(220)
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>	<b>9 468</b>	<b>4 674</b>	<b>22 661</b>

## 18. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Środki pieniężne w kasie	6	9	7
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	107 708	148 199	40 855
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>107 714</b>	<b>148 208</b>	<b>40 862</b>

## 19. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
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 2024 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 2024 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		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
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>3 625</b>	<b>41 187</b>	<b>(447)</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>0,09</b>	<b>0,99</b>	<b>(0,01)</b>

**Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję**

Na dzień 31 marca 2024 r., 31 grudnia 2023 r. i na 31 marca 2023 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

**Wartość księgowa na jedną akcję**

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	658 972	655 347	273 147
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<b>Wartość księgowa na jedną akcję</b>	<b>15,82</b>	<b>15,73</b>	<b>6,56</b>

**20. Rezerwy**

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	3 436	3 436	1 636
<b>Rezerwy razem</b>	<b>3 436</b>	<b>3 436</b>	<b>1 636</b>
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	3 436	3 436	1 636
<i>część krótkoterminowa</i>	-	-	-

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.

Wspólnota Mieszkaniowa New Hill Park Pasymaska 7, 7A-M podnosi przeciwko Marvipol Development S.A. roszczenia w kwocie 2.427 tys. zł, opierając się w głównej mierze na opinii z przeglądu 5-letniego budynków oraz opiniach technicznych w zakresie uszkodzeń wilgociowych i oceny wykonanych robót z projektem budowlanym. Wspólnota podnosi wady odnośnie do garaży podziemnych i pomieszczeń technicznych, wentylacji, odprowadzenia wód opadowych, dachów budynków, elewacji budynków części wspólnych należących do lokali – loggie i tarasy i otoczenia budynków (zapadliska kostki brukowej przy wejściach). W wyniku analizy materiału Jednostka Dominująca ocenia, że istnieje możliwość, iż roszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej mogą zostać uznane za częściowo zasadne, w związku z czym zawiązano rezerwę w kwocie 1.800 tys. zł.

## 21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

### Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Kredyty	-	-	9
Pożyczki	42 610	41 427	315 426
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	-	-	9
<i>część długoterminowa</i>	42 610	41 427	315 426

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

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
do 12 miesięcy	-	-	9
powyżej 1 roku do 3 lat	42 610	41 427	76 887
powyżej 3 do 5 lat	-	-	238 539
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>42 610</b>	<b>41 427</b>	<b>315 435</b>

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
w walucie polskiej	42 610	41 427	315 435
w walutach obcych	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>42 610</b>	<b>41 427</b>	<b>315 435</b>

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

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
dla kredytów i pożyczek w PLN	8,63% - 9,00%	7,62% - 13,00%	8,63% - 13,00%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

**Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych**

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	03.01.2022	7 500	-	15.02.2024	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2024	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	40 000	-	31.12.2026	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
Bank Millennium S.A.	07.07.2021	18 000	-	06.09.2026	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego

**22. Zobowiązania z tytułu obligacji****Zmiana stanu obligacji**

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>	344 184	255 364	255 364
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	156 467	-
Koszty emisji	-	(3 901)	-
<b>Wpływy z emisji obligacji netto</b>	-	<b>152 566</b>	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(359)	(3 764)	(756)
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(2 069)	3 972	2 956
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	-	-	-
Wykup obligacji	-	(63 954)	(2 500)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>341 756</b>	<b>344 184</b>	<b>255 064</b>
w tym:			
część krótkoterminowa	113 852	111 529	18 564
część długoterminowa	227 904	232 655	236 500

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

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
do 12 miesięcy	113 852	111 529	18 564
powyżej 1 roku do 3 lat	227 904	174 555	236 500
powyżej 3 do 5 lat	-	58 100	-

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Obligacje razem</b>	<b>341 756</b>	<b>344 184</b>	<b>255 064</b>

### Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AC*	22 994	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2024
Obligacje zwykłe serii AD**	88 452	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
Obligacje zwykłe serii AE	54 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022A	35 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	08.05.2026
Obligacje zwykłe serii AF	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022B	55 467	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2027

\*Łączna wartość nominalna obligacji serii AC to 78.000 tys. zł. Obligacje o wartości 55.006 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę przed dniem bilansowym. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO. Obligacje serii AC zostały wykupione 10 maja 2024.

\*\* Łączna wartość nominalna obligacji serii AD to 116.000 tys. zł. Obligacje o wartości 27.548 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę przed dniem bilansowym. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO. W związku z emisją obligacji P2024A z 7 maja 2024 Spółka odkupiła w celu umorzenia 18.605 szt. obligacji serii AD o łącznej wartości 18.605 tys. zł.

## 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	Zapasy
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>13 979</b>	<b>1 490</b>
Umorzenie	(486)	(6)
Modyfikacje/indeksacje umów leasingu	615	-
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>14 108</b>	<b>1 484</b>
	<b>Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu</b>	<b>Zapasy</b>
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>15 202</b>	<b>-</b>
Nabycie	988	1 515
Umorzenie	(1 848)	(25)
Modyfikacje umów leasingu	66	-
Wykup z leasingu	(429)	-
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>13 979</b>	<b>1 490</b>

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>15 202</b>	-
Nabycie	(522)	-
Umorzenie	852	-
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2023 r.</b>	<b>15 532</b>	-

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
<b>Stan na 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>15 567</b>	<b>1 590</b>
Koszty finansowe	220	44
Indeksacja umów leasingowych	615	-
Płatności	(707)	(169)
Różnice kursowe	(150)	-
<b>Stan na 31 marca 2024 r.</b>	<b>15 545</b>	<b>1 465</b>
	<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>17 687</b>	<b>0</b>
Nabycie	988	1515
Koszty finansowe	929	145
Płatności	(2 984)	(70)
Modyfikacje umów leasingu	66	0
Różnice kursowe	(1 119)	-
<b>Stan na 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>15 567</b>	<b>1 590</b>
	<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste</b>
<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>	-

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

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
do 12 miesięcy	1 885	1 904	1 716
powyżej 1 roku do 3 lat	3 665	3 549	3 253
powyżej 3 do 5 lat	3 638	3 479	3 678
powyżej 5 lat	7 822	8 225	9 347
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>17 010</b>	<b>17 157</b>	<b>17 994</b>

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(486)	(1 848)	(522)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(220)	(929)	(253)
Różnice kursowe	150	1 119	53
<b>Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(556)</b>	<b>(1 658)</b>	<b>(722)</b>

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

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 014	2 240	1 686
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	-	1 638	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 369	1 735	388
Zobowiązania publiczno - prawne	789	4 672	765
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	583	465	430
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	99	650	13
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>6 854</b>	<b>11 400</b>	<b>3 282</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	1 638	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>6 854</b>	<b>9 762</b>	<b>3 282</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zwykle regulowane w ciągu od 14 do 30 dni.

**25. Przychody przyszłych okresów**

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Inwestycja Zielona Italia	208	208	-
<b>Przychody przyszłych okresów razem</b>	<b>208</b>	<b>208</b>	<b>-</b>

**26. Instrumenty finansowe****a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych**

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Pożyczki	727 527	643 435	400 772
Należności z tytułu dostaw i usług	4 962	940	6 547
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane</b>	<b>732 489</b>	<b>644 375</b>	<b>407 319</b>
Pożyczki	1 296	1 403	1 726
Należności z tytułu dostaw i usług	714	512	120
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe</b>	<b>2 010</b>	<b>1 915</b>	<b>1 846</b>
<b>Środki pieniężne</b>	<b>107 714</b>	<b>148 208</b>	<b>40 862</b>
<b>Razem</b>	<b>842 213</b>	<b>794 498</b>	<b>450 027</b>

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

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Kredyty bankowe i pożyczki	42 610	41 427	315 435
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 014	2 240	1 686
Zobowiązania z tytułu obligacji	341 756	344 184	255 064
Kaucje	3 369	3 373	388
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 010	17 157	17 994
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>	<b>406 759</b>	<b>408 381</b>	<b>590 567</b>

W roku obrotowym oraz w okresie porównawczym Spółka nie dokonywała reklasyfikacji aktywów finansowych.

**27. Zobowiązania warunkowe**

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

- spółki 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 40.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;
- 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;
- 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 12 września 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 119.218 tys. zł., Poręczenie udzielone do kwoty 238.436 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 12 września 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 60.900 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 95.850 tys. zł oraz do kwoty 25.096 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 6.595 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Conrada Sp. z o.o. w związku z zawartą 11 grudnia 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 46.400 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 9.511 tys. zł;
- 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 15 stycznia 2024 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 45.100 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 10.132 tys. zł.

## 28. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

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

	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Wynagrodzenie Zarządu	1 201	524
	<b>1 201</b>	<b>524</b>

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

	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	172	155
	<b>172</b>	<b>155</b>

#### Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Kierownictwo 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		
	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	46	46	54	63
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	615	718	741	136	881
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	357	46	426	59	54
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	186	393	227	75	482
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	972	231	109	30	283
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	43	10	51	4	11
Marvipol Logistics S.A.	1 615	5	4	4	5
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	129	752	157	64	923
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	42	41	51	4	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	380	41	452	49	49
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	64	999	77	30	1 182
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	41	41	49	5	49
Property-ad Sp. z o.o.	10	11	11	4	11
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	41	41	49	5	49
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)	9	9	9	2	9
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	10	10	11	4	11
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	43	43	51	17	51
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	1 585	792	1 933	214	972
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	308	272	364	80	333
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	46	46	54	7	54
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	46	182	54	41	223
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	11	-	-	11
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k*	-	46	-	-	55
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	28	-	-	33
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	46	-	-	55
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	9	-	-	9
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	46	-	-	54
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.*	-	46	-	-	55
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.*	-	46	-	-	54
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.*	-	46	-	-	55
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	46	-	-	54
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	61	-	-	74
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	46	-	-	54
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	9	-	-	9
Prosta Tower Sp. z o.o.*	-	-	-	-	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	46	-	-	55
<b>Jednostki zależne razem</b>	<b>6 588</b>	<b>5 261</b>	<b>4 934</b>	<b>897</b>	<b>6 365</b>
British Automotive Holding S.A.	-	27	-	-	6
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	-	169	-	-	167
Willet 18 Sp. z o.o.	2	2	1	1	-
<b>Pozostałe jednostki powiązane razem</b>	<b>2</b>	<b>198</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>173</b>

Warszawa, 24 maja 2024 r.



	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<b>Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu</b>	50	24	27	43	9
<b>Sprzedaż produktów i usług razem</b>	6 640	5 483	4 962	941	6 547
<b>Zakup produktów i usług (w tys. zł)</b>					
	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	94	-	-	44
Marvipol Development Riviera Park sp. z o.o.*	-	2	-	-	1
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	15	-	-	6
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	10	37	11	54	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	4	11	1	1	6
Marvipol Development Unique Tower Sp z o.o.	-	-	77	77	-
<b>Jednostki zależne razem</b>	14	159	89	132	57
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	36	75	-	-	38
<b>Pozostałe jednostki powiązane razem</b>	36	75	-	-	38
<b>Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą</b>	325	57	144	4	-
<b>Zakup produktów i usług razem</b>	375	291	233	136	95
<b>Otrzymane dywidendy (w tys. zł)</b>					
	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Jednostki zależne	-	-	-	-	-
<b>Otrzymane dywidendy (tys. zł)</b>	-	-	-	-	-

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

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	Zaciągnięcie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2024
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)	1 171	-	-	30	-	-	1 201
Property-Ad Sp. z o.o.	450	-	-	12	-	-	462
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	25 713	-	-	739	-	-	26 452
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	14 093	-	-	402	-	-	14 495
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem</b>	<b>41 427</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 183</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42 610</b>

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

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Odpis	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2024
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	26 469	3 000	-	795	-	-	-	30 264
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	32 913	400	-	780	-	-	-	34 093
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	20 273	300	-	594	-	-	-	21 167
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	15 515	-	7 000	312	1 085	-	-	7 742
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	60 926	3 000	-	1 582	-	-	-	65 508
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 100	-	-	155	155	-	-	5 100
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	29 380	5 500	-	796	-	-	-	35 676
Marvipol Logistics S.A.	146 019	-	20 019	3 928	1 981	-	-	127 947
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	46 378	50	-	1 079	-	-	-	47 507
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 840	-	-	-	-	-	-	5 840
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	14 193	50	-	424	-	-	-	14 667
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	1 089	22 300	-	158	-	-	-	23 547
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	444	200	-	94	-	-	-	738
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	81 932	-	-	846	-	(736)	-	82 042
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	48 786	-	-	1 268	-	-	-	50 054
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	16 391	500	-	414	-	-	-	17 305
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	55 331	-	-	1 583	-	-	-	56 914
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	91 787	7 100	-	2 529	-	-	-	101 416
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem</b>	<b>698 766</b>	<b>42 400</b>	<b>27 019</b>	<b>17 337</b>	<b>3 221</b>	<b>(736)</b>	<b>-</b>	<b>727 527</b>

Warszawa, 24 maja 2024 r.

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

### Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Marvipol Gdańsk Chmielna 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 Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Skarbka z Gór 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 Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Odkryta 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%
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.*	-	-	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	-	100%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	-	-	52%

\*W dniu 31 maja 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie spółek zależnych od Marvipol Development S.A., w wyniku którego spółka Marvipol TM Sp. z o.o. (jako spółka przejmująca) przejęła aktywa i zobowiązania 13 spółek (Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o., Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o., Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o., Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o., Marvipol W Apartments Sp. z o.o., Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o., Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o., Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o., Prosta 32 Sp. z o.o., Marvipol Construction Sp. z o.o., Marvipol Development 1 Sp. z

o.o. Sp. k. oraz Marvipol Development 1 Sp. z o.o.); 31 października 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie Marvipol TM Sp. z o.o. z 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. za 3 miesiące 2024 r.

### **30. Średnioroczne zatrudnienie w Marvipol Development S.A.**

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 marca 2024 r. w Spółce wynosiło 33 osoby.

### **31. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 marca 2024 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 marca 2024 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

The logo consists of a red square containing the text 'MARVIPOL' in a bold, white, sans-serif font, with 'development' in a smaller, white, lowercase sans-serif font directly below it.

**MARVIPOL**  
development

---

**Marvipol Development S.A.**

Warszawa, ul. Prosta 32  
22 536 50 00  
[marvipol@marvipol.pl](mailto:marvipol@marvipol.pl)