



**MARVIPOL**  
development



---

**Jednostkowy  
raport roczny 2023  
Marvipol  
Development S.A.**

Warszawa, 13 marca 2024 r.

# Spis treści

LIST DO AKCJONARIUSZY	4
WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE	6
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W 2023 R.	7
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	8
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	8
Władze Spółki	10
Akcjonariat Spółki	11
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	11
Grupa Kapitałowa w liczbach	14
Najważniejsze wydarzenia 2023 roku	15
Segment deweloperski	17
› Portfel projektów deweloperskich	18
› Kontraktacja lokali	20
› Oferta lokali	21
› Przekazania lokali	21
› Przychody ze sprzedaży lokali	22
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	22
Segment magazynowy	23
› Portfel projektów magazynowych	24
› Zaangażowanie kapitałowe	26
Pozostałe aktywa nieruchomościowe	27
› Unique Apartments	28
Opis rynków, na których działa Grupa Kapitałowa	31

Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	32
Kluczowe czynniki ryzyka	33
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	32
Pozostałe informacje	43
Ład Korporacyjny	48
<b>JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>	<b>63</b>
Jednostkowe roczne sprawozdanie z całkowitych dochodów	64
Jednostkowe roczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	65
Jednostkowe roczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	67
Jednostkowe roczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	69
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	70
<b>SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA</b>	<b>121</b>
<b>OŚWIADCZENIA ZARZĄDU</b>	<b>130</b>

## ***Szanowni Państwo,***

w imieniu Zarządu Marvipol Development S.A. przekazuję na Państwa ręce raport roczny prezentujący wyniki finansowe oraz najważniejsze informacje dotyczące działalności Grupy i Spółki w 2023 r.

2023 rok, zgodnie z naszymi przewidywaniami, był kolejnym wymagającym okresem dla branży nieruchomości. Niekorzystne warunki makroekonomiczne, z hamującą gospodarką i wciąż wysoką inflacją na czele, utrzymujące się na wysokim poziomie stopy procentowe, czy niesłabnący pełnoskalowy konflikt zbrojny za wschodnią granicą, wpływający na sytuację w Polsce na wielu poziomach, to tylko główne z wyzwań, z jakimi, jako branża, mierzyliśmy się w tym okresie.

Równocześnie z perspektywy Grupy Marvipol Development S.A. miniony rok, również mając na uwadze wyżej wymienione uwarunkowania, zasługuje na pozytywną ocenę. Pod względem wyników finansowych był to jeden z najlepszych okresów w naszej historii. Pomimo niższego poziomu przekazania mieszkań i słabszych wyników segmentu magazynowego, wynikających w głównej mierze z uwarunkowań makroekonomicznych, zakończyliśmy rok z solidnym wynikiem blisko 378 mln zł przychodów, 81 mln zysku operacyjnego i ponad 55 mln zł zysku netto.

W wymiarze operacyjnym 2023 r. stał pod znakiem ożywienia w segmencie deweloperskim, optymalizacji działalności na rynku magazynowym oraz zgodnego z planem rozwoju biznesu hospitality. Zwiększenie dostępności do finansowania hipotecznego, w połączeniu ze wzrostem i dywersyfikacją oferty w projektach mieszkaniowych Grupy zaowocowało w minionym roku potrojeniem sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych i inwestycyjnych, do 661 zawartych umów. W 2024 r. wkroczyliśmy z około 560 lokalami w sprzedaż i potencjałem uzupełnienia oferty o 700 lokali w najbliższych miesiącach.

Wrzucając wyższy bieg w biznesie deweloperskim, w magazynowej części naszej działalności postawiliśmy na minimalizację ryzyka i realizację konserwatywnego planu rozwoju działalności. W minionym roku sfinalizowaliśmy budowę magazynu w Warszawie, zamknęliśmy sprzedaż projekt we Wrocławiu oraz uruchomiliśmy realizację inwestycji w Łodzi, po wcześniejszym poszerzeniu grona podmiotów w niego zaangażowanych. Pozostajemy optymistycznie nastawieni do średnio i długoterminowych perspektywicznych dla rynku magazynowego, mając równocześnie świadomość bieżących wyzwań.

Operacyjne osiągnięcia Grupy ostatnich kilkunastu miesięcy nie byłyby możliwe bez efektywnej organizacji oraz mocnych fundamentów finansowych firmy. W minionym roku o

blisko 30% zmniejszyliśmy zadłużenie odsetkowe netto Grupy, dostosowując strukturę terminową zapadalności zobowiązań finansowych do naszych planów rozwojowych. Z sukcesem wróciliśmy na rynek obligacji korporacyjnych, pozyskując 156 mln zł z emisji długu. Zakończyliśmy 2023 rok z niemal 287 mln zł na kontach, co w połączeniu z relatywnie niskim poziomem zadłużenia stanowi finansową bazę dla realizacji planów Grupy.

Nasze długoterminowe cele pozostają niezmiennie. Chcemy dalej efektywnie pomnażać powierzony spółce kapitał w oparciu o dwa główne obszary działalności – deweloperski oraz magazynowy. W 2024 r. mamy ambicję utrzymania wysokiego tempa rozwoju działalności na rynku mieszkaniowym, koncentrując się na projektach o atrakcyjnej stopie zwrotu z zaangażowanego kapitału. Oczekujemy, że wysokie kompetencje, doświadczenie i konsekwencja w działaniu zaprocentują również w magazynowej części biznesu Grupy. Wierzę, że w 2024 r. Grupa Marvipol Development nie zawiedzie Państwa oczekowań, dostarczając podstaw dla inwestycyjnej satysfakcji z zaangażowania w naszą spółkę.

*Z wyrazami szacunku,*

*Mariusz Książek*

*Prezes Zarządu Marvipol Development S.A.*

## Wybrane jednostkowe dane finansowe

W tys.	31.12.2023		31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa</b>	<b>1 098 604</b>	<b>252 669</b>	<b>873 639</b>	<b>186 281</b>
Aktywa trwałe	833 128	191 612	722 653	154 087
Aktywa obrotowe	265 476	61 057	150 986	32 194
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
<b>Pasywa</b>	<b>1 098 604</b>	<b>252 669</b>	<b>873 639</b>	<b>186 281</b>
Kapitał własny	655 347	150 724	273 594	58 337
Zobowiązania długoterminowe	318 264	73 198	566 493	120 790
Zobowiązania krótkoterminowe	124 993	28 747	33 552	7 154

W tys.	01.01.2023 - 31.12.2023		01.01.2022 - 31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	41 003	9 055	56 018	11 948
Koszt własny sprzedaży	(37 632)	(8 310)	(52 034)	(11 099)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 371</b>	<b>745</b>	<b>3 984</b>	<b>849</b>
Koszty sprzedaży	(147)	(32)	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(6 194)	(1 368)	(6 711)	(1 431)
Pozostałe przychody operacyjne	14 901	3 291	2 361	504
Pozostałe koszty operacyjne	(10 057)	(2 221)	(2 408)	(514)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>1 874</b>	<b>415</b>	<b>(2 774)</b>	<b>(592)</b>
Przychody finansowe	88 536	19 551	123 982	26 445
Koszty finansowe	(48 545)	(10 720)	(63 564)	(13 558)
Podatek dochodowy	(678)	(150)	3 800	811
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>41 187</b>	<b>9 096</b>	<b>61 444</b>	<b>13 106</b>

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2023 roku: 4,3480 PLN/EUR (na 31 grudnia 2022 r.: 4,6899 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 2023 roku 4,5284 PLN/EUR; (w 2022 r.: 4,6883 PLN/EUR).

---

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

Plan rozwoju na najbliższe lata 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

## 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 13.03.2024 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	Ertan Sp. z o.o.	100%
2	Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%
3	Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%
4	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%
7	Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
10	Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%
11	Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Studio Okęcie 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 13.03.2024 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 grudnia 2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

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

## 6. Grupa Kapitałowa w liczbach

**377,5 mln zł**

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY  
ZE SPRZEDAŻY  
ZA 2023 R.

**81,1 mln zł**

ZYSK  
OPERACYJNY  
ZA 2023 R.

**55,3 mln zł**

ZYSK  
NETTO  
ZA 2023 R.

**1 461,2 mln zł**

SUMA  
BILANSOWA  
NA 31.12.2023 R.

**710,4 mln zł**

WARTOŚĆ  
KSIĘGOWA  
NA 31.12.2023 R.

**170,2 mln zł**

DŁUG  
NETTO  
NA 31.12.2023 R.\*

**661**

LOKALI MIESZKALNYCH,  
UŻYTKOWYCH I  
INWESTYCYJNYCH  
SPRZEDANYCH  
W 2023 R.

**423**

LOKALI MIESZKALNYCH  
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH  
NABYWCOM  
W 2023 R.

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

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

**-14,2 mln zł**

STRATA SEGMENTU  
MAGAZYNOWEGO  
ZA 2023 R.

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

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

**167,3 mln zł**

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

\* Dług netto Grupy na dzień 31.12.2023 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 175,7 mln zł.

\*\* Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 173 tys. m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 9 tys. m<sup>2</sup>.

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

### Marzec 2023 r.

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

### Kwiecień 2023 r.

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

### Maj 2023 r.

- 8 maja – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2022A  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 15/2023)
- 8 maja – rejestracja przez sąd zmiany statutu Spółki  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 16/2023)
- 12 maja – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji In Place II  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 17/2023)
- 25 maja – wybór biegłego rewidenta  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 18/2023)
- 29 maja – ustanowienie programu emisji obligacji  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 19/2023)

### Lipiec 2023 r.

- 4 lipca – przekazanie informacji o rozważanej bezprospektowej emisji obligacji  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 21/2023)
- 12 lipca – uchwała Zarządu Emitenta ws. zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji serii P2022B  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 22/2023)
- 17 lipca – emisja niezabezpieczonych obligacji serii AF  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 23/2023)

**Sierpień 2023 r.**

- 4 sierpnia – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2022B  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 24/2023)
- 7 sierpnia – podpisanie planu połączenia Spółki z jej spółką zależną MARVIPOL TM Sp. z o.o.  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 25/2023)
- 7 sierpnia – pierwsze zawiadomienie akcjonariuszy Spółki o zamiarze połączenia Spółki ze spółką zależną Marvipol TM Sp. z o.o.  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 26/2023)
- 17 sierpnia – zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 27/2023)
- 22 sierpnia – drugie zawiadomienie akcjonariuszy Spółki o zamiarze połączenia Spółki ze spółką zależną Marvipol TM Sp. z o.o.  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 28/2023)
- 30 sierpnia – zawarcie aneksu do umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Gardenia Lagom w Warszawie  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 29/2023)

**Wrzesień 2023 r.**

- 1 września – nowy wspólnik w spółce PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy w Łodzi  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 30/2023)
- 12 września – zawarcie między Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. a Alior Bank S.A. umów kredytowych  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 31/2023)
- 15 września – Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie  
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 33/2023 i 34/2023)

**Październik 2023 r.**

- 27 października – zawarcie umowy sprzedaży niezabudowanej nieruchomości w Sopocie  
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 32/2023 i 36/2023)
- 31 października – rejestracja połączenia Emitenta z jej spółką zależną – Marvipol TM Sp. z o.o.  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 37/2023)

**Listopad 2023 r.**

- 8 listopada – zawarcie umowy nabycia nieruchomości w dzielnicy Białołęka w Warszawie  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 38/2023)

**Grudzień 2023 r.**

- 20 grudnia – zawarcie przez PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. umowy sprzedaży obiektu magazynowego w Bielany Wrocławskie (projekt Wrocław II)  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 40/2023)
- 20 grudnia – ustalenie programu emisji obligacji publicznych  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 41/2023)
- 20 grudnia – zawarcie między PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytu  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 42/2023)
- 21 grudnia – zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w Gdyni  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 43/2023)

**Luty 2024 r.**

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



---

## **Segment deweloperski**

Raport roczny  
za 2023 r.

## 8. Segment deweloperski

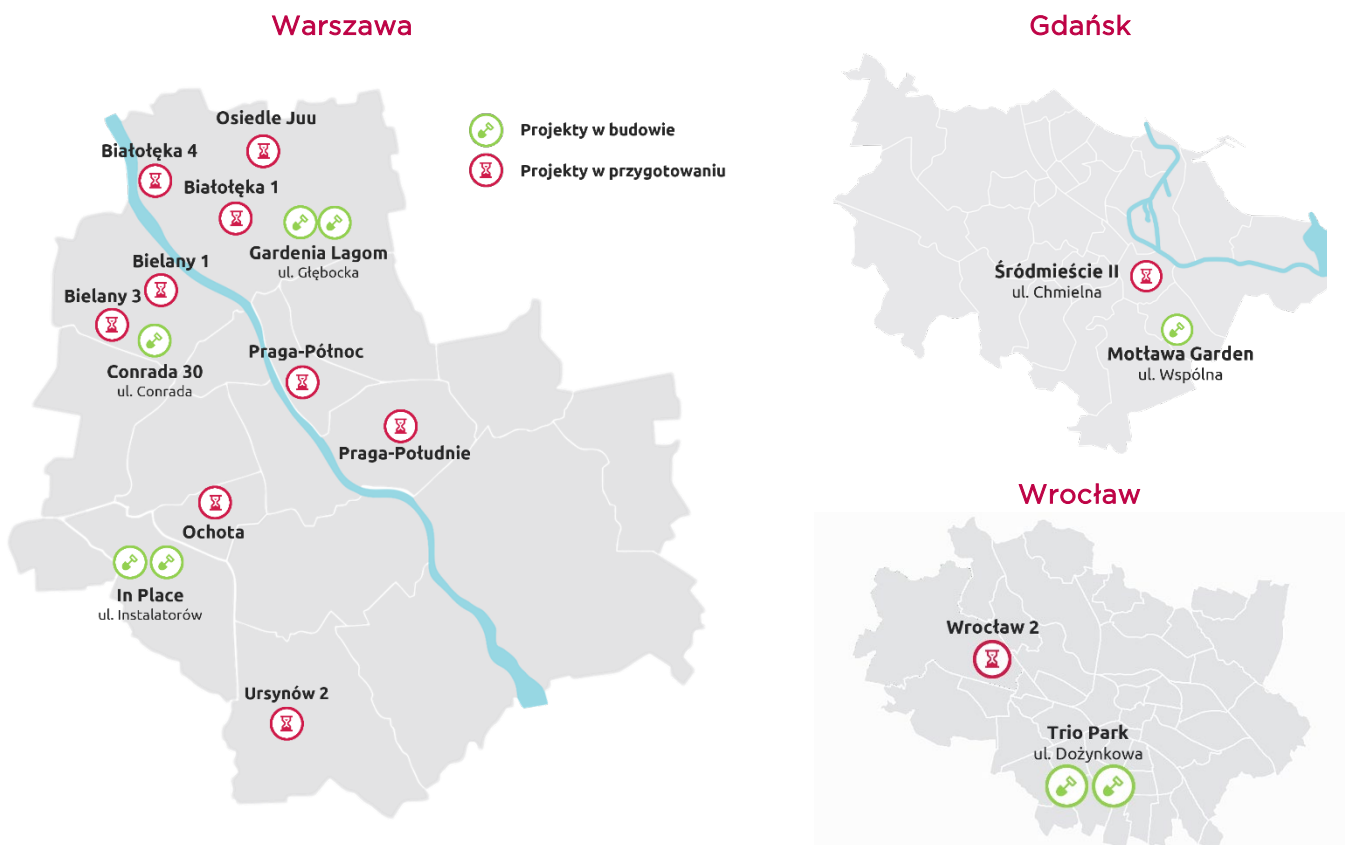
### Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 9,4 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 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.

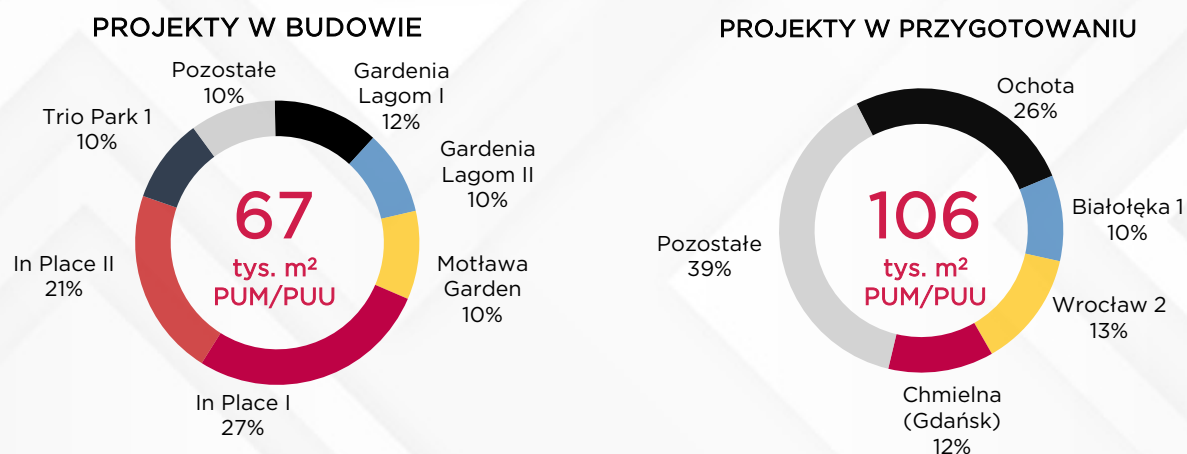
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Gdańsku oraz we Wrocławiu.

### 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 tworzy 21 inwestycji w budowie, gotowych do uruchomienia oraz w przygotowaniu, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 173 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 39 proc. stanowią projekty w budowie.



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

W 2023 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację trzech inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: In Place I (dzielnica Włochy) i Gardenia Lagom I (Białołęka) w Warszawie oraz Motława Garden (Gdańsk). W I kwartale 2023 r. zakończona została realizacja inwestycji Studio Okęcie (dzielnica Włochy) i Lazurova Concept (Bemowo) w Warszawie, a w II kwartale 2023 r. oddano do użytkowania inwestycje Apartamenty Zielony Natolin (Ursynów) oraz Rotunda Dynasy (Śródmieście) w Warszawie. W III kwartale ub.r. Grupa rozpoczęła realizację trzech inwestycji: In Place II (dzielnica Włochy) w Warszawie oraz Trio Park I i II we Wrocławiu. W ostatnim kwartale Grupa rozpoczęła realizację inwestycji Conrada 30 (Bielany) oraz Gardenia Lagom II (Białołęka) w Warszawie.

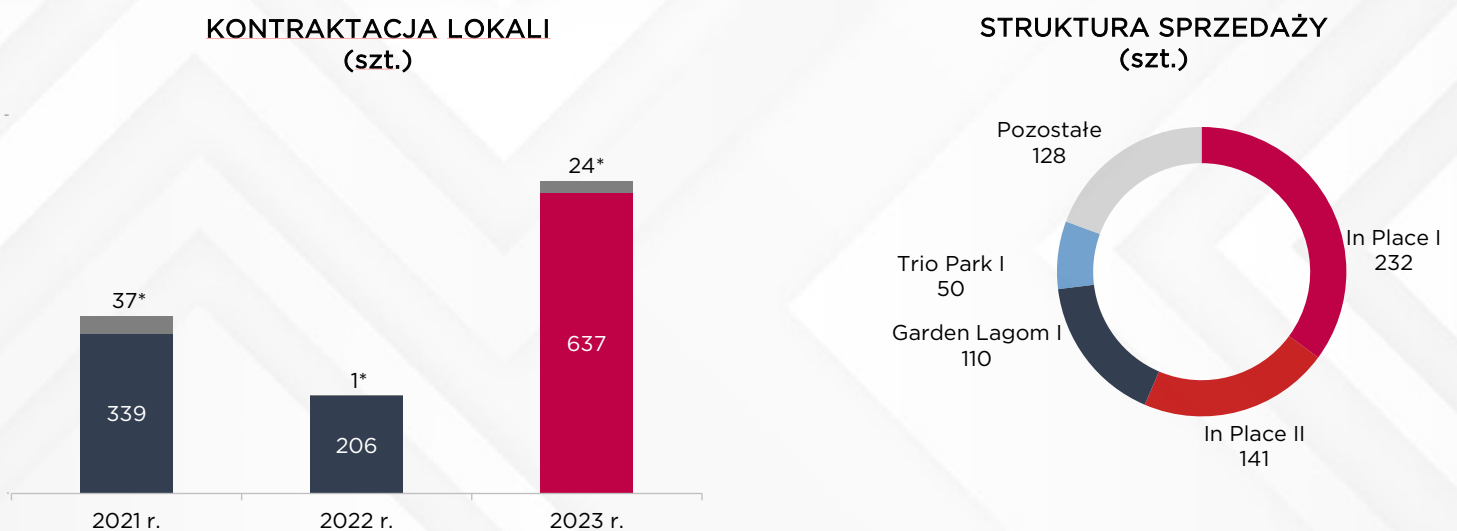
W IV kwartale 2023 r. Grupa sprzedała nieruchomość niezabudowaną w Sopocie, za kwotę 7,4 mln zł, nabyła nieruchomość w Warszawie (dzielnica Białołęka) i zawarła umowę przedwstępną kupna nieruchomości w Gdyni.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.12.2023 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Inwestycje w budowie</b>					
Motława Garden	72	6,7	21	IV kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
In Place I	371	18,4	335	II kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	160	8,1	120	III kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
In Place II	280	14,3	142	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park I (Wrocław)	134	6,4	51	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park II (Wrocław)	44	1,9	-	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Conrada 30	89	4,7	1	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	30	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.12.2023 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Inwestycje w przygotowaniu</b>					
Osiedle Juu	129	6,3	-	I kw. 2024 r.	I kw. 2026 r.
Ursynów 2	58	3,7	-	II 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	-	II kw. 2024 r.	I kw. 2026 r.
Ochota	448	27,7	1	-	-
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 2023 r. Grupa Marvipol Development zawarła 661 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 24 umowy sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments, ujmowane w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 207 umów w analogicznym okresie 2022 r. Na wyniki sprzedaży wpłynęły m.in. poprawa nastrojów konsumenckich, zwiększenie dostępności finansowania hipotecznego, w tym wprowadzenie do ofert banków kredytów z dopłatami do spłacanych rat (Bezpieczny kredyt 2%), udzielanych w ramach

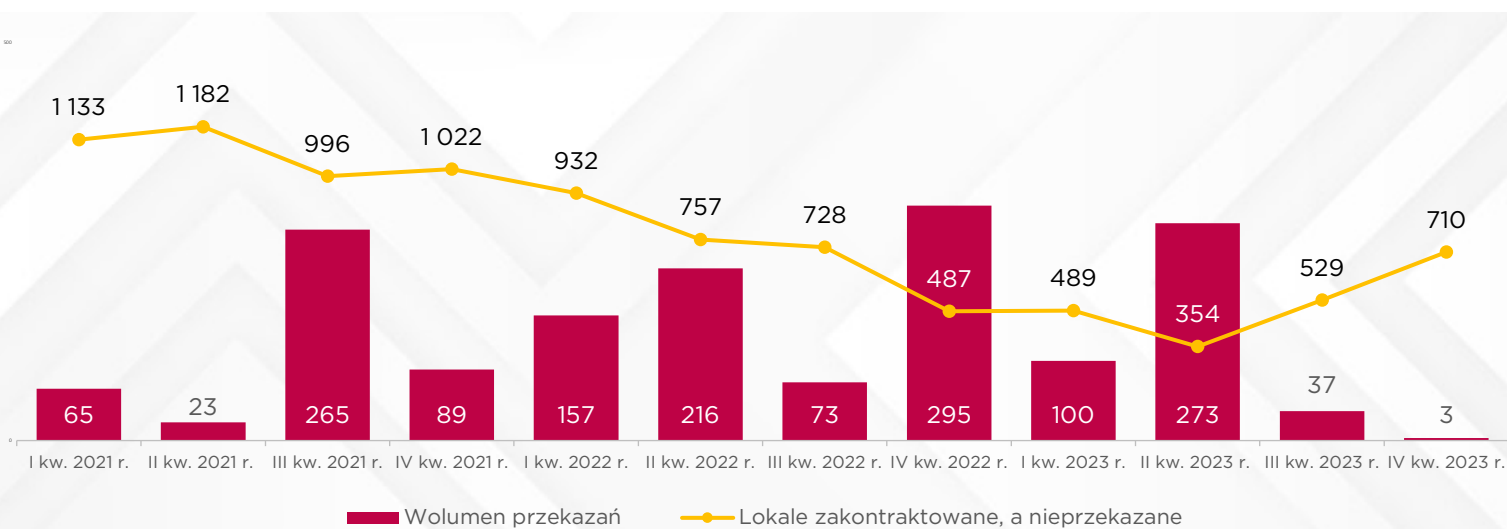
programu „Pierwsze Mieszkanie”, poszerzenie oferty sprzedażowej Grupy oraz zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów.

## 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	26	4,0	-	-	-
In Place I	36	2,5	371	18,4	III kw. 2024 r.
In Place II	138	8,2	280	14,3	II kw. 2025 r.
Motława Garden	51	5,0	72	6,7	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	40	2,6	160	8,1	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom II	97	5,1	127	6,4	III kw. 2025 r.
Trio Park I	83	4,4	134	6,4	II kw. 2025 r.
Conrada 30	88	4,6	89	4,7	III kw. 2025 r.
<b>Razem</b>	<b>559</b>	<b>36,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 31.12.2023 r.

## Przekazania lokali



W 2023 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 413 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 741 lokali przed rokiem. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 10 lokali, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 170 lokali w 2022 roku.

## Przychody ze sprzedaży lokali

W 2023 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 329,4 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych). Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 32,9%.

## 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)	
In Place 1	335	15,9	214 394	III kw. 2024 r.
Motława Garden	21	1,7	21 030	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom 1	120	5,5	61 704	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom 2	30	1,3	16 734	III kw. 2025 r.
In Place 2	142	6,1	93 465	II kw. 2025 r.
Trio Park 1	51	2,0	23 629	II kw. 2025 r.
Pozostałe	11	1,0	19 377	-
<b>Razem</b>	<b>710</b>	<b>33,5</b>	<b>450 332</b>	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale mieszkalne i usługowe nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 31.12.2023 r.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa Kapitałowa posiadała 710 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca 2023 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 450,3 mln zł.

---

## **Segment magazynowy**

Raport roczny  
2023 r.

## 9. Segment magazynowy



### Wprowadzenie

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

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

### Portfel projektów magazynowych



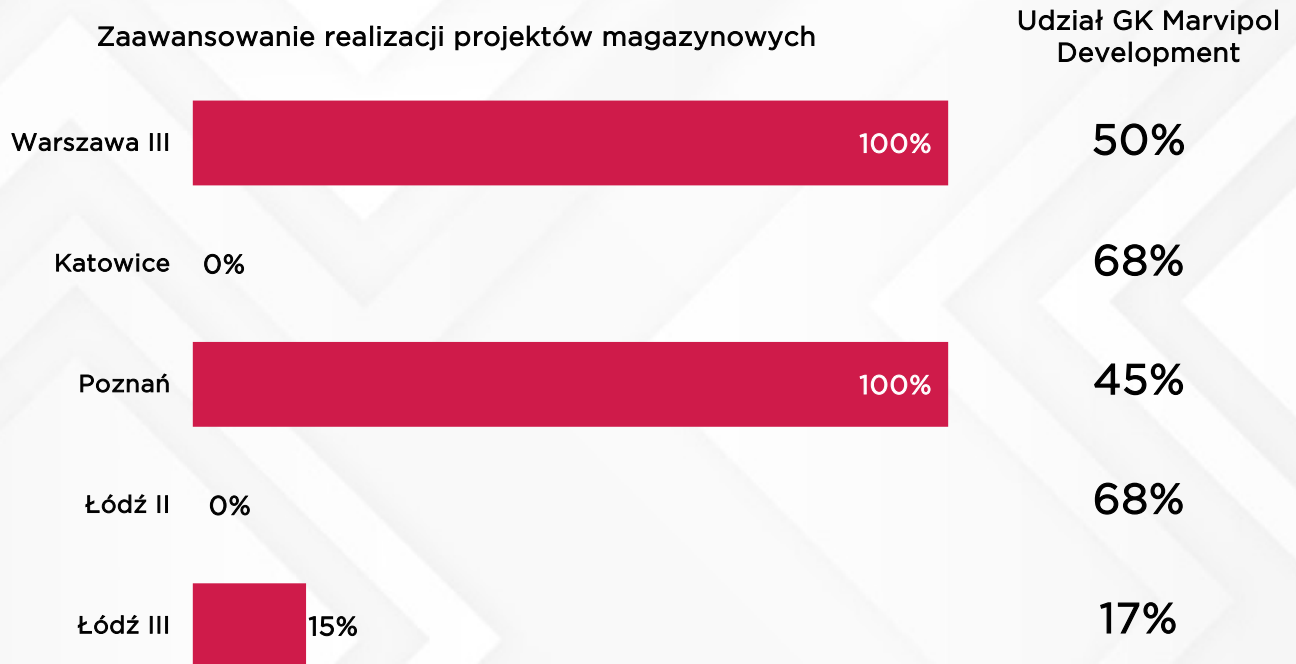
 Inwestycje w realizacji oraz w przygotowaniu  
 Zrealizowane inwestycje

Projekt	GLA (tys. m <sup>2</sup> )	Status projektu
IC 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>
IC 149 Wrocław II	18	Sprzedany w 2023 r.
<b>Sprzedane w 2023 r. razem</b>	<b>18</b>	<b>-</b>
<b>Sprzedane w latach 2017-2022</b>	<b>550</b>	<b>-</b>

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 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 2023 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

- Warszawa III (IC 135), z 39 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 93% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 94% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m<sup>2</sup> GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m<sup>2</sup> GLA,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 36% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

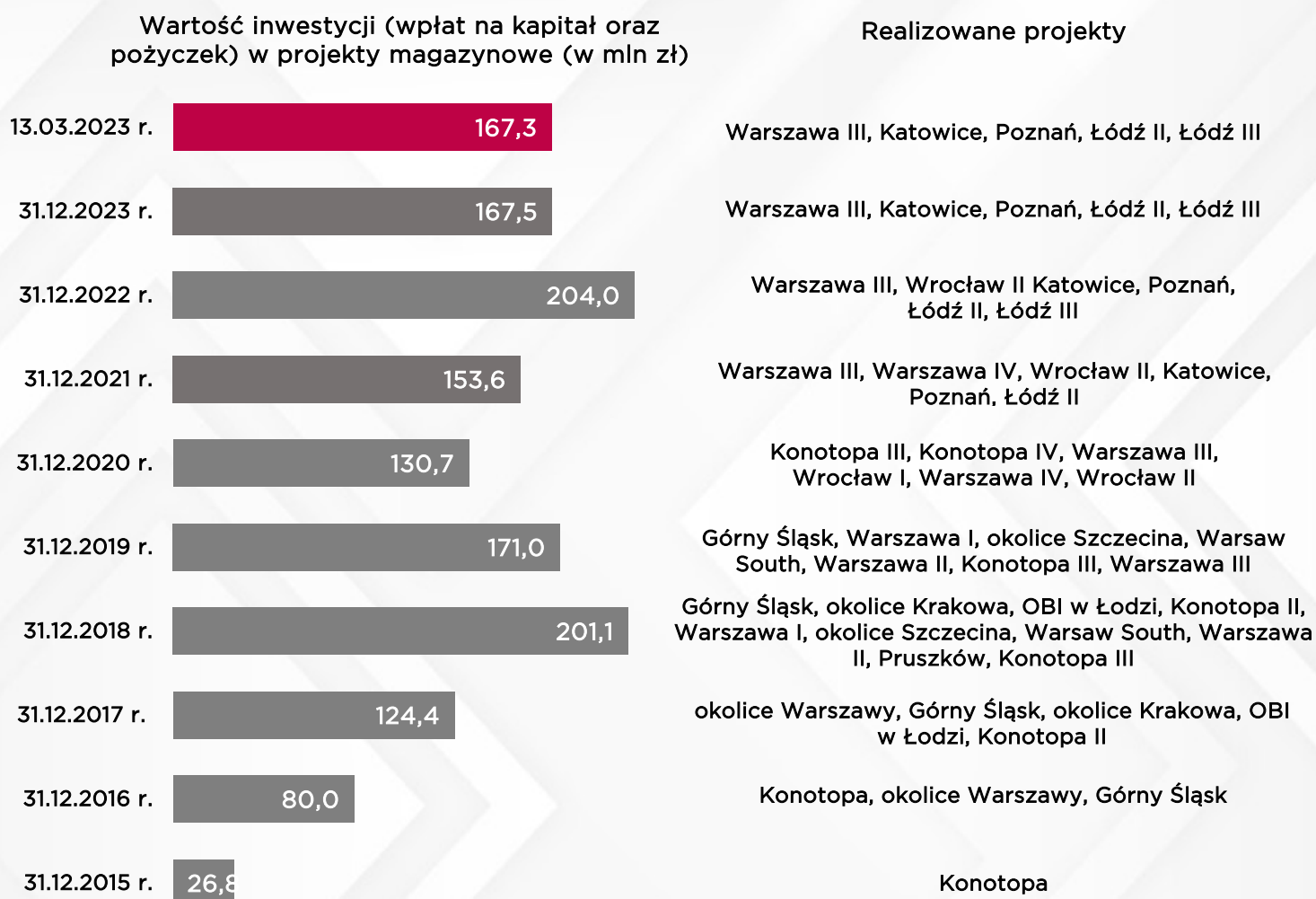
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania projekty Katowice i Łódź II są w trakcie przygotowania.

1 września 2023 r. Marvipol Logistics S.A. (wchodząca w skład Grupy) podpisała umowę przedwstępną sprzedaży 357 z posiadanych 525 udziałów w spółce PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o., realizującej projekt Łódź III. Transakcja została sfinalizowana, a udział Grupy w projekcie wynosi obecnie 16,8%.

20 grudnia 2023 r. PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o., realizująca projekt Wrocław II (zlokalizowanego w miejscowości Bielany Wrocławskie), zawarła umowę sprzedaży zrealizowanego obiektu magazynowego. Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 15,7 mln EUR netto.

## 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 2023 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zmniejszyło się z 204,0 mln zł (na dzień 31.12.2022 r.) do 167,5 mln zł (na dzień 31.12.2023 r.). Na dzień sporządzenia sprawozdania zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 167,3 mln zł. Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 35** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

---

## **Pozostałe aktywa nieruchomościowe**

Raport roczny  
2023 r.

## 10. Pozostałe aktywa nieruchomościowe

### Wprowadzenie

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

- część inwestycji Unique Tower, skomercjalizowana pod nazwą Unique Apartments, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawierane są umowy dzierżawy lokali przez podmiot z Grupy. Aktywa te są wykorzystane przez spółkę z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko, średnio i długoterminowego,
- nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu. Miejskowy 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> )
15	0,5	9 455	13*	1,6	320	11,7

Tabela nr 8. Informacje o zawartych umowach sprzedaży lokali w Unique Apartments oraz o ofercie lokali w projekcie według stanu na 31.12.2023 r.

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

W 2023 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 2023 r. przychody segmentu wyniosły 49,1 mln zł (w tym 44,2 mln zł z tytułu usług najmu krótko-, średnio- i długoterminowego), a wynik netto: 1,6 mln zł.

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

---

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

## 11. Opis rynków na których działa Grupa Kapitałowa

### Rynek mieszkaniowy

2023 rok, po okresie gwałtownego ochłodzenia rynku w roku wcześniejszym, przyniósł znaczący wzrost popytu na mieszkania, owocujący dynamicznym wzrostem wolumenu sprzedaży. W sześciu miastach monitorowanych przez firmę JLL (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto i Łódź) w minionym roku sprzedano około 58 tys. lokali, o blisko 65% więcej niż 2022 roku (będącym najstabszym pod względem sprzedaży rokiem od dekady). Na wzrost sprzedaży złożyło się m.in. zwiększenie dostępności finansowania hipotecznego (związane ze zmianą stanowiska Komisji Nadzoru Finansowego ws. buforów ostrożnościowych przy udzielaniu kredytów oraz zmniejszenie stóp procentowych), jak również uruchomienie programu mieszkaniowego „Bezpieczny kredyt 2%”.

W 2023 r. na analizowanych przez JLL rynkach wprowadzono do sprzedaży 43 tys. lokali, wobec 49 tys. w 2022 r. i blisko 58 tys. w 2021 r. Mniejsza liczba wprowadzonych do oferty lokali, w sytuacji dynamicznego wzrostu popytu,

### Rynek magazynowy

2023 przyniósł ochłodzenie koniunktury na rynku magazynowym. Według danych Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych (PINK) w 2023 roku całkowity popyt brutto na powierzchnie (całkowita powierzchnia wynajęta w ramach nowych umów, ekspansji i odnowień) wyniósł 5,6 mln m<sup>2</sup> (dane PINK) wobec 6,8 mln m<sup>2</sup> z 2022 r. (według szacunków firmy Cushman & Wakefield).

2023 r. stał pod znakiem wysokiej podaży nowych powierzchni magazynowych. W analizowanym okresie oddano do użytkowania obiekty z 3,7 mln m<sup>2</sup>, wobec 4,4 mln m<sup>2</sup> w 2022 r. Jest to drugi najwyższy w

# 58 tys.

Liczba sprzedanych  
lokali w 2023 r.  
na 6 największych  
rynkach Polski

zaowocowała spadkiem wielkości oferty. Według szacunków JLL łączna liczba mieszkań w ofercie na największych rynkach Polski na koniec roku wynosiła około 36 tys. lokali, wobec 49 tys. rok wcześniej.

2023 rok przyniósł dalszy dynamiczny wzrost cen na wszystkich z rynków głównych miast Polski, wynoszący, od 14% do 22% na poszczególnych rynkach. Kluczowy wpływ na wzrost cen miały rosnące koszty realizacji, jak również ograniczenia w zwiększeniu podaży mieszkań w tempie porównywalnym do wzrostu popytu.

# 1,0 mld EUR

Wartość transakcji  
inwestycyjnych na  
rynku magazynowym  
w 2023 r.

historii polskiego rynku magazynowego wzrost powierzchni magazynowej. Na koniec 2023 r. całkowita powierzchnia nowoczesnych

magazynów w Polsce wyniosła blisko 32 mln m<sup>2</sup> (dane PINK). Na koniec 2023 r. w budowie znajdowały się projekty o powierzchni 2,8 mln m<sup>2</sup>, wobec 3,4 mln m<sup>2</sup> na koniec 2022 r.

Rekordowa podaż powierzchni magazynowych przełożyła się na zauważalny wzrost odsetka pustostanów (o 3,2 pkt proc.), do 7,4% na koniec grudnia 2023 r.

Miniony rok przyniósł dalszy spadek aktywności inwestorów na rynku magazynowym. Według danych firmy Avison Young, łączna wartość inwestycji w obiekty magazynowe w Polsce wyniosła w minionym blisko 1 mld euro, wobec

2 mld euro rok wcześniej i 3 mld euro w 2021 r. Według szacunków analityków inwestycje na rynku magazynowym odpowiadały za blisko połowę transakcji kupna nieruchomości komercyjnych w Polsce w minionym roku. Według szacunków Avison Young 2023 r. stał pod znakiem mniejszych wartościowo transakcji (wartość tylko dwóch transakcji przekroczyła 100 mln euro). Według szacunków analityków za ponad połowę ogólnej wartości transakcji odpowiadały umowy, w których stroną sprzedającą były podmioty kapitałowo powiązane z Grupą Panattoni.

## 12. 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 wzmacnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z jej klientami i kontrahentami;
- Wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie, sankcje oraz ich konsekwencje dla gospodarki polskiej, regionu i gospodarki światowej.

## **13. Kluczowe czynniki ryzyka**

Zarządzanie ryzykiem w ramach prowadzonych działań oparte jest na identyfikacji, ocenie, zarządzaniu i monitorowaniu wpływu ryzyka na realizację celów Spółki oraz Grupy. Za zarządzanie ryzykiem odpowiada Zarząd, we współpracy z Radą Nadzorczą oraz Komitetem Audytu.

### **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania, jak i w fazie budowy, natomiast dodatnie przepływy finansowe pojawiają się dopiero po upływie kilkunastu miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi ryzykami. Do ryzyk zaliczyć można zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużająca się zima) jak również m.in.: niezyskanie pozwoleń zawierających warunki, zgodne z planami Grupy Kapitałowej Marvipol

Development S.A., opóźnienia w zakończeniu budowy, wzrost kosztów powyżej poziomu założonego w budżecie inwestycji, spowodowany niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalnością wykonawców, niedoborem materiałów lub sprzętu budowlanego, trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, np. błędy projektowe czy błędy w procedurach.

Wystąpienie któregokolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, nieodpowiednią jakość zrealizowanych prac budowlanych, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, a w efekcie nie osiągnięcie przez nieruchomość zakładanej w planie wartości. W skrajnych przypadkach oba czynniki ryzyka mogą doprowadzić do nieukończenia inwestycji. Ryzyko to jest ograniczone poprzez wprowadzone systemy kontroli przebiegu procesu budowlanego zarówno ze strony Grupy Kapitałowej Marvipol Development SA, jak i ze strony wykonawców.

#### **Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych**

Ekspozycje na ryzyko kredytowe oraz ryzyko stopy procentowej są związane z podstawową działalnością Grupy Kapitałowej. Ponadto, w segmencie magazynowym występuje ryzyko kursowe związane z pozyskaniem finansowania w walucie obcej (euro) oraz udzielania pożyczek w walucie obcej (euro) spółkom prowadzącym projekty magazynowe. Ryzyko kursowe związane z obsługą kredytową jest niwelowane poprzez walutową wycenę realizowanych projektów magazynowych oraz poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców w walucie obcej (euro). W zależności od oceny ryzyka dla zabezpieczenia przepływów z tytułu spłaty pożyczek grupa korzysta z walutowych instrumentów pochodnych typu forward. Zaciągnięte przez Grupę Kapitałową długoterminowe kredyty bankowe i obligacje o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa Kapitałowa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych jest przewidziane w przypadku kredytów inwestycyjnych, z których Grupa Kapitałowa może skorzystać do refinansowania kredytów zaciągniętych na budowę projektów magazynowych. Same kredyty budowlane nie są zabezpieczone przed ryzykiem zmiany stóp procentowych (ze względu na przyjętą formułę formalno-prawną i działalność spółek celowych realizujących projekty magazynowe ich zobowiązania nie wchodzą i nie są wliczane do zobowiązań Grupy Kapitałowej). Niekorzystne zmiany stóp procentowych lub kursów walut mogą wpłynąć negatywnie na wartość i wycenę zobowiązań Emitenta.

#### **Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych**

Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi, na które wpływ ma szereg czynników, w tym czynniki makroekonomiczne, polityka pieniężna Narodowego Banku Polskiego, stanowiska oraz decyzje Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego oraz polityka sektora bankowego. Zmiany w dostępności finansowania hipotecznego mają wpływ na popyt na mieszkania oferowane przez Grupę i w konsekwencji – na wyniki finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej. Ryzyko to pozostaje istotne, zarówno pod względem skali potencjalnego oddziaływania jak i ryzyko zaistnienia, dla działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w kolejnych latach.

**Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy Kapitałowej od wykonawców robót budowlanych**

Grupa Kapitałowa dla większości realizowanych projektów ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców, zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę Kapitałową budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców, zleceniobiorców i jedynie za zgodą Grupy Kapitałowej kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Należy mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów może negatywnie wpłynąć na rentowność projektów Grupy Kapitałowej, a w konsekwencji jej sytuację finansową.

**Ryzyko związane z brakiem regulowania zobowiązań Generalnego Wykonawcy na rzecz podwykonawców**

Grupa Kapitałowa zleca prace budowlane Generalnym Wykonawcom lub innym wykonawcom, którzy do realizacji zleceń zatrudniają podwykonawców. W przypadku braku uregulowania należności przez Generalnego Wykonawcę lub innych wykonawców na rzecz ich podwykonawców Grupa Kapitałowa ponosi odpowiedzialność solidarną za te zobowiązania, a w konsekwencji narażona jest na dodatkowy wypływ środków pieniężnych. Ryzyko to jest ograniczane poprzez zobowiązanie Generalnych Wykonawców oraz innych wykonawców do przedstawiania listy zatrudnianych podwykonawców przed realizacją zadania oraz do przedstawiania oświadczeń tych podwykonawców o zapłacie należnych im kwot przed dokonaniem zapłaty na rzecz Generalnych Wykonawców i innych wykonawców.

**Ryzyko związane z możliwością wystąpienia istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych**

Grupa Kapitałowa ma zawarte umowy z wykonawcami i zleceniobiorcami, a po stronie przychodowej odpowiednio umowy z nabywcami mieszkań. Posiada zapewnione finansowanie realizacji prowadzonych inwestycji oraz działalności bieżącej, dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w znacznej mierze w Grupie Kapitałowej z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych, niemniej nadal możliwa jest sytuacja, w której zakłócenia przepływów środków pieniężnych mogą negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta.

**Ryzyko związane z możliwością utraty płynności finansowej**

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy Kapitałowej przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 4 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Niemniej mimo zarządzania płynnością finansową Grupy Kapitałowej, istnieje ryzyko, że Grupa Kapitałowa nie będzie miała możliwości np. pozyskania finansowania zewnętrznego na odpowiednich warunkach lub w odpowiednim czasie, co może niekorzystnie wpłynąć na zdolność Emitenta do obsługi swoich zobowiązań.

**Ryzyko związane z możliwością wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności**

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy Kapitałowej mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: inflację, wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką, wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację

finansową Grupy Kapitałowej. Jednym z celów strategicznych Grupy Kapitałowej jest racjonalizacja kosztów prowadzonej działalności oraz dostosowanie tempa realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości, niemniej podejmowane działania mogą okazać się niewystarczające lub nieskuteczne, co może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta do obsługi swoich zobowiązań.

#### **Ryzyko wynikające z koncentracji działalności Grupy Kapitałowej na warszawskim rynku mieszkaniowym**

Obecnie większość aktywów Grupy Kapitałowej wykorzystywanych jest do realizacji projektów mieszkaniowych w Warszawie, w efekcie w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę Kapitałową będą uzależnione od sytuacji na stołecznym, największym w Polsce, rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Równocześnie znajomość otoczenia rynkowego, know-how i doświadczenie zdobyte podczas kilkudziesięciu lat działalności na warszawskim rynku nieruchomości pozwalają Grupie Kapitałowej na podejmowanie działań zmierzających do ograniczania tego ryzyka.

Przykładem takiego działania jest rozwijanie przez Grupę Kapitałową działalności magazynowej, której zasięg geograficzny nie ogranicza się wyłącznie do rejonu Warszawy. Ponadto w ramach segmentu mieszkaniowego Grupa Kapitałowa, jest również obecna na rynku mieszkaniowym Trójmiasta oraz Wrocławia.

#### **Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów**

Rozwój Grupy Kapitałowej w istotnym stopniu zależy od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania. W przyszłości pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: silna konkurencja na rynku nieruchomości, czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.

#### **Ryzyko związane ze sprzedażą projektów magazynowych**

Pomimo posiadania większościowego udziału w projektach magazynowych Grupa Kapitałowej uzależniona jest od dobrej współpracy z Grupą Panattoni, będącą deweloperem powierzchni magazynowych, która aktywnie uczestniczy w procesie pozyskiwania nieruchomości, generalnych wykonawców, decyzji administracyjnych oraz najemców i ostatecznej sprzedaży projektów magazynowych. Pogorszenie lub zerwanie współpracy z tym partnerem mogłoby przełożyć się na zmniejszenie przewidywanych wpływów ze sprzedaży projektów.

#### **Ryzyko związane z ochroną środowiska**

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w poważny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań w

przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

## **RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM MAKROEKONOMICZNYM I REGULACYJNYM**

### **Ryzyka związane ze zmianą czynników ekonomicznych i politycznych**

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacja, stopa bezrobocia, kursy walutowe czy wysokości stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

W segmencie mieszkaniowym Grupa Kapitałowa realizuje zakupy gruntów z możliwością szybkiego ich wprowadzenia do realizacji procesu inwestycyjnego, a następnie sprzedaży wybudowanych obiektów, zmniejszając ryzyko ulokowania kapitału w inwestycje, które mogą być podatne na cykle koniunkturalne. W segmencie magazynowym Grupa Kapitałowa również jest podatna na ryzyko zmiany czynników makroekonomicznych, natomiast stara się ograniczyć wpływ tego ryzyka poprzez działania mające na celu szybką realizację, komercjalizację i sprzedaż projektów magazynowych. Niemniej podejmowane przez Grupę Kapitałową działania mogą okazać się niewystarczające, a materializacja opisanego ryzyka może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy Kapitałowej i Emitenta.

### **Ryzyko związane z wydawanymi decyzjami administracyjnymi**

Kluczowym dla biznesowego wyniku Grupy Kapitałowej jest sprawna realizacja projektów deweloperskich. Ich realizacja wymaga uzyskania szeregu zgód, pozwoleń i zezwoleń na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Istniejące regulacje prawne, ich interpretacja oraz zmiany generują ryzyko istotnych opóźnień w realizacji inwestycji ze względu na niekorzystne decyzje administracyjne lub przedłużającą się procedurę ich wydawania. Ryzyko to jest potęgowane dużymi uprawnieniami stron trzecich do ingerencji w przebieg procedur administracyjnych. Grupa Kapitałowa stara się mitygować to ryzyko poprzez staranną selekcję realizowanych projektów oraz wykorzystanie własnego i zewnętrznego know-how dla sprawnego prowadzenia procedur administracyjnych. Nieuzyskanie określonych zezwoleń bądź zgód może mieć negatywny wpływ na zdolność podmiotów z Grupy Kapitałowej do realizacji projektów. Może także negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta.

### **Ryzyko związane ze zmiennością koniunktury na rynku nieruchomości**

Biznesowy sukces Grupy Kapitałowej w kluczowym stopniu jest zależny od koniunktury rynkowej. Rentowność segmentu mieszkaniowego uwarunkowana jest bezpośrednio od poziomu cen mieszkań, na którą wpływ ma, obok popytu na nie, kształtowanego m.in. przez czynniki demograficzne, koniunkturę gospodarczą, politykę pieniężną, również podaż, związana z konkurencją rynkową. W przypadku spadku cen mieszkań Grupa Kapitałowa może nie być w stanie sprzedać wybudowanych lokali po cenach zapewniających założoną przez Grupę Kapitałową rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

W segmencie magazynowym występuje ryzyko braku pozyskania najemców dla realizowanych w projekcie budynków magazynowych, przez co może zwiększać się również ryzyko niezrealizowania finalnego inwestora na zakup nieruchomości, jak również ryzyko nieuzyskania zakładanych efektów

finansowych inwestycji związane z fluktuacją cen powierzchni najmu oraz rynkowych stóp kapitalizacji dla inwestycji, przekładających się na możliwe do uzyskania ceny sprzedaży nieruchomości.

Ryzyko zmiany rynkowej koniunktury jest mitygowane przez Grupę Kapitałową m.in. poprzez stały monitoring rynku, staranną selekcję realizowanych projektów, dostosowanie skali i profilu projektów do oczekiwań rynku, sprawność organizacyjną, pozwalającą na efektywne procedowanie inwestycji oraz konserwatywną politykę finansowania inwestycji, pozwalającą optymalizować zwrot z kapitału zaangażowanego w realizowane projekty poprzez dezinwestycje w korzystniejszych warunkach rynkowych. Materializacja wskazanych ryzyk może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki i Grupy Kapitałowej.

#### Ryzyko związane z częstymi zmianami przepisów prawa, w tym przepisów podatkowych

Jednym z istotnych ryzyk dla Grupy Kapitałowej jest niestabilność polskiego systemu prawnego. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym to przede wszystkim częste nowelizacje, niespójność, a także brak jednolitej interpretacji przepisów prawa.

Nieustannie przeprowadzane zmiany w polskich przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Grupy Kapitałowej. Ich zakres, treść oraz trudności interpretacyjne w stosowaniu nowych regulacji stanowią utrudnienie w prowadzeniu działalności deweloperskiej, a w szczególności w planowaniu tej działalności pod kątem podatkowym. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

## 14. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

### Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

#### Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	2023 r.	2022 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>377 511</b>	<b>588 585</b>	<b>(36%)</b>
Koszt własny sprzedaży	(259 033)	(445 729)	(42%)
Zysk brutto na sprzedaży	118 478	142 856	(17%)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>81 052</b>	<b>121 624</b>	<b>(33%)</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>55 277</b>	<b>89 903</b>	<b>(39%)</b>

tys. zł	31.12.2023	31.12.2022	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>338 899</b>	<b>399 755</b>	<b>(15%)</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	181 611	214 557	(15%)
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 122 338</b>	<b>977 601</b>	<b>15%</b>
Zapasy	812 328	768 204	6%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	286 721	168 291	70%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	47 184	35 677	32%

tys. zł	31.12.2023	31.12.2022	Zmiana
<b>Kapitał własny</b>	<b>710 388</b>	<b>655 111</b>	<b>8%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>366 036</b>	<b>411 582</b>	<b>(11%)</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29 079	70 605	(59%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	232 655	236 329	(2%)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>384 813</b>	<b>310 663</b>	<b>24%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	5 219	12	43.392%
Zobowiązania z tytułu obligacji	111 529	19 035	486%

### Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	2023 r.	2022 r.
<b>Rentowność</b>		
Marża brutto na sprzedaży	31,4%	24,3%

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Płynność</b>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b> aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	6,6	12,2
<b>Wskaźnik szybkiej płynności</b> aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,8	2,6
<b>Zadłużenie</b>		
<b>Dług netto (w mln zł)*</b> zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	170,2	239,1
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b> kapitał własny do aktywów ogółem	48,6%	47,6%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> zobowiązania ogółem do kapitału własnego	105,7%	110,2%
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	51,4%	52,4%

\* Dług netto Grupy na dzień 31.12.2023 oraz na dzień 31.12.2022 r. wyniósłby odpowiednio 175,7 mln zł oraz 247,0 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

### Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W 2023 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 377,5 mln zł przychodów, wobec 588,6 mln zł w 2022 r., wypracowując 81,1 mln zł zysku operacyjnego (121,6 mln zł w 2022 r.) oraz 55,3 mln zł zysku netto, wobec 89,9 mln zł w 2022 r.

O niższym poziomie przychodów Grupy przesądził niższy wolumen przekazania lokali mieszkalnych, usługowych oraz przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych, częściowo kompensowany strukturą przekazywanych mieszkań (większy średni metraż oraz średnia cena sprzedaży). Zmiana miksu przekazywanych lokali przełożyła się na wzrost procentowej marży brutto na sprzedaży, z 24,3% w 2022 r. do 31,4% w 2023 r. Ze względu na niższy poziom przychodów ze

sprzedaży lokali oraz ujemny wynik operacyjny segmentu magazynowego zysk operacyjny Grupy zmniejszył się w analizowanym okresie o 33%. O niższej rentowności netto, poza ww. czynnikami, przesądził wzrost kosztów finansowych (-12,5 mln zł salda przychodów i kosztów finansowych, wobec -10,6 mln zł salda w 2022 r.), związany głównie z ujemnymi różnicami kursowymi związanymi z umocnieniem polskiej waluty

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. Na przestrzeni minionego roku zadłużenie netto Grupy Kapitałowej zmniejszyło się o 29%, do 170,2 mln zł (175,7 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing) na dzień 31 grudnia 2023 r. Na spadek zadłużenia odsetkowego netto wpłynęły m.in. dodatnie przepływy z działalności operacyjnej (związane m.in. z finalizacją projektów deweloperskich) oraz dodatni wynik na działalności inwestycyjnej.

## Sytuacja finansowa Spółki

### Wybrane jednostkowe dane finansowe

tys. zł	2023 r.	2022 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>41 003</b>	<b>56 018</b>	<b>(27%)</b>
Koszt własny sprzedaży	(37 632)	(52 034)	(28%)
Zysk brutto na sprzedaży	3 371	3 984	(15%)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>1 874</b>	<b>(2 774)</b>	<b>-</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>41 187</b>	<b>61 444</b>	<b>(33%)</b>

tys. zł	31.12.2023	31.12.2022	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>833 128</b>	<b>722 653</b>	<b>15%</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	808 173	688 674	17%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>265 476</b>	<b>150 986</b>	<b>76%</b>
Zapasy	112 594	97 665	15%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	148 208	30 950	379%
<b>Kapitał własny</b>	<b>655 347</b>	<b>273 594</b>	<b>140%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>318 264</b>	<b>566 493</b>	<b>(44%)</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	41 427	295 907	(86%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	232 655	236 329	(2%)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>124 993</b>	<b>33 552</b>	<b>273%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	12	(100%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	111 529	19 035	486%



**Wybrane wskaźniki finansowe (Spółka)**

	2023 r.	2022 r.
<b>Rentowność</b>		
<b>Marża brutto na sprzedaży</b>	8,2%	7,1%
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Płynność</b>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b> aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	2,1	4,5
<b>Wskaźnik szybkiej płynności</b> aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,2	1,6
<b>Zadłużenie</b>		
<b>Dług netto (w mln zł)</b> zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	253,0	538,0
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b> kapitał własny do aktywów ogółem	59,7%	31,3%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> zobowiązania ogółem do kapitału własnego	67,6%	219,3%
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	40,3%	68,7%

**Informacje uzupełniające****Kredyty, pożyczki, obligacje**

Informacje dotyczące zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów zaprezentowane są **Nocie 25** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023. Informacje dotyczące zaciągniętych przez Spółkę kredytów zaprezentowane są w Nocie 22 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2023. W 2023 r. nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

Informacje dotyczące otrzymanych przez Grupę Kapitałową pożyczek zaprezentowane są w **Nocie 25** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023. Informacje dotyczące zaciągniętych przez Spółkę pożyczek zaprezentowane są w Nocie 22 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2023. W 2023 r. nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczek.

Informacje dotyczące udzielonych przez Grupę Kapitałową pożyczek zaprezentowane są w **Notach 17** i **35** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023. Informacje dotyczące udzielonych przez Spółkę pożyczek zaprezentowane są w Notach 15 i 30 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2023.

Informacje dotyczące wyemitowanych, umorzonych i wykupionych przez Spółkę obligacji zaprezentowane są w Nocie 23 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2023 oraz w **Nocie 26** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023. W 2023 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu spółki zależne Emitenta nie wyemitowały oraz nie miały wyemitowanych obligacji.

### Poręczenia i gwarancje

W 2023 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 2023 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
ITP S.A.	bankowa	9
Karmar S.A.	bankowa	172
Keller-Polska Sp. z o.o.	bankowa	20
Keller-Polska Sp. z o.o.	bankowa	552
Hochtief Polska S.A.	bankowa	3 355
Techbau Budownictwo Sp. z o.o.	bankowa	741
Karmar S.A.	bankowa	9 402
Otis Sp. z o.o.	bankowa	71
Alstal Grupa Budowlana Sp. z o.o. Sp. k.	ubezpieczeniowa	5 200
Alstal Grupa Budowlana Sp. z o.o. Sp. k.	ubezpieczeniowa	2 600
Tetris Poland Sp. z o.o.	bankowa	29
Otis Sp. z o.o.	bankowa	143
Techbau Budownictwo Sp. z o.o.	ubezpieczeniowa	2 225
Unibep S.A.	bankowa	3 079
Unibep S.A.	bankowa	1 540
Promstahl Sp. z o.o.	bankowa	555
Kone Sp. z o.o.	bankowa	376
Kone Sp. z o.o.	bankowa	100
Kone Sp. z o.o.	bankowa	50

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

### Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W 2023 r. przeprowadzone zostały cztery emisje obligacji:

- w kwietniu - serii AE, o wartości 54 mln zł,
- w maju - serii P2022A, o wartości 35 mln zł
- w lipcu - serii AF, o wartości 12 mln zł,
- w sierpniu - serii P2022B, o wartości 55,5 mln zł

Środki pozyskane z emisji są przeznaczone na finansowanie działalności Grupy.

### Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa racjonalnie zarządza zasobami finansowymi i na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania. Zarząd przygotowuje i systematycznie aktualizuje modele przepływów pieniężnych w horyzoncie nie mniejszym niż 4 lata, uwzględniające potrzeby finansowe związane z realizacją planów rozwojowych Grupy Kapitałowej. W oparciu o dokonane analizy Zarząd kształtuje strukturę

finansowania, dążąc do zapewnienia Grupie Marvipol Development płynności przy konserwatywnym podejściu do ryzyka biznesowego.

### Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W ocenie Zarządu Spółki Grupa Kapitałowa posiada zasoby, w tym zasoby finansowe (oraz zdolność do ich dalszego pozyskiwania) niezbędne dla realizacji prowadzonych i planowanych projektów inwestycyjnych. Grupa Marvipol Development, realizując projekty deweloperskie, finansuje je przy wykorzystaniu środków własnych, zaliczek od klientów, jak również finansowania zewnętrznego - kredytów bankowych oraz emisji obligacji. W ocenie Zarządu Spółki sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej pozwala na realizację planów strategicznych, w tym rozwoju działalności w segmentach deweloperskim i magazynowym.

## 15. Pozostałe informacje

### Główni odbiorcy i dostawcy

W analizowanym okresie znaczącymi kontrahentami (odbiorcami) Grupy Kapitałowej, obroty z którymi stanowiły więcej niż 10% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej, były następujące podmioty:

- Studio Okęcie Property Sp. z o.o.

Głównymi kosztami działalności Grupy Marvipol Development są koszty generalnego wykonawstwa projektów deweloperskich oraz koszty zakupu nieruchomości pod projekty deweloperskie.

W analizowanym okresie znaczącymi kontrahentami (dostawcami) Grupy Kapitałowej, obroty z którymi stanowiły więcej niż 10% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej, były następujące podmioty:

- Karmar S.A.
- Techbau Budownictwo Sp. z o.o.
- Alstal Grupa Budowlana Sp. z o.o. Sp. k.

Wyżej wymienione podmioty nie są powiązane ze Spółką ani jej Grupą Kapitałową.

Spółka, ze względu na profil podstawowej działalności (działalność holdingowa), nie posiada istotnych dostawców lub odbiorców towarów i usług, obroty z którymi byłyby istotne z punktu widzenia oceny Spółki i jej kondycji finansowej.

### Znaczące umowy

Spółka oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w 2023 r. nie zawierały innych znaczących umów niż te wskazane w punkcie ***Najważniejsze wydarzenia w 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia sprawozdania*** Sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej, w tym znaczących umów ubezpieczenia, współpracy, kooperacji lub umów zawartych pomiędzy Akcjonariuszami Emitenta.

### Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zaprezentowane są w Nocie 30 Jednostkowego sprawozdania finansowego za 2023 r. oraz w *Nocie 35* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 r.

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

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w Nocie 29 Jednostkowego sprawozdania finansowego za 2023 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w *Nocie 34* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 r.

### **Istotne pozycje pozabilansowe**

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

### **Strategia rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej, jej realizacja i perspektywy**

Główne założenia strategii rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej zostały zaprezentowane w punkcie *Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy* niniejszego sprawozdania. Działania podjęte w ramach jej realizacji w okresie objętym raportem wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym zostały przedstawione w rozdziałach *Segment mieszkaniowy*, *Segment magazynowy* i *Segment pozostałych nieruchomości* oraz w punkcie *Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów* niniejszego sprawozdania.

### **Kluczowe wskaźniki efektywności**

#### **Wskaźniki finansowe**

Kluczowe wskaźniki finansowe związane z działalnością jednostki zostały zaprezentowane i omówione w pkt. *Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej* niniejszego sprawozdania.

#### **Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego**

Średnie zatrudnienie w 2023 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 33 osoby. Średnie zatrudnienie w 2023 r. w Grupie Kapitałowej Marvipol Development S.A. wynosiło 87 osób.

W związku z realizacją projektów deweloperskich poszczególne spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol są zobowiązane uwzględnić oraz egzekwować od wykonawców wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Tym samym wszystkie inwestycje deweloperskie realizowane na zlecenie Grupy Kapitałowej Marvipol wykonywane są zgodnie z niezbędnymi decyzjami środowiskowymi oraz przepisami prawa obowiązującymi dla obszaru środowiskowego.

Jednocześnie działalność operacyjna prowadzona przez Grupę Kapitałową Marvipol w ocenie Zarządu Emitenta nie generuje istotnego wpływu na środowisko naturalne, gdyż w przyjętym modelu biznesowym prace budowlane realizowane na potrzeby projektów deweloperskich wykonywane są wyłącznie za pośrednictwem zewnętrznych firm budowlanych.

Emitent informuje, iż w związku z prowadzoną działalnością w 2023 roku nie wystąpiły incydenty lub okoliczności, które skutkowały pojawieniem się po stronie Grupy Kapitałowej Marvipol zobowiązań lub odszkodowań dotyczących naruszenia przepisów związanych z ochroną środowiska naturalnego.

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

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

### **Powiązania kapitałowe i organizacyjne, główne inwestycje Spółki i jej Grupy Kapitałowej**

Zarząd Spółki nie identyfikuje powiązań organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z podmiotami spoza jej Grupy Kapitałowej. Spółka w ramach prowadzonej działalności prowadzi projekty deweloperskie poprzez spółki zależne (w ramach segmentu mieszkaniowego), jak również spółki współkontrolowane (segment magazynowy). Inwestycje te są finansowane ze środków własnych, jak również środków o charakterze dłużnym (obligacje, kredyty, pożyczki).

### **Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2023 oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie prowadziły projektów badawczo-rozwojowych.

### **Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania**

W 2023 oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i jej Grupą Kapitałową.

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

### **Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy i obligatariuszy**

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie posiadają żadnych informacji na temat umów w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy i obligatariuszy.

### **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:

<b>Osoba</b>	<b>Stanowisko</b>	<b>Stan posiadania</b>	<b>Wartość nominalna akcji (w zł)</b>
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.

### **Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

Informacje o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki zaprezentowane są w Nocie 30 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2023 oraz w **Nocie 35** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023.

**Zobowiązania emerytalne i inne wobec byłych członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

Na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie posiadała i nie posiada zobowiązań emerytalnych lub innych wobec byłych członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

**Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska**

Na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie istniały i nie istnieją umowy przewidujące rekompensaty w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.

**Działalność sponsoringowa i charytatywna**

W 2023 r. Grupa Kapitałowa poniosła wydatki na działalność sponsoringową, charytatywną lub inną o zbliżonym charakterze w wysokości 242 tys. zł.

**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 2023 r.

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

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

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

## 16. Ład Korporacyjny

### Stosowanie Ładu Korporacyjnego

#### Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

29 marca 2021 r. Rada Giełdy uchwałą Nr 13/1834/2021 przyjęła zasady ładu korporacyjnego dla spółek notowanych na Głównym Rynku GPW – „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”. Zbiór ten jest udostępniony na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA pod adresem: [www.gpw.pl/dobre-praktyki2021](http://www.gpw.pl/dobre-praktyki2021).

Katalog dobrych praktyk spółek notowanych na GPW wszedł w życie 1 lipca 2021 r. 21 lipca 2021 r. Spółka opublikowała oświadczenie na temat stanu stosowania rekomendacji i zasad zawartych w tym zbiorze (raport bieżący EBI nr 1/2021), którego treść dostępna jest pod adresem: [www.marvipol.pl/wp-content/uploads/GPW\\_dobre\\_praktyki\\_MARVIPOL.pdf](http://www.marvipol.pl/wp-content/uploads/GPW_dobre_praktyki_MARVIPOL.pdf).

#### Zakres, w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zasad ładu korporacyjnego, którym podlega ze wskazaniem tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia

Zarząd Spółki oświadcza, że w 2023 r. Spółka i jej organy przestrzegały zasad szczegółowych ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” z następującymi odstępami:

##### 1. Polityka informacyjna i komunikacyjna z inwestorami

###### Zasada 1.2.

*Spółka umożliwia zapoznanie się z osiągniętymi przez nią wynikami finansowymi zawartymi w raporcie okresowym w możliwie najkrótszym czasie po zakończeniu okresu sprawozdawczego, a jeżeli z uzasadnionych powodów nie jest to możliwe, jak najszybciej publikuje co najmniej wstępne szacunkowe wyniki finansowe*

###### Wyjaśnienie:

Obecnie Spółka nie przekazuje wstępnych szacunkowych wyników finansowych. Raportuje wyniki ostateczne w terminie określonym w Rozporządzeniu Ministra Finansów z 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych. Spółka w ciągu kilku dni po zakończeniu okresu sprawozdawczego przekazuje najistotniejsze dane o liczbie i wartości sprzedanych i przekazanych lokali.

##### 2. Zarząd i Rada Nadzorcza

###### Zasada 2.1.

*Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.*



Wyjaśnienie:

Spółka nie posiada Polityki Różnorodności w odniesieniu do Zarządu i Rady Nadzorczej. Warunek zróżnicowania w odniesieniu do Zarządu nie został spełniony. Zgodnie ze Statutem w skład Zarządu wchodzi od 1 do 7 osób. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu wchodzi dwie osoby posiadające bardzo duże doświadczenie w branży, a także ponadprzeciętną wiedzę z zakresu działalności Spółki i jej otoczenia. Wśród członków Rady Nadzorczej występuje zróżnicowanie ze (i) względu na wiek (2 osoby w wieku z przedziału 50-59 lat, 3 osoby w wieku z przedziału 60-69 lat), (ii) ze względu na kierunek wykształcenia (2 osoby mają wyższe wykształcenie prawnicze, jedna osoba wyższe wykształcenie z zakresu finansów, dwie osoby mają wyższe wykształcenie techniczne). Warunek zróżnicowania pod względem płci nie został spełniony. W skład Rady Nadzorczej może wejść od 5 do 7 osób. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej wchodzi 5 osób, sprawujących wspólną kadencję. Jeśli Rada liczy 5 członków wówczas 3 z nich ma prawo powołać Spółka Książek Holding Sp. z o.o. W przypadku rady liczącej 6 lub 7 osób – spółce Książek Holding Sp. z o.o. przysługuje prawo powołania do 4 osób. Pozostałe osoby są powoływane w skład Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Akcjonariuszom służy prawo zgłaszania kandydatów. Członkowie Rady Nadzorczej posiadają wysokie kompetencje merytoryczne, bardzo duże doświadczenie zawodowe, a także wysokie standardy etyczne.

**Zasada 2.2.**

*Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.*

Wyjaśnienie:

Zgodnie z objaśnieniem do zasady nr 2.1 Spółka nie posiada Polityki Różnorodności w odniesieniu do Zarządu i Rady Nadzorczej.

**Zasada 2.7.**

*Pełnienie przez członków zarządu spółki funkcji w organach podmiotów spoza grupy spółki wymaga zgody rady nadzorczej.*

Wyjaśnienie:

Spółka nie ma formalnych wymogów związanych z uzyskaniem zgody Rady Nadzorczej na pełnienie funkcji w podmiotach spoza grupy Marvipol Development SA. Jednak dobrą praktyką Spółki jest przekazywanie przez Zarząd informacji Radzie Nadzorczej o funkcjach, które mają być pełnione przez Członków Zarządu poza strukturami Grupy. Jednocześnie formalnie nie jest możliwe pełnienie funkcji przez Członków Zarządu w organach podmiotów konkurencyjnych. Obowiązujące w tym zakresie normy prawne Spółka uznaje za wystarczające.

**Zasada 2.11.6**

*Poza czynnościami wynikającymi z przepisów prawa raz w roku rada nadzorcza sporządza i przedstawia zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu do zatwierdzenia roczne sprawozdanie. Sprawozdanie, o którym mowa powyżej, zawiera co najmniej: **(2.11.6.)** informację na temat stopnia*

*realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do zarządu i rady nadzorczej, w tym realizacji celów, o których mowa w zasadzie 2.1.*

Wyjaśnienie:

Spółka nie posiada Polityki Różnorodności w odniesieniu do Zarządu i Rady Nadzorczej.

### **3. Systemy i funkcje wewnętrzne**

#### **Zasada 3.1.**

*Spółka giełdowa utrzymuje skuteczne systemy: kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance), a także skuteczną funkcję audytu wewnętrznego, odpowiednie do wielkości spółki i rodzaju oraz skali prowadzonej działalności, za działanie których odpowiada zarząd.*

Zasada jest stosowana:

Z uwagi na wielkość Spółki nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za audyt wewnętrzny oraz compliance. Poszczególne funkcje w tym zakresie są sprawowane przez Zarząd, dział prawny oraz dział finansowy Spółki.

#### **Zasada 3.2.**

*Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za zadania poszczególnych systemów lub funkcji, chyba że nie jest to uzasadnione z uwagi na rozmiar spółki lub rodzaj jej działalności.*

Nie dotyczy:

Z uwagi na wielkość Spółki nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za audyt wewnętrzny oraz compliance. Poszczególne funkcje w tym zakresie są sprawowane przez Zarząd, dział prawny oraz dział finansowy Spółki.

#### **Zasada 3.6.**

*Kierujący audytem wewnętrznym podlega organizacyjnie prezesowi zarządu, a funkcjonalnie przewodniczącemu komitetu audytu lub przewodniczącemu rady nadzorczej, jeżeli rada pełni funkcję komitetu audytu.*

Wyjaśnienie:

W Spółce nie zostały powołane osoby, ani wydzielone struktury, odpowiedzialne za audyt wewnętrzny.

#### **Zasada 3.7.**

*Zasady 3.4-3.6 mają zastosowanie również w przypadku podmiotów z grupy spółki o istotnym znaczeniu dla jej działalności, jeśli wyznaczono w nich osoby do wykonywania tych zadań.*

Nie dotyczy:

W ramach Grupy Kapitałowej jedynym podmiotem, do którego mają zastosowanie zasady 3.4-3.6 jest Emitent.

#### 4. Walne Zgromadzenie i relacje z Akcjonariuszami

##### Zasada 4.1.

*Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.*

##### Wyjaśnienie:

Z uwagi na strukturę akcjonariatu Spółka nie organizuje walnych zgromadzeń przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne).

## Statut Spółki

### Zasady zmiany statutu Emitenta

Zmiana Statutu Spółki, zgodnie z § 26.1.d) Statutu Spółki należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia, przy czym w głosowaniu niezbędny jest udział spółki Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

## Walne Zgromadzenie

### **Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa**

Walne Zgromadzenie Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Walnego Zgromadzenia (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem: <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny>) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych. Akcjonariusze realizują swoje prawa w sposób określony Statutem, Regulaminem Walnego Zgromadzenia oraz obowiązującymi przepisami.

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/2 kapitału zakładowego lub co najmniej 1/2 ogółu głosów w Spółce.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu

z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowania jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno odbyć się w terminie wskazanym w żądaniu, a w razie istotnych co do tego przeszkód - w terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zostało zwołane na taki wniosek jest możliwe tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób jak zwołanie, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie co jego odwołanie.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki. Zgodnie z uchwałą ZWZ Spółki z 31 sierpnia 2020 r., zmieniającą § 25 ust. 2 Statutu Spółki, akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Zarząd Spółki upoważniony jest do określenia szczegółowych zasad takiego sposobu uczestnictwa akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, w tym wymogów i ograniczeń niezbędnych do identyfikacji akcjonariuszy oraz zapewnienia bezpieczeństwa komunikacji elektronicznej.

Walne Zgromadzenie uchwała i zmienia regulamin Walnego Zgromadzenia; zmiany obowiązują od następnego Walnego Zgromadzenia.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi wyraźnie w Statucie lub wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 - 4 Kodeksu spółek handlowych, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, należy:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki;
- podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat;
- udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;
- z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
- połączenie Spółki z inną spółką;
- przekształcenie Spółki;
- rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- umorzenie akcji;

- wyrażenie zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 §1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych;
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką;
- zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych;
- z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.

Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Emisja obligacji i innych papierów wartościowych, w tym w drodze oferty publicznej, a także podejmowanie wszelkich działań mających na celu dematerializację, rejestrację w Krajowym Depozycie (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) oraz dopuszczenie obligacji i innych papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, z zastrzeżeniem § 26 ust. 1 pkt k) Statutu i bezwzględnie obowiązujących przepisów Kodeksu spółek handlowych, nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki nie stanowią inaczej.

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym, przy czym każdej akcji przysługuje jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji, jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, a w razie braku wskazania jakiegokolwiek inny członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego. Uchwały formułowane są w taki sposób, by każdy uprawniony miał możliwość ich zaskarżenia; dotyczy to w szczególności zaniechania podjęcia uchwały w określonej sprawie ujętej w porządku obrad.

## Akcjonariusze

### Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Lista Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji Spółki jest zaprezentowana w rozdziale *Akcjonariat Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

## **Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne**

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.

Zgodnie ze Statutem Spółki Akcjonariuszowi Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oprócz opisanych w niniejszej części Sprawozdania uprawnień w zakresie zasad zmian Statutu Spółki oraz zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających, przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie:

(1) w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej - spółce Książek Holding Sp. z o.o. przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech członków Rady Nadzorczej, oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast (2) w przypadku sześciuosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej - spółce Książek Holding Sp. z o.o. przysługuje uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Sp. z o.o. do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Sp. z o.o. trwają tak długo jak spółka Książek Holding Sp. z o.o. jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 33,34% kapitału zakładowego Spółki.

## **Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu**

Nie występują żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu z papierów wartościowych Marvipol Development S.A. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi dającymi prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

## **Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta**

Nie występują ograniczenia statutowe dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Marvipol Development S.A.

W Spółce nie występuje system kontroli akcji pracowniczych.

## **Rada Nadzorcza, Komitet Audytu Rady Nadzorczej, Zarząd Spółki**

### **Rada Nadzorcza – skład osobowy**

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania jest zaprezentowany w rozdziale *Władze Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i Grupy Kapitałowej.

### **Rada Nadzorcza – zmiany w składzie**

W 2023 r. oraz w 2024 r., do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie zaszły zmiany w składzie Rady Nadzorczej

### **Rada Nadzorcza – zasady działania**

Rada Nadzorcza Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny/dokumenty-korporacyjne>) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni, posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w okresie 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego zastępuje go Wiceprzewodniczący. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba, że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, lub jest to konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą lub dotyczy oceny konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z zastrzeżeniem zdania następnego. W sprawach pilnych lub nagłych zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone osobiście członkowi Rady Nadzorczej lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 48 godzin przed terminem posiedzenia. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, za wyjątkiem uchwał Rady Nadzorczej w sprawie zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, dla podjęcia których konieczne jest oddanie głosów za uchwałą przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem przepisów prawa, dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w prawidłowy sposób.

### **Komitet Audytu Rady Nadzorczej – zasady działania**

Komitet Audytu pełni funkcje konsultacyjno-doradcze i audytu dla Rady Nadzorczej, w zakresie prawidłowego stosowania przez Spółkę zasad sprawozdawczości finansowej, wewnętrznej kontroli Spółki oraz współpracy z biegłymi rewidentami.

Komitet Audytu składa się z trzech członków. Większość członków Komitetu Audytu, w tym Przewodniczący, jest niezależna od Spółki zgodnie z art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Ustawa). Przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Ponadto członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, o których mowa w art. 129 ust. 5 zd. 1 Ustawy. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada taką wiedzę i umiejętności lub posiadają ją poszczególni członkowie w określonych zakresach.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- 1) monitorowanie:
  - a) procesu sprawozdawczości finansowej,
  - b) skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
  - c) wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej;
- 2) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie;
- 3) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu w procesie badania;
- 4) dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce;
- 5) opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania;
- 6) opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;
- 7) określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę;
- 8) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczącej powołania biegłych rewidentów lub firmy audytorskiej zgodnie z polityką wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania i polityką świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;
- 9) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.



## Komitet Audytu Rady Nadzorczej – skład osobowy

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Komitetu Audytu wchodzi:

Dariusz Daniluk	Przewodniczący Komitetu Audytu
Aleksander Chłopecki	Członek Komitetu Audytu
Krzysztof Brejda	Członek Komitetu Audytu

W następstwie zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki doszło do ukonstytuowania Komitetu Audytu z takim samym składem osobowym.

Członkami Komitetu Audytu, którzy spełniali w 2023 r. i spełniają na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kryteria niezależności określone w art. 129 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach, są:

- Dariusz Daniluk
- Krzysztof Brejda

Członkami Komitetu Audytu, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, są:

- Dariusz Daniluk
- Krzysztof Brejda

Kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych Pana Dariusz Daniluka są związane z dotychczasową karierą zawodową, w tym z wieloletnim pełnieniem przez niego funkcji w zarządach spółek (m.in. w latach 2011-2013: Prezes Zarządu Banku Gospodarstwa Krajowego; w latach 2014 - 2018: Wiceprezes, a następnie Prezes Zarządu Banku Ochrony Środowiska S.A.; w latach 2018-2020: Członek, a następnie Prezes Zarządu Idea Money S.A.), pracą w instytucjach publicznych m.in. w latach 2008 - 2011 Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów oraz Główny Rzecznik Dyscypliny Finansów Publicznych, a także Przewodniczący Rady Informatyzacji Resortu oraz Komitetu Audytu; w latach 2002 - 2008 Dyrektor Departamentu Audytu Wewnętrznego w Narodowym Banku Polskim, a także Członek Komitetu Audytorów Wewnętrznych (IAC) w Europejskim Banku Centralnym) oraz wykształceniem, w tym ukończeniem wielu szkoleń krajowych i zagranicznych, związanych m.in. z zarządzaniem ryzykiem i audytem wewnętrznym. P. Daniluk ukończył „Kurs dla kandydatów na członków rad nadzorczych” prowadzony przez BDO Numerica S.A.

Kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych Pana Krzysztofa Brejda są związane z wieloletnim pełnieniem przez niego funkcji w zarządach spółek, w tym również w zarządach banków (m. in. w latach 1996 - 1999: Wiceprezes Zarządu Banku Przemysłowo - Handlowego S.A., w latach 1999 - 2006: Wiceprezes Zarządu w ING Bank Śląski S.A., w latach 2011 - 2014: Wiceprezes Zarządu w Kompanii Węglowej S.A.).

Członkami Komitetu Audytu, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, posiadającymi wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, są:

- Dariusz Daniluk
- Krzysztof Brejda
- Aleksander Chłopecki.

Pan Dariusz Daniluk posiada m.in. wiedzę w zakresie finansowania działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie pracy z sektorze bankowym. Pan Aleksander Chłopecki posiada wiedzę w zakresie prawnych i finansowych aspektów działalności deweloperskiej, którą nabył m.in. w trakcie pełnienia

przez niego funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki oraz wcześniejsze, ponad 10-letnie pełnienie funkcji w radzie nadzorczej British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A.), w której do 30.11.2017 r. rozwijana była działalność deweloperska obecnie kontynuowana w Marvipol Development S.A. Pan Krzysztof Brejda posiada wiedzę w zakresie finansowania działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie 7 lat pełnienia funkcji w zarządzie ING Bank Śląski S.A.

### **Działalność Komitetu Audytu w 2023 r.**

W 2023 r. Komitet Audytu odbył dwa posiedzenia: 22 marca 2023 r. oraz 24 maja 2023 r.

Przedmiotem posiedzenia z dnia 22 marca 2023 r. było spotkanie z audytorem Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., omówienie zaprezentowanych przez dyrektora finansowego jednostkowych i skonsolidowanych wyników finansowych osiągniętych przez Spółkę oraz przez Grupę Kapitałową Marvipol Development S.A. w roku obrotowym 2022, a także dyskusja i przedstawienie przez Komitet Audytu oceny na temat sprawozdań finansowych, sprawozdań z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok obrotowy 2022 oraz na temat sprawozdania z badania sporządzonego przez audytora Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. Na posiedzeniu w dniu 22 marca 2023 roku Komitet Audytu przyjął również sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu za rok obrotowy 2022.

Przedmiotem obrad posiedzenia 24 maja 2023 r. było omówienie sprawozdania finansowego Spółki i jej grupy kapitałowej za I kwartał 2023 roku, jak również podjętą uchwałę w sprawie udzielenia Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczącej wyboru audytora do przeglądu i badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za lata obrotowe 2023, 2024, i 2025 oraz śródrocznych sprawozdań finansowych za poszczególne śródroczne okresy w tych latach obrotowych.

### **Główne założenia Polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego**

Zgodnie z polityką wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych w Marvipol Development S.A., wyboru firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu.

W toku przygotowywania przez Komitet Audytu rekomendacji, a następnie w procesie wyboru firmy audytorskiej dokonywanego przez Radę Nadzorczą Marvipol Development S.A., uwzględniane są następujące kryteria:

- a) jakość wykonywanych prac audytorskich;
- b) cena zaproponowana przez podmiot uprawniony do badania;
- c) możliwość zapewnienia pełnego zakresu usług określonych przez Marvipol Development S.A.;
- d) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek o podobnym profilu działalności;
- e) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego;
- f) kwalifikacje zawodowe i dotychczasowe doświadczenia osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie;
- g) możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Marvipol Development S.A.;
- h) reputacja podmiotu uprawnionego do badania na rynkach finansowych;

- i) potwierdzenie niezależności i bezstronności podmiotu uprawnionego do badania już na etapie procedury wyboru.

Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem wymaganej przepisami prawa zasady rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta.

**Główne założenia polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem**

Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzająca ustawowe badania sprawozdań Spółki i skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie mogą świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz badanej jednostki, jej jednostki dominującej ani jednostek przez nią kontrolowanych żadnych usług zabronionych w rozumieniu art. 5 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego oraz innych usług niebędących czynnościami rewizji finansowej, za wyjątkiem usług dozwolonych wskazanych w art. 136 ust. 2 o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 r.

Świadczenie usług, o których mowa powyżej, jest możliwe pod warunkiem, że świadczenie usług dodatkowych:

- a) nie ma lub ma nieistotny – łącznie lub osobno – bezpośredni wpływ na badane sprawozdania finansowe;
- b) oszacowanie wpływu na badane sprawozdania finansowe jest udokumentowane i wyjaśnione w dodatkowym sprawozdaniu Zarządu przekazanego do Komitetu Audytu;
- c) biegły rewident lub firma audytorska przestrzegają zasad niezależności zgodnie z przepisami prawa.

Zawarcie umowy na świadczenie usług dozwolonych (lub odpowiednio rozpoczęcie ich stosowania w oparciu o umowę ramową) następuje po uzyskaniu uprzedniej zgody Komitetu Audytu na świadczenie usług dodatkowych, wyrażonej w uchwale. Celem wyrażenia przez Komitet Audytu zgody na świadczenie usług dodatkowych Zarząd Marvipol Development S.A. zwraca się do Komitetu Audytu z odpowiednim wnioskiem, przekazując jednocześnie członkom Komitetu Audytu opracowanie w zakresie szacunkowego wpływu świadczenia usług dodatkowych na badanie sprawozdania finansowego i niezależność. Podjęcie przez Komitet Audytu uchwały w sprawie zgody na świadczenie usług dodatkowych następuje po przeprowadzeniu uprzedniej oceny zagrożeń dla badania sprawozdania finansowego i zabezpieczeń niezależności biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej. W razie potrzeby Komitet Audytu wydaje odpowiednie wskazania dotyczące wykonywania usług dozwolonych.

Szczegółowe informacje nt. usług świadczonych przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych w roku 2023 zostały przekazane w nocy 34 Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2023 oraz w **nocie 39** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2023.

**Zarząd – skład osobowy**

Skład osobowy Zarządu Spółki jest zaprezentowany w rozdziale *Władze Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i Grupy Kapitałowej.

### **Zarząd - zmiany w składzie**

W 2023 r. oraz w 2024 r., do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

### **Zarząd - zasady działania**

Zarząd Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny/dokumenty-korporacyjne>) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Zarząd pod przewodnictwem Prezesa zarządza majątkiem i sprawami Spółki, a także reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd kierując się interesem Spółki określa strategię i główne cele działania Spółki i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o efektywność i przejrzystość systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały również w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy bieżące kierowanie i koordynowanie prac Zarządu, ogólny nadzór nad terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami Zarządu. Oprócz prowadzenia spraw wynikających z podziału obowiązków w Zarządzie, Prezes Zarządu ma prawo do każdorazowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wiceprezes Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu lub członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

### **Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji**

Zgodnie ze Statutem Spółki, w skład Zarządu Spółki wchodzi od jednej do siedmiu osób. W przypadku Zarządu jednoosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu i/albo Członków Zarządu.

Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa

Zarządu. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Zarządu lub powierzeniu funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu.

W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu Spółki oraz powierzania funkcji Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki powołuje i odwołuje wszystkich członków Zarządu Spółki, a także powierza funkcje Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu. Pozostałych członków Zarządu Spółki w liczbie od jednego do trzech Członków Zarządu może powołać i odwołać Rada Nadzorcza, przy czym powołanym przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu Rada Nadzorcza może powierzyć pełnienie funkcji Wiceprezesów Zarządu. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

Zarząd Spółki nie posiada uprawnień do podwyższania kapitału zakładowego Spółki ani do podejmowania decyzji o wykupie akcji.

### **Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących emitenta**

Spółka nie opracowała i nie przyjęła polityki różnorodności. Przy decyzjach kadrowych Zarząd Spółki kieruje się w szczególności bieżącymi potrzebami przedsiębiorstwa i długoterminowymi interesami Akcjonariuszy Spółki. Przy wyborze osób sprawujących funkcje kierownicze, zarządcze lub nadzorcze decydujące znaczenie mają wiedza, kompetencje i doświadczenie poszczególnych kandydatów.

## **System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem**

### **Główne cechy stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych**

Zarząd Emitenta jest odpowiedzialny za wdrożenie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

System kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych funkcjonuje w Spółce w oparciu o:

- wewnętrzne procedury Spółki określające zasady raportowania i zakres odpowiedzialności w procesie sporządzania sprawozdań finansowych,

- badania półrocznych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki przez niezależnego biegłego rewidenta.

Podstawą sporządzania sprawozdań finansowych są księgi rachunkowe, które prowadzone są przy użyciu programu finansowo-księgowego Symfonia, zapewniającego zaspokojenie potrzeb informacyjnych dla rachunkowości finansowej i zarządczej. Spółka stosuje przy tym rozwiązania organizacyjne i informatyczne zapewniające prawidłowe użytkowanie oraz ochronę oprogramowania i danych finansowych, a także zabezpieczenie dostępu do sprzętu komputerowego i oprogramowania. Dostęp do zasobów systemu ewidencji finansowo-księgowej, a w konsekwencji do sprawozdawczości finansowej, ograniczony jest stosownymi uprawnieniami nadawanymi upoważnionym pracownikom wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Sprawozdania finansowe Spółki przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Działów: Księgowości, Kontrolingu i Finansowego. Ostatnim etapem procesu jest finalne autoryzowanie sprawozdań przez Zarząd Spółki. W przypadku sprawozdań rocznych i półrocznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje je odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach. Ostateczne zatwierdzenie tych sprawozdań przez Walne Zgromadzenie Spółki poprzedzone jest uzyskaniem opinii niezależnego biegłego rewidenta.

Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd Spółki i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

---

# **Jednostkowe sprawozdanie finansowe**

Na dzień 31 grudnia i za okres  
dwunastu miesięcy 2023 roku

## JEDNOSTKOWE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	5	41 003	56 018
Koszt własny sprzedaży	6	(37 632)	(52 034)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>3 371</b>	<b>3 984</b>
Koszty sprzedaży	7	(147)	-
Koszty ogólnego zarządu	7	(6 194)	(6 711)
Pozostałe przychody operacyjne	8	14 901	2 361
Pozostałe koszty operacyjne	9	(10 057)	(2 408)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>1 874</b>	<b>(2 774)</b>
Przychody finansowe	10	88 536	123 982
Koszty finansowe	11	(48 545)	(63 564)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>41 865</b>	<b>57 644</b>
Podatek dochodowy	12	(678)	3 800
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>41 187</b>	<b>61 444</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>41 187</b>	<b>61 444</b>
<b>Zysk na 1 akcję</b>			
Podstawowy (zł)		0,99	1,48
Rozwodniony (zł)		0,99	1,48

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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



## JEDNOSTKOWE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony	
		31.12.2023	31.12.2022
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	13	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	14	1 908	481
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	24	13 979	15 202
Długoterminowe aktywa finansowe	15	808 173	688 674
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	9 068	18 296
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>833 128</b>	<b>722 653</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	17	112 594	97 665
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	4 674	22 371
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	148 208	30 950
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>265 476</b>	<b>150 986</b>
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 098 604</b>	<b>873 639</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

## JEDNOSTKOWE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony	
		31.12.2023	31.12.2022
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Kapitał własny</b>	20		
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653
Kapitał zapasowy z wydzielenia		155 834	155 834
Kapitał zapasowy z połączenia		340 566	-
Kapitał zapasowy		76 107	14 663
Fundusz dywidendowy		-	-
Zyski zatrzymane		41 187	61 444
<b>Kapitały razem</b>		<b>655 347</b>	<b>273 594</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy</b>			
Rezerwy	21	3 436	1 636
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16	25 445	16 673
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	22	41 427	295 907
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	232 655	236 329
Zobowiązania z tytułu leasingu	24	13 663	15 948
Pozostałe zobowiązania	25	1 638	-
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem</b>		<b>318 264</b>	<b>566 493</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Rezerwy	21	-	2 500
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	22	-	12
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	111 529	19 035
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	24	1 904	1 739
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	24	1 590	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25	9 762	10 266
Przychody przyszłych okresów	26	208	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>124 993</b>	<b>33 552</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>443 257</b>	<b>600 045</b>
<b>Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem</b>		<b>1 098 604</b>	<b>873 639</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy z połączenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.</i>							
<b>Stan na początek okresu</b>	41 653	155 834	-	14 663	-	61 444	273 594
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	61 444	-	(61 444)	-
Połączenie ze spółką zależną Marvipol TM Sp. z o.o.	-	-	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>-</b>	<b>41 187</b>	<b>655 347</b>
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r.</i>							
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>-</b>	<b>25 162</b>	<b>333</b>	<b>36 652</b>	<b>259 634</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(10 499)	(333)	(36 652)	(47 484)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	61 444	61 444
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>-</b>	<b>14 663</b>	<b>-</b>	<b>61 444</b>	<b>273 594</b>

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio  
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

## JEDNOSTKOWE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
<b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>41 865</b>	<b>57 644</b>
Amortyzacja	7	2 200	2 168
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		4 146	(1 421)
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)	10	(23 799)	(78 963)
Przychody odsetkowe	10	(64 358)	(43 587)
Koszty odsetkowe	11	33 820	51 831
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN	8	(522)	(101)
Koszty emisji obligacji		-	10 186
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	23	-	(610)
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		798	1 073
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych		8 831	-
Koszty z tytułu leasingu	11	929	1 001
Pozostałe		213	123
<b>Korekty razem</b>		<b>(37 742)</b>	<b>(58 300)</b>
Zmiana stanu zapasów	36	(1 453)	27 662
Zmiana stanu należności	36	25 053	9 691
Zmiana stanu rezerw		(700)	1 636
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(5 497)	672
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(615)	-
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>16 788</b>	<b>39 661</b>
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		(1 664)	-
<b>Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych</b>		<b>(1 664)</b>	<b>-</b>
<b>Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>19 247</b>	<b>39 005</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

	Nota	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Odsetki otrzymane		36 894	30 065
Dywidendy otrzymane	30	23 799	18 942
Wpływy z tytułu sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		647	101
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		39 600	5 000
Spłata udzielonych pożyczek		94 360	150 701
<b>Wpływy</b>		<b>195 300</b>	<b>204 809</b>
Nabycia aktywów finansowych		(39 110)	(4 925)
Wniesienie wkładów pieniężnych		(3 000)	(2 000)
Pożyczki udzielone		(169 500)	(131 190)
<b>Wydatki</b>		<b>(211 610)</b>	<b>(138 115)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(16 310)</b>	<b>66 694</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
Wpływy netto z emisji obligacji	23	152 566	67 148
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		52 700	105 841
<b>Wpływy</b>		<b>205 266</b>	<b>172 989</b>
Dywidendy wypłacone		-	(47 484)
Wykup obligacji	23	(63 954)	(98 188)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(15 112)	(82 045)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	24	(2 984)	(3 024)
Odsetki i prowizje zapłacone		(31 745)	(27 081)
<b>Wydatki</b>		<b>(113 795)</b>	<b>(257 822)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>91 471</b>	<b>(84 833)</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>94 408</b>	<b>20 866</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>		<b>94 408</b>	<b>20 866</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>		<b>30 950</b>	<b>10 084</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE W SPÓŁKACH POŁĄCZONYCH Z MD S.A. NA POCZĄTEK OKRESU</b>		<b>22 850</b>	<b>-</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>		<b>148 208</b>	<b>30 950</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

### 1.1. Dane Spółki

Marvipol Development S.A. (Spółka) 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 dnia 25 listopada 2014 r. na czas nieoznaczony. Została ona zarejestrowana w dniu 16 grudnia 2014 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585.

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

Spółka nie wyodrębnia branżowych ani geograficznych segmentów działalności. Miejscem działalności Spółki jest terytorium Polski.

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

## 2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej "MSSF UE" przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego, za wyjątkiem zmian opisanych w nocie 4.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w pełnej formie, zgodnie z MSR 1.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę 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.

### Podstawa wyceny

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w Nocie 3.

### Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki.

### Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

W szczególności istotne obszary niepewności odnośnie dokonanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, dotyczą poniższych obszarów:

- Rzeczowe aktywa trwałe

Co najmniej raz w roku Spółka dokonuje weryfikacji ekonomicznych okresów użyteczności aktywów trwałych podlegających amortyzacji. W ocenie Zarządu, przyjęte na dzień bilansowy okresy użyteczności odpowiadają oczekiwany okresom generowania korzyści ekonomicznych z wykorzystywania tych aktywów, Istnieje jednak ryzyko, iż faktyczne okresy generowania korzyści ekonomicznych mogą różnić się od przyjętych.

- Odroczony podatek dochodowy

Spółka tworząc aktywa z tytułu podatku dochodowego bierze pod uwagę możliwość jego wykorzystania w przyszłości, uwzględniając zasadę ostrożności. 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.

Prognozy w odniesieniu do Spółki 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.

- Utrata wartości innych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia istnienie przesłanek, które wskazują, czy nastąpiła utrata wartości składników aktywów trwałych. W przypadku zidentyfikowania takiej przesłanki, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej. Oszacowanie wartości użytkowej składnika aktywów trwałych (lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne) wiąże się, między innymi, z przyjęciem założeń w zakresie szacunków co do kwot, terminów przyszłych przepływów pieniężnych, które Spółka może uzyskać z tytułu danego składnika aktywów trwałych (lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne). Szacując wartość

godziwą pomniejszoną o koszty sprzedaży Spółka opiera się na dostępnych danych rynkowych na ten temat lub wycenach sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców.

- **Zapasy**

Spółka dokonuje odpisów z tytułu utraty wartości w oparciu o ceny sprzedaży możliwe do uzyskania na rynku, bazując na wiedzy w zakresie trendów rynkowych oraz cen transakcyjnych z zawieranych przez Spółkę lub jednostki zależne umów rezerwacyjnych oraz umów przedwstępnych sprzedaży produktów o podobnym charakterze (lokalizacja, metraż, standard inwestycji).

- **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Odpis z tytułu utraty wartości kalkulowany jest na każdy dzień bilansowy zgodnie z metodologią opisaną w sekcji „Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów”.

- **Rezerwy**

Spółka tworzy rezerwy w sytuacji, gdy zmniejszenie korzyści ekonomicznych wynikających ze zdarzeń przeszłych (nie ujętych w księgach) szacowane jest jako prawdopodobne. Rezerwy tworzone są najczęściej w związku ze sprawami spornymi i sądowymi oraz naprawami gwarancyjnymi. Za podstawę dla szacowanych wartości służą: obserwacje historyczne, oceny wyspecjalizowanych podmiotów (kancelarie prawne, opinie biegłych) oraz wiedza i doświadczenie Zarządu.

- **Prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu oraz zobowiązanie leasingowe**

Do głównych pozycji szacunkowych w obszarze leasingu Spółka zalicza określenie okresu leasingu, w szczególności dla umów na czas nieokreślony oraz umów z opcją przedłużenia lub wypowiedzenia. Dokonując oceny skorzystania z opcji, Spółka bierze pod uwagę wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Stopa dyskontowa dla leasingu szacowana jest na bazie średniego ważonego kosztu kapitału obcego, powiększonego o premię za ryzyko dla danej klasy aktywów leasingu. Stopa dyskontowa szacowana jest dla każdej nowej umowy leasingu lub grupy umów o zbliżonym charakterze.

### 3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Spółki.

#### a) Waluty obce

##### (i) Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień zawarcia poniższych typów transakcji:

- powstanie zobowiązania z tytułu zakupu i faktur wystawionych w walucie obcej,
- powstanie należności z tytułu sprzedaży i faktur wystawionych w walucie obcej,
- wpływ należności bądź płatność zobowiązania w walucie obcej z własnego rachunku walutowego.



Pozostałe transakcje przeliczane są według kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanego przez bank, z którego usług Spółka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

## **b) Instrumenty finansowe**

### **(i) Aktywa finansowe**

#### ***Klasyfikacja aktywów finansowych***

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Spółka klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego Spółki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”).

#### **Przeklasyfikowanie składników aktywów finansowych**

Spółka dokonuje przeklasyfikowania aktywów finansowych, wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami. Przeklasyfikowaniu podlegają wszystkie aktywa finansowe, na które zmiana ta miała wpływ. Spółka nie dokonuje przeklasyfikowania żadnych zobowiązań finansowych.

Przeklasyfikowanie aktywów finansowych dokonywane jest prospektywnie, począwszy od dnia przeklasyfikowania. Spółka nie przekształca żadnych uprzednio ujętych zysków, strat ani odsetek.

W sytuacji przeklasyfikowania aktywów finansowych z kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej, wartość godziwą wycenia się na dzień przeklasyfikowania. Wszelkie zyski lub straty wynikające z różnicy między wcześniejszym zamortyzowanym kosztem aktywów finansowych a wartością godziwą ujmują się w rachunku wyników bądź w innych całkowitych dochodach, w zależności od klasyfikacji aktywów.

W sytuacji przeklasyfikowania aktywów finansowych z kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie, wartość godziwa tego aktywa na dzień przeklasyfikowania staje się jego nową wartością bilansową brutto.

W przypadku przeklasyfikowania aktywów finansowych z kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie, aktywo zostaje przeklasyfikowane w wartości godziwej na dzień przeklasyfikowania. Skumulowane zyski lub straty ujęte poprzednio w innych całkowitych dochodach zostają jednak usunięte z pozycji kapitału własnego i skorygowane w oparciu o wartość godziwą aktywów finansowych na dzień przeklasyfikowania. W związku z tym aktywa finansowe wycenia się na dzień przeklasyfikowania tak, jak gdyby zawsze były wyceniane w zamortyzowanym koszcie.

Jeśli Spółka dokonuje przeklasyfikowania składnika aktywów finansowych z kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy do kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, składnik ten nadal wycenia się w wartości godziwej.

Jeśli Spółka dokonuje przeklasyfikowania składnika aktywów finansowych z kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody do kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, składnik ten nadal wycenia się w wartości godziwej. Skumulowane zyski lub straty ujęte poprzednio w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego w formie korekty wynikającej z przeklasyfikowania na dzień przeklasyfikowania.

#### ***Wycena na moment początkowego ujęcia***

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Spółka wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

#### ***Zaprzestanie ujmowania***

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji gdy:

- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Spółka dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

#### ***Wycena po początkowym ujęciu***

##### ***Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie***

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje:

- należności handlowe oraz pozostałe należności (w tym należności długoterminowe),
- pożyczki spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- dłużne papiery wartościowe utrzymywane są do terminu zapadalności,
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w rachunku zysków i strat w pozycji „Przychody finansowe”.

***Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody***

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

W okresie sprawozdawczym oraz w okresie porównawczym Spółka nie posiadała aktywów zaklasyfikowanych jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

***Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy***

Do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się wszystkie instrumenty finansowe, które nie zostały zaklasyfikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także te w przypadku których Spółka podjęła decyzję o takiej klasyfikacji, w celu wyeliminowania niedopasowania księgowego.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka klasyfikuje:

- a) Instrumenty pochodne będące aktywami, nie zidentyfikowane jako instrumenty zabezpieczające
- b) Pożyczki udzielone nie spełniające testu SPPI.

Zysk lub strata z aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ujmowana jest odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych, w okresie w którym powstała.

**Kompensata aktywów i zobowiązań finansowych**

W sytuacji, gdy Spółka:

- posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto.

**(ii) Zobowiązania finansowe*****Zobowiązania finansowe***

Spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe jako zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

**Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**

Jako zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie Spółka klasyfikuje oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, papiery dłużne, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Zobowiązania finansowe Spółka wycenia początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji. Następnie wycenia je po zamortyzowanym koszcie metodą efektywnej stopy procentowej, a koszty odsetkowe ujmuje metodą efektywnego dochodu. Metoda efektywnej stopy procentowej służy do obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania i do alokowania kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa faktycznie dyskontująca przyszłe płatności pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania danego zobowiązania lub, w razie potrzeby, w okresie krótszym. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

***Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy***

Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka klasyfikuje instrumenty pochodne o wartości godziwej mniejszej od zera, nie zidentyfikowane jako instrumenty zabezpieczające.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

**Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej**

Umowy gwarancji finansowych to umowy zobowiązujące jej wystawcę do dokonania określonych płatności rekompensujących posiadaczowi stratę, jaką poniesie z powodu niedokonania przez określonego dłużnika płatności w przypadającym terminie, zgodnie z pierwotnymi lub zmienionymi warunkami instrumentu dłużnego.

Umowy gwarancji finansowych wykazywane są w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych. Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty i utworzenia rezerwy. Kwota rezerwy określana jest w oparciu o szacunki wysokości prawdopodobnego wydatku koniecznego dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji.

***Wyksięgowanie zobowiązań finansowych***

Spółka wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Spółki zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

**(iii) Kapitały własne*****Kapitał zakładowy***

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wartości nominalnej zarejestrowanych akcji, wynikającej ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

***Kapitał zapasowy z wydzielenia***

Kapitał zapasowy z wydzielenia wykazywany jest w wartości nominalnej aktywów netto wydzielonych w ramach wyodrębnienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. Oddział w Warszawie ustalonej na dzień 1 października 2015 r., skorygowanej o przesunięcia środków pieniężnych z Marvipol S.A. (Centrala) do Marvipol S.A. Oddział w Warszawie oraz pokrycie straty w roku, w którym nastąpiło wydzielenie.

***Kapitał zapasowy***

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Spółka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji.

O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

- z odpisów z zysku,
- z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane,
- z nadwyżki ceny sprzedaży akcji własnych nad kosztem ich nabycia,

***Kapitał rezerwowy***

Pozostałe kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie ze statutem. O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

Spółka do kapitałów rezerwowych zalicza między innymi kapitał utworzony decyzją Walnego Zgromadzenia na nabycie akcji własnych.

W kapitale rezerwowym Spółka ujmuje także kapitał uzyskany z emisji akcji, po pomniejszeniu o koszty emisji do momentu dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd Rejestrowy. Po dokonaniu rejestracji wartość nominalna zarejestrowanych akcji odnoszona jest na kapitał zakładowy, natomiast nadwyżka osiągnięta przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostała po pokryciu kosztów emisji, odnoszona jest na kapitał zapasowy.

***Nabyte akcje własne***

Spółka, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, dokonywała skupu akcji własnych. Nabyte akcje własne wyceniane są według ceny nabycia i ujmowane w kapitale własnym jako wielkość ujemna.

***Całkowite dochody***

Całkowite dochody ogółem to zmiana w kapitale własnym, która nastąpiła w ciągu okresu sprawozdawczego na skutek transakcji innych niż transakcje zawierane z właścicielami występującymi w charakterze udziałowców. Obejmują wszystkie składniki zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

Inne całkowite dochody obejmują pozycje przychodów i kosztów (w tym korekty wynikające z przeklasyfikowania), które nie zostały ujęte jako zyski lub straty zgodnie z tym, jak tego wymagają lub na co zezwalają inne MSSF.

### **c) Rzeczowe aktywa trwałe**

#### **(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

#### **(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu kiedy możliwa będzie ich rzetelna wycena. Wtedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

#### **(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym**

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Spółka osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty, w okresie, w którym zostały poniesione.

#### **(iv) Amortyzacja**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Spółka zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Budynki: 10 – 40 lat,
- Maszyny i urządzenia: 3 – 10 lat,
- Środki transportu: 5 lat,
- Meble i wyposażenie: 5 - 7 lat.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Spółkę corocznie weryfikowana.

#### **d) Wartości niematerialne**

##### **(i) Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne nabyte przez Spółkę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

##### **(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym**

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie poniesienia.

##### **(iii) Amortyzacja**

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania, chyba że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania nie są amortyzowane, podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania.

Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

#### **e) Nieruchomości inwestycyjne**

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela – Spółkę - staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt tej nieruchomości, który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia zgodnie z MSR 16 lub MSR 2 jest równy wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Ujęcie przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, traktuje się analogicznie do sprzedaży zapasów.

Gdy Spółka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjnej przeznaczonej do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

#### **f) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu**

Przy podpisaniu umowy Spółka ocenia, czy umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli na jej mocy przekazuje się prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres, w zamian za wynagrodzenie.

W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. W dacie rozpoczęcia Spółka wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do spłaty w tej dacie, zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu lub krańcowej stopy procentowej jeśli stopa procentowa leasingu nie jest dostępna. Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu, wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia leasingu lub przed tą datą pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe, początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę oraz szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę z związku z demontażem i usunięciem bazowego składnika aktywów.

Spółka wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania stosując model kosztu, tj. w pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne oraz ewentualne straty z tytułu utraty wartości, ale także po odpowiednim skorygowaniu o dokonywane przeliczenia zobowiązania z tytułu leasingu. Amortyzacja prawa do użytkowania w Spółce dokonywana jest metodą liniową przez okres umowy leasingu.

Opłaty leasingowe zawarte w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu obejmują stałe płatności leasingowe pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, ceny wykonania opcji kupna (jeżeli można z wystarczającą pewnością stwierdzić, że Spółka z tej opcji skorzysta) oraz kary pieniężne za wypowiedzenie umowy (jeżeli jest wystarczająca pewność, że Spółka skorzysta z tej opcji).

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu pomniejszane jest o dokonane spłaty i korygowane o naliczone odsetki.

Spółka stosuje zwolnienie, które przywołuje pkt. MSSF16.5, dotyczące ujmowania leasingów o niskiej wartości oraz leasingów krótkoterminowych (nie przekraczających 12 miesięcy). Płatności leasingowe w przypadku obu wymienionych wyjątków rozpoznawane są w kosztach okresu, którego dotyczą.

Emitent zidentyfikował następujące typy istotnych umów leasingu:

- leasing powierzchni biurowej,
- leasing floty samochodowej.



Prawa do użytkowania przedmiotów leasingu zostały ujęte jako prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu, a zobowiązania z tytułu umów najmu powierzchni biurowej oraz leasingu samochodów zostały ujęte jako zobowiązania z tytułu leasingu.

### **g) Udziały i akcje w jednostkach zależnych**

Udziały i akcje w jednostkach zależnych prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Spółka dokonuje analizy wartości aktywów netto spółek, w których posiada udziały, ze względu na to, że główną pozycją aktywów tych jednostek są zapasy, natomiast największą pozycją pasywów są kredyty celowe i w związku z tym wartość aktywów netto odzwierciedla wartość godziwą posiadanych udziałów. W przypadku utraty wartości odpis rozpoznawany jest w rachunku zysków i strat w pozycji koszty finansowe. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty o jaką wartość bilansowa przewyższa wartość odzyskiwalną. W przypadku odwrócenia odpisu, jego wartość ujmuje się w pozycji przychody finansowe. Jednostkami zależnymi są takie podmioty, które Spółka kontroluje.

### **h) Zapasy**

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają koszty związane z realizowanymi projektami deweloperskimi. Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budowami lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednio dotyczące projektów.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

### **i) Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane w cenie transakcyjnej, z uwzględnieniem odpisu aktualizującego wartość należności zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych. W przypadku, gdy występuje istotny element finansowania powyżej 12 miesięcy, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Do pozostałych należności Spółka klasyfikuje także depozyty notarialne, wadia, zaliczki wpłacone na poczet zakupu gruntów oraz nieruchomości, względem których Spółka nie posiada kontroli lub tytułu prawnego poświadczającego własność.

**j) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania**

Aktywa finansowe spełniające definicję środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

W pozycji Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania prezentowane są otrzymane od klientów Spółki środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym” zdeponowane są na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy (na dzień ich utworzenia) prezentowane są w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe”.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy na podstawie kursu NBP. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tę samą definicję środków pieniężnych. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest przez Spółkę metodą pośrednią.

**k) Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana**

Aktywa są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie. Decyzja o przeklasyfikowaniu aktywów do aktywów dostępnych do sprzedaży podejmowana jest, gdy aktywa te są w stanie gotowym do sprzedaży i rozpoczęto aktywne poszukiwanie nabywcy, a sprzedaż w horyzoncie 1 roku została oceniona jako wysoce prawdopodobna. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Aktywa przeznaczone do sprzedaży są wyceniane do wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Dla aktywów zaklasyfikowanych do tej kategorii nie nalicza się amortyzacji. W przypadku, gdy kryteria klasyfikacji do grupy aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży nie są dłużej spełniane, Spółka zaprzestaje klasyfikacji tego składnika aktywów jako przeznaczonych do sprzedaży oraz dokonuje reklasyfikacji do odpowiedniej kategorii aktywów. W takim przypadku Spółka wycenia składnik aktywów, który nie jest dłużej klasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży w kwocie niższej z:

- jego wartości bilansowej z dnia poprzedzającego klasyfikację składnika aktywów (lub grupy do zbycia) jako przeznaczony do sprzedaży, skorygowanej o amortyzację lub aktualizację wyceny, która zostałaby ujęta, gdyby składnik aktywów (lub grupa do zbycia) nie został zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży,
- jego wartości odzyskiwalnej z dnia podjęcia decyzji o braku jego sprzedaży.

Działalność zaniechana to element przedsięwzięcia, który został zbyty lub jest zakwalifikowany jako przeznaczony do sprzedaży, jak również stanowi odrębną, ważną dziedzinę działalności. Klasyfikacja do działalności zaniechanej następuje w momencie zbycia lub w momencie, gdy działalność spełnia kryteria działalności przeznaczonej do sprzedaży, jeśli ten moment nastąpił wcześniej.

## I) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

### (i) Aktywa finansowe

Spółka dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług, Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

Macierz rezerw bazuje na analizie spłacalności należności z poszczególnych koszyków przeterminowania oraz określeniu wskaźnika odzysku dla należności, w przypadku których zidentyfikowana została strata kredytowa. Wskaźnik odpisu dla danego koszyka przeterminowania kalkulowany jest jako iloczyn prawdopodobieństwa niespłacenia należności z danego koszyka (PD) oraz wskaźnika straty z tytułu niewykonania zobowiązania (LGD).

Odpis na oczekiwane straty kredytowe kalkulowany jest poprzez przyłożenie wskaźników odpisu dla poszczególnych koszyków przeterminowania do bieżącego salda należności w każdej z grup przeterminowania. Kwotę odpisu aktualizującego wartość należności ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu w przychodach/kosztach z tytułu pozostałej działalności operacyjnej.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

Spółka ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 180 dni.

Jednocześnie, Spółka ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika (ang. default) następuje w przypadku gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 360 dni lub gdy Spółka otrzyma informację o istotnych problemach finansowych kontrahenta, np. dłużnik ogłosi bankructwo lub wystąpi o postępowanie układowe. Zastosowane terminy 180 i 360 dni ustalono przy uwzględnieniu specyfiki aktywów finansowych w odniesieniu do których badane są okoliczności w zakresie szacowanych odpisów. Co do zasady źródłem środków służących uregulowaniu należności jest sprzedaż nieruchomości przez spółki celowe. Uwzględniono m.in. czas o jaki może ulec przedłużeniu proces sprzedaży nieruchomości lub aktywa związanego z nieruchomościami ze względu na obiektywne okoliczności uniemożliwiające zawarcie transakcji w terminie wymagalności instrumentu finansowego.

### (ii) Aktywa niefinansowe

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej

do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów.

W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

### **m) Świadczenia pracownicze**

#### **(i) Program określonych składek**

Spółka zobowiązana jest na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie Spółki za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

#### **(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych są wyceniane bez uwzględnienia dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

### **n) Rezerwy**

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Spółce ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

#### **(i) Umowy rodzące obciążenia**

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Spółkę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Wysokość rezerwy jest ustalana na podstawie niższej z wartości kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub kosztów jej realizacji. Przed ujęciem w księgach rezerwy, Spółka rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

**o) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. W przypadku, gdy wpływ zmiany wartości pieniądza w czasie jest istotny (w szczególności dotyczy to zatrzymanych kaucji gwarancyjnych), wartość zobowiązań jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie zobowiązania w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

**p) Przychody****(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów**

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane zgodnie z MSSF 15 tj., w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Za moment ten Spółka uznaje przeniesienie na klienta kontroli nad sprzedawanym lokalem, miejscem postojowym, schowkiem garażowym, komórką lokatorską lub innym elementem budynku lub jego części wspólnej, czyli na moment wydania.

Stosownie do treści art. 548 § 1 k.c., niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z chwilą wydania rzeczy, niezależnie od tego kiedy kupujący stanie się właścicielem rzeczy. Przez wydanie rzeczy rozumieć należy przede wszystkim wydanie w rozumieniu art. 348 k.c. Przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem rzeczy.

Koszty wytworzenia niesprzedanych lokali mieszkalnych są wykazywane w pozycji zapasy, jako produkty w toku lub jako wyroby gotowe w zależności od stopnia zaawansowania budowy.

Koszty wytworzenia sprzedanych lokali mieszkalnych są ujmowane w rachunku wyników w pozycji "Koszt własny sprzedaży".

**(ii) Sprzedaż towarów**

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w wysokości odpowiadającej wartości godziwej otrzymanej zapłaty, pomniejszonej o wartość zwrotów, opustów i rabatów.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w rachunku wyników, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Spółka pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

**(iii) Świadczenie usług**

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w rachunku wyników po wykonaniu usługi.

**(iv) Przychody z tytułu najmu**

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w rachunku wyników metodą liniową przez okres trwania umowy.

**q) Przychody i koszty finansowe**

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Spółkę środków pieniężnych oraz należne dywidendy, a także obejmują przeszacowanie z tytułu wzrostu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w sprawozdaniu

z całkowitych dochodów według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Spółka nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

### **r) Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanych bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

#### **(i) Podatek bieżący**

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

#### **(ii) Podatek odroczony**

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

### **s) Zysk na akcję**

Spółka prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom oraz obligacje zamienne na akcje.

### **t) Raportowanie segmentów działalności**

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Spółki, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega ryzykom i czerpie korzyści

odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Spółki bazuje na segmentach branżowych. Spółka prowadzi działalność głównie w rejonie Warszawy w jednym segmencie branżowym.

#### **u) Ustalenie wartości godziwej**

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Spółki i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

##### **(i) Nieruchomości inwestycyjne**

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest systematycznie przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen, w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości. Wartości godziwe opierają się o ceny rynkowe, które są szacowaną kwotą, za jaką na warunkach rynkowych nieruchomość mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, gdzie obie strony działały świadomie, ostrożnie i bez przymusu.

##### **(ii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi**

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

##### **(iii) Instrumenty pochodne**

Wartość godziwa pochodnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ustalana jest na ostatni dzień każdego kwartału danego roku obrotowego oraz na koniec każdego roku obrotowego w oparciu o wycenę dokonaną przez wyspecjalizowany podmiot lub w oparciu o model finansowy.

#### **v) Dywidendy**

Płatności dywidend na rzecz akcjonariuszy Spółki ujmuje się jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym w okresie, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez odpowiedni organ Spółki.

#### **w) Połączenia spółek**

Połączenia jednostek pod wspólną kontrolą są wyłączone z zakresu MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”. Zgodnie z zapisami MSR 8 punkt 10-12 Spółka przyjęła zasadę, że połączenia podmiotów pod wspólną kontrolą rozliczane według wartości księgowych. Poszczególne pozycje odpowiednich aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów połączonych spółek podlegają sumowaniu, według stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu wzajemnych wyłączeń. Wyłączeniu podlega wartość kapitału zakładowego spółki, której majątek został przeniesiony na inną spółkę, lub spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru. Wyłączeniu podlegają również wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki o podobnym charakterze łączących się spółek, a także przychody i koszty operacji gospodarczych dokonywanych w danym roku obrotowym przed

połączeniem między łączącymi się spółkami. Dane porównawcze za rok obrotowy poprzedzający połączenie nie podlegają przekształceniu.

## **4. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie**

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 r.:

- Zmiany do MSR 1 i stanowisko praktyczne do MSSF Ujawnienia w zakresie Polityki rachunkowości - zmiany dotyczące zakresu ujawnień znaczących zasad rachunkowości w sprawozdaniu finansowym (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja wartości szacunkowych (zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później);
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje Porównawcze (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później).
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - zmiany wprowadzają obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),

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

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

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

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym



przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu umów zawierające kowenanty (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),
- Zmiany do MSR 7 "Sprawozdanie z przepływów pieniężnych" i MSSF 7 "Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji" - umowy finansowania dostawców (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),
- Zmiany do MSR 12 "Podatek dochodowy" - Międzynarodowa reforma podatkowa - wzorcowe przepisy filara drugiego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- 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).

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

## 5. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Wyroby gotowe*	4 860	-
Przedsięwzięcia deweloperskie	19 664	36 670
Usługi	16 479	19 348
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>41 003</b>	<b>56 018</b>

\*Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych zawierają przychody spółek połączonych z Marvipol Development S.A. w okresie sprawozdawczym - szczegóły w nocie 35.

## 6. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Wyroby gotowe*	(4 060)	-
Przedsięwzięcia deweloperskie	(16 576)	(33 813)
Usługi	(16 996)	(18 221)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(37 632)</b>	<b>(52 034)</b>

\*Koszt własny sprzedaży wyrobów gotowych zawiera koszty spółek połączonych z Marvipol Development S.A. w okresie sprawozdawczym - szczegóły w nocie 35.

<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
Amortyzacja	(657)	(692)
Zużycie materiałów i energii	(1 279)	(651)
Usługi obce	(13 390)	(10 492)

Koszty według rodzaju	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Podatki i opłaty	(484)	(449)
Wynagrodzenia	(4 943)	(7 940)
Ub. społ. i inne świadczenia	(855)	(1 017)
Pozostałe koszty rodzajowe	(878)	(1 508)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	(15 146)	(29 285)
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>(37 632)</b>	<b>(52 034)</b>

## 7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-
Koszty marketingu	(147)	-
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>(147)</b>	<b>-</b>

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Koszty planowanych inwestycji	(183)	(1 196)
Koszt zakończonych inwestycji	(619)	(363)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(2 486)	(2 212)
Wynagrodzenia	(1 952)	(2 154)
Usługi doradcze	(962)	(786)
Inne	(2)	-
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(6 194)</b>	<b>(6 711)</b>

Koszty według rodzaju	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Amortyzacja	(2 200)	(2 168)
Zużycie materiałów i energii	(1 335)	(1 162)
Usługi obce	(10 091)	(9 551)
Podatki i opłaty	(225)	(250)
Wynagrodzenia	(7 551)	(10 065)
Ub. społ. i inne świadczenia	(821)	(1 043)
Pozostałe koszty rodzajowe	(886)	(693)
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu*</b>	<b>(23 109)</b>	<b>(24 932)</b>

\*Zestawienie kosztów w układzie rodzajowym nie obejmuje kosztu własnego sprzedaży wyrobów gotowych oraz przedsięwzięć deweloperskich.

## 8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Przychody z najmu	418	653
Przychody z refaktur	6 939	521
Sprzedaż usług	986	585
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	522	101
Rozwiązanie rezerw i odpisów	5	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	1	20
Wynagrodzenie z tyt. poręczenia umów kredytowych	4 522	450
Sprzedaż gruntów	1 450	-
Przychody z opłat eksploatacyjnych	18	-

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Pozostałe przychody	40	31
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>14 901</b>	<b>2 361</b>

## 9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Koszty najmu	(171)	(85)
Koszty refaktur	(6 701)	(503)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości zapasów	(5)	-
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(302)	(27)
Utworzone rezerwy	(1 800)	(1 636)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(58)	-
Koszty darowizn	(242)	(25)
Pozostałe koszty	(778)	(132)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(10 057)</b>	<b>(2 408)</b>

## 10. Przychody finansowe

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	6 009	589
Odsetki od pożyczek*	58 349	42 998
Różnice kursowe	-	1 421
Dywidendy	23 799	78 963
Pozostałe	379	11
<b>Przychody finansowe</b>	<b>88 536</b>	<b>123 982</b>

\*Przychody z odsetek od pożyczek zawierają przychody spółek połączonych z Marvipol Development S.A. w okresie sprawozdawczym - szczegóły w nocie 35.

## 11. Koszty finansowe

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(33 820)	(51 831)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(929)	(1 001)
Różnice kursowe	(4 152)	-
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(8 831)	-
Pozostałe*	(813)	(10 732)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(48 545)</b>	<b>(63 564)</b>

\*W pozycji „pozostałe” w odniesieniu do roku zakończony 31 grudnia 2022 roku uwzględniono 10.200 tys. zł z tytułu wyceny odsetek wg. skorygowanego kosztu. W sprawozdaniu za rok 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	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Rezerwy na koszty okresu	(646)	478
Odsetki od obligacji i kredytów	(657)	2 053
Odpisy pożyczek	1 963	-
Odsetki naliczone od pożyczki	(9 938)	4 794
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	564	(443)
Strata podatkowa	(512)	(54)
<b>Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(9 226)</b>	<b>6 828</b>
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	(114)	403
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	3	63
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	12 328	2 562
Wycena aktywów z tytułu leasingu	2	-
Inne	(3 445)	-
<b>Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>8 774</b>	<b>3 028</b>
Zmiana aktywa ze spółek przejętych przez MD S.A.	(695)	-
Zmiana rezerwy ze spółek przejętych przez MD S.A.	(18 017)	-
<b>Zmiana podatku odroczonego w następstwie połączenia</b>	<b>17 322</b>	<b>-</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego</b>	<b>(678)</b>	<b>3 800</b>
Podatek bieżący	-	-
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>(678)</b>	<b>3 800</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>41 865</b>	<b>57 644</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(7 954)	(10 952)
<b>Różnice:</b>		
Dywidendy	4 522	15 003
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	1 407	-
Efekt podatkowy różnic przejściowych, na które nie utworzono rezerwy na dzień 31.12.2022 w spółkach połączonych z MD S.A.	(1 885)	-
Efekt podatkowy różnic przejściowych na wartości udziałów, na które była zawiązana rezerwa z tyt. OPD, wynikający z połączenia spółek	3 445	(47)
Różnice trwałe	(213)	(204)
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>(678)</b>	<b>3 800</b>

Zasady tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikającego ze strat podatkowych zostały opisane w nocie 16 sprawozdania.

Poniższa tabela prezentuje zmiany strat podatkowych w trakcie okresu sprawozdawczego.

	Zmiana stanu strat podatkowych w 2023 roku		
	Wartość strat podatkowych	Aktywo z tyt. OPD	Brak aktywa z tyt. OPD
Stan na początek okresu	12 840	2 393	47
Straty za okres	-	-	-
Wykorzystanie strat w okresie	(2 942)	(559)	-
Zmiana szacunków	-	47	(47)
Przeterminowanie strat	-	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>9 898</b>	<b>1 881</b>	<b>-</b>

Na dzień 31.12.2023 r. utworzono aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego na straty podatkowe z lat 2019-2023 w kwocie 1 881 tys. zł. Przeterminowaniu nie uległy żadne straty podatkowe.

### 13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>
Zwiększenie w wyniku połączenia	9	9
<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>	<b>(1 008)</b>	<b>(1 008)</b>
Zwiększenie w wyniku połączenia	(9)	(9)
<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 2022 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>
Likwidacja	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>
Likwidacja	-	-
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

## 14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	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>
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>384</b>	<b>1 458</b>	<b>938</b>	<b>2 780</b>
Wykup z leasingu	-	614	-	614
Zbycie	-	(236)	-	(252)
Likwidacja	(16)	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>368</b>	<b>1 836</b>	<b>938</b>	<b>3 142</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>(266)</b>	<b>(1 296)</b>	<b>(800)</b>	<b>(2 362)</b>
Amortyzacja za okres	(64)	(74)	(63)	(201)
Wykup z leasingu	-	(350)	-	(350)
Zbycie	-	236	-	252
Likwidacja	16	-	-	-
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>(314)</b>	<b>(1 484)</b>	<b>(863)</b>	<b>(2 661)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>54</b>	<b>352</b>	<b>75</b>	<b>481</b>

Warszawa, 13 marca 2024 r.

**Środki trwałe w leasingu**

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

**Zabezpieczenia**

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

**Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych**

Na dzień 31 grudnia 2023 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiły przesłanki trwałej utraty wartości.

**15. Długoterminowe aktywa finansowe**

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Udziały	108 004	239 143
Pożyczki udzielone	700 169	449 531
<b>Długoterminowe aktywa razem</b>	<b>808 173</b>	<b>688 674</b>

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	32 913	27 860
Robo Wash S.A.	1 403	1 835
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	26 469	12 728
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	1 401
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	-	13 962
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	15 515	31 410
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	20 273	488
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	60 926	43 020
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 100	5 288
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	29 380	18 530
Marvipol Logistics S.A.	146 019	20 847
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	-	40 928
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	14 193	1 917
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	936
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	46 378	40 624
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	-	191
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	1 089	991
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 840	5 840
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	444	4 298
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	81 932	83 661
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	48 786	24 200
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	16 391	13 494
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	91 787	20 737
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	55 331	34 345
<b>Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)</b>	<b>700 169</b>	<b>449 531</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.

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	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
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	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
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
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	5
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	3 005	5
Marvipol Logistics S.A.	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	415	415
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	8	8
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	8 004
Ertan Sp. z o.o.	7	7
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	5 790	5 790
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	7
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	8	8
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	20 007	20 007
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	30 007	30 007
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	26 168	26 168
Wartość udziałów w spółkach zależnych	<b>108 004</b>	<b>239 143</b>

\*spółki uległy połączeniu, szczegóły w nocie 35

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 spółkach zależnych.

## 16. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Rezerwy na koszty okresu	776	1 422
Odsetki od obligacji i kredytów	2 294	2 951
Odpisy zapasów	1 193	1 193
Odpisy pożyczek	1 963	-
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	356	10 294
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	3 289	2 725
Strata podatkowa	1 881	2 393
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>11 752</b>	<b>20 978</b>
Kompensata	(2 684)	(2 682)
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>9 068</b>	<b>18 296</b>
Zapasy	822	936
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	163	160
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	24 460	12 132
Wycena aktywów z tytułu leasingu	2 684	2 682
Inne	-	3 445
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>28 129</b>	<b>19 355</b>
Kompensata	(2 684)	(2 682)
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>25 445</b>	<b>16 673</b>
<b>Zmiana różnic przejściowych w czasie</b>		
stan BO	(1 623)	2 177
stan BO w spółkach połączonych z MD S.A.	17 322	-
stan BZ	16 377	(1 623)
<b>Zmiana bilansowa różnic przejściowych</b>	<b>678</b>	<b>(3 800)</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.

Prognozy w odniesieniu do Spółki 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.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. wartość strat podatkowych Spółki wynosiła 9.898 tys. zł. Aktywo z tytułu podatku odroczonego utworzono na całą kwotę, w wysokości 1.881 tys. zł. Po przeprowadzonych analizach Zarząd stoi na stanowisku, że Spółka wygenerują wystarczające dochody podatkowe, aby zapewnić odzyskiwalność rozpoznanego aktywa. Głównymi źródłami ryzyka braku wykorzystania strat podatkowych są opóźnienia harmonogramu realizacji inwestycji, opóźnienie płatności odsetek od pożyczek przez spółki zależne oraz zmiany koncepcji i planów inwestycyjnych.

Poniższe tabele pokazują w jakim okresie Spółka może wykorzystać aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego na straty podatkowe.

Straty podatkowe na dzień 31.12.2023			
	Wartość strat podatkowych	Aktywo z tyt. OPD	Brak aktywa z tyt. OPD
Do 2024 roku	4 898	931	-
Do 2025 roku	5 000	950	-
Do 2026 roku	-	-	-
Do 2027 roku	-	-	-
Do 2028 roku	-	-	-
	<b>9 898</b>	<b>1 881</b>	-

Straty podatkowe na dzień 31.12.2022			
	Wartość strat podatkowych	Aktywo z tyt. OPD	Brak aktywa z tyt. OPD
Do 2023 roku	2 093	351	47
Do 2024 roku	5 747	1 092	-
Do 2025 roku	5 000	950	-
Do 2026 roku	-	-	-
Do 2027 roku	-	-	-
	<b>12 840</b>	<b>2 393</b>	<b>47</b>

## 17. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Produkcja niezakończona	103 168	97 665
Wyroby gotowe	9 426	-
	<b>112 594</b>	<b>97 665</b>
w tym:		
<i>koszty finansowania zewnętrznego - kredyty</i>	3 427	3 427
<i>koszty finansowania zewnętrznego - obligacje</i>	7 157	7 779

W 2023 roku na zapasach nie zostały skapitalizowane żadne koszty finansowania zewnętrznego. Kwota 622 tys. zł została przeksięgowana w koszty w związku ze sprzedażą nieruchomości.

### Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r.

	31.12.2023		31.12.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	20 111	-	19 886	-
Inwestycja Białołęka	16 148	-	15 229	-
Inwestycja Ursynów II	15 647	-	14 468	-
Inwestycja Białołęka III	-	-	12 211	-
Inwestycja Wrocław II	35 107	-	34 137	-
Inwestycja Wrocław III	-	-	1 734	-
Inwestycja Waszyngtona	16 155	-	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	-
Inwestycja Central Park Ursynów	-	2 267	-	-
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	929	-	-
Inwestycja Kłopotowskiego 11	-	3 514	-	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	1 769	-	-
<b>Zapasy, razem</b>	<b>103 168</b>	<b>9 426</b>	<b>97 665</b>	-

**Odpisy aktualizujące zapasy**

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

**Zabezpieczenia na zapasach:**

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł
- Inwestycja Białoleka 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.)

**18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
<b>Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:</b>		
do 12 miesięcy	1 640	6 185
powyżej 12 miesięcy	-	-
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>1 640</b>	<b>6 185</b>
Pozostałe należności	910	380
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	-	15 000
Dywidendy należne	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	596	837
<b>Pozostałe należności razem</b>	<b>1 506</b>	<b>16 217</b>
Należności z tytułu podatku VAT	-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 716	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-
<b>Należności podatkowe</b>	<b>1 716</b>	<b>-</b>
Należności krótkoterminowe brutto	4 862	22 402
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(188)	(31)
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>	<b>4 674</b>	<b>22 371</b>

**19. Środki pieniężne**

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Środki pieniężne w kasie	9	7
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	148 199	30 943
Inne środki pieniężne	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>148 208</b>	<b>30 950</b>

## 20. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	1,00

### Struktura kapitału zakładowego

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

### Akcjonariat na 31 grudnia 2023 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Mariusz Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
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	
	31.12.2023	31.12.2022
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie*	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	41 187	61 444
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,99	1,48

### Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

### Wartość księgową na jedną akcję

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom	655 347	273 594
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852
Wartość księgową na jedną akcję	15,73	6,57

## 21. Rezerwy

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Rezerwy na koszty kar umownych i porozumień	3 436	4 136
<b>Rezerwy razem</b>	<b>3 436</b>	<b>4 136</b>
<i>W tym</i>		
<i>część długoterminowa</i>	3 436	4 136
<i>część krótkoterminowa</i>	-	2 500

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień obejmuje kwotę 1.636 tys. PLN, jaką Spółka 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 Spółka 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.

## 22. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

### Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Kredyty	-	12
Pożyczki	41 427	295 907
<i>w tym:</i>		
<i>część krótkoterminowa</i>	-	12
<i>część długoterminowa</i>	41 427	295 907

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

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
do 12 miesięcy	-	12
powyżej 1 roku do 3 lat	41 427	68 336
powyżej 3 do 5 lat	-	227 571
powyżej 5 lat	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>41 427</b>	<b>295 919</b>

**Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)**

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
w walucie polskiej	41 427	295 919
w walutach obcych	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>41 427</b>	<b>295 919</b>

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

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
dla kredytów i pożyczek w PLN	7,62% - 13,00%	5,58% - 12,90%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-

**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	-	31.12.2024	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	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

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

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>255 364</b>	<b>272 396</b>
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	156 467	70 000
Koszty emisji	(3 901)	(2 852)
<b>Wpływy z emisji obligacji netto</b>	<b>152 566</b>	<b>67 148</b>

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(3 764)	10 186
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	3 972	4 432
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	-	(610)
Wykup obligacji	(63 954)	(98 188)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>344 184</b>	<b>255 364</b>
<i>w tym:</i>		
część krótkoterminowa	111 529	19 035
część długoterminowa	232 655	236 329

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

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
do 12 miesięcy	111 529	19 035
powyżej 1 roku do 3 lat	174 555	236 329
powyżej 3 do 5 lat	58 100	-
powyżej 5 lat	-	-
<b>Obligacje razem</b>	<b>344 184</b>	<b>255 364</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.

\*\* 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.

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

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

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
<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 2022 r.</b>	<b>15 584</b>	-
Nabycie	1 270	-
Umorzenie	(1 967)	-
Modyfikacje umów leasingu	579	-
Wykup z leasingu	(264)	-
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>15 202</b>	-

**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 2023 r.</b>	<b>17 687</b>	-
Nabycie	988	1 515
Koszty finansowe	929	145
Płatności	(2 984)	(70)
Modyfikacje umów leasingu	66	-
Różnice kursowe	(1 119)	-
<b>Stan na 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>15 567</b>	<b>1 590</b>

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
<b>Stan na 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>17 412</b>	-
Nabycie	1 397	-
Koszty finansowe	1 001	-
Płatności	(3 024)	-
Modyfikacje umów leasingu	579	-
Różnice kursowe	322	-
<b>Stan na 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>17 687</b>	-

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

	Okres zakończony 31.12.2023	Okres zakończony 31.12.2022
do 12 miesięcy	1 904	1 739
powyżej 1 roku do 3 lat	3 549	3 086
powyżej 3 do 5 lat	3 479	3 447
powyżej 5 lat	8 225	9 415
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>17 157</b>	<b>17 687</b>

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 848)	(1 967)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(929)	(1 001)
Różnice kursowe	1 119	(322)
<b>Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(1 640)</b>	<b>(3 290)</b>



## 25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 240	843
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 638	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 735	4 648
Zobowiązania publiczno - prawne	4 672	971
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	465	1 309
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	-	420
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	650	2 075
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>11 400</b>	<b>10 266</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 638	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>9 762</b>	<b>10 266</b>

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

## 26. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Inwestycja Zielona Italia	208	-
Pozostałe	-	-
<b>Przychody przyszłych okresów razem</b>	<b>208</b>	<b>-</b>

## 27. Instrumenty finansowe i analiza wrażliwości

Opis metod zarządzania ryzykiem płynności zawarty jest w Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej.

Spółka zarządza wszystkimi opisanymi poniżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Spółki mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Spółki przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 4 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Spółki. Spółka nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut.

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

### Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

Spółka jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z pozyskanym finansowaniem w postaci oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji. Zarówno w 2023

jak i 2022 roku Spółka nie zawarła kontraktów zabezpieczających przepływy pieniężne z tytułu odsetek.

Zmiana stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałaby zmianę zysku przed opodatkowaniem o kwoty przedstawione poniżej. Poniższa analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne, w szczególności kursy walut obcych pozostaną niezmiennione.

	Okres zakończony 31.12.2023		Okres zakończony 31.12.2022	
	Wzrost 1%	Spadek 1%	Wzrost 1%	Spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(3 379)	3 379	(2 454)	2 454

### Ryzyko kredytowe

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

	31.12.2023		
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	1 308	-	1 308
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	334	24	310
180-360 dni	32	14	18
powyżej 360 dni	154	150	4
	<b>1 828</b>	<b>188</b>	<b>1 640</b>

	31.12.2022		
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	6 068	1	6 067
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	123	6	117
180-360 dni	-	-	-
powyżej 360 dni	25	24	1
	<b>6 216</b>	<b>31</b>	<b>6 185</b>

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2023 i 2022 przedstawiono poniżej:

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	31	17
Zmiana odpisu aktualizującego	157	14
Stan na koniec okresu	<b>188</b>	<b>31</b>

### Ryzyko kursowe

Większość transakcji zawierana jest w złotych polskich. Spółka posiada należności z tytułu pożyczek oraz zobowiązania z tytułu leasingu denominowane w walutach obcych. Spółka posiada środki pieniężne w walutach obcych.

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2023 i 2022 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

	Okres zakończony 31.12.2023		Okres zakończony 31.12.2022	
	Wzrost 5%	Spadek 5%	Wzrost 5%	Spadek 5%
Należności i zobowiązanie denominowane w EUR	2 661	(2 661)	2 759	(2 759)

### Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Spółkę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Spółkę polega na zapewnianiu, w możliwie najwyższym stopniu, aby Spółka zawsze posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymaganych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Spółki.

Płynność finansowa jest monitorowana w Spółce na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat.

Zarząd Marvipol Development S.A. dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Spółki. Zdaniem Zarządu nie ma istotnego zagrożenia działalności Spółki w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich. Spółka nie oczekuje, że spodziewane przepływy pieniężne, zawarte w analizie terminów wymagalności, mogą wystąpić znacząco wcześniej lub w znacząco innych kwotach.

	Wartość bilansowa	Przepływy pieniężne wynikające z umowy*	Do 1 miesiąca	31.12.2023			1 - 3 lata	3 - 5 lat	Powyżej 5 lat
				1 - 3 miesiące	3 - 6 miesięcy	6 - 12 miesięcy			
Kredyty bankowe i pożyczki	41 427	41 427	-	-	-	-	41 427	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 240	2 240	2 240	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	344 184	337 913	-	-	22 994	88 452	171 000	55 467	-
Kaucje	3 373	3 373	-	-	1 735	-	1 638	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	17 156	18 938	224	448	654	1 245	4 706	4 396	7 265
	<b>408 380</b>	<b>403 891</b>	<b>2 464</b>	<b>448</b>	<b>25 383</b>	<b>89 697</b>	<b>218 771</b>	<b>59 863</b>	<b>7 265</b>

	Wartość bilansowa	Przepływy pieniężne wynikające z umowy*	Do 1 miesiąca	31.12.2022			1 - 3 lata	3 - 5 lat	Powyżej 5 lat
				1 - 3 miesiące	3 - 6 miesięcy	6 - 12 miesięcy			
Kredyty bankowe i pożyczki	295 919	295 919	-	-	-	12	68 336	227 571	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	843	843	843	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	255 364	252 521	-	3 394	12 637	7 603	228 887	-	-
Kaucje	4 648	4 648	-	4 301	-	347	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	17 687	22 560	234	467	681	1 229	4 701	4 665	10 592
Stan na koniec okresu	<b>574 461</b>	<b>576 491</b>	<b>1 077</b>	<b>8 162</b>	<b>13 318</b>	<b>9 191</b>	<b>301 924</b>	<b>232 236</b>	<b>10 592</b>

\* analiza przepływów pieniężnych dotyczy wartości nominalnych zobowiązań powiększonych o ewentualne naliczone niezapłacone odsetki, które mogą różnić się od wartości bilansowych

#### Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

#### Zarządzanie kapitałem

Spółka definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Spółkę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem.

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2023 roku 59,7% (31 grudnia 2022 r.: 31,3%). Spółka zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Warszawa, 13 marca 2024 r.

Ponadto Spółka zarządza kapitałem własnym w taki sposób, aby utrzymywać bezpieczny poziom relacji kapitału własnego do długu. Spółka w 2023 r. nie wypłaciła dywidendy.

## 28. Instrumenty finansowe

### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Pożyczki	643 435	413 351
Należności z tytułu dostaw i usług	940	5 994
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane</b>	<b>644 375</b>	<b>419 345</b>
Pożyczki	1 403	1 835
Należności z tytułu dostaw i usług	512	160
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe</b>	<b>1 915</b>	<b>1 995</b>
<b>Środki pieniężne</b>	<b>148 208</b>	<b>30 950</b>
<b>Razem</b>	<b>794 498</b>	<b>452 290</b>

### b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Kredyty bankowe i pożyczki	41 427	295 919
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 240	843
Zobowiązania z tytułu obligacji	344 184	255 364
Kaucje	3 373	4 648
Zobowiązania z tytułu leasingu	17 157	1 739
<b>Zobowiązania wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</b>	<b>408 381</b>	<b>558 513</b>

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

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

## 29. Zobowiązania warunkowe

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

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu nieodnawialnego w kwocie 30.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 60.000 tys. zł; w dniu 18 stycznia 2024 kredyt został spłacony, w związku z czym zabezpieczenie wygasło;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 133.489 tys. zł. Poręczenie udzielone

do kwoty 266.979 tys. zł; w dniu 29 marca 2023 umowa kredytu została aneksowana do kwoty 143.575 tys. zł. Kwota poręczenia została zwiększona do 287.150 tys. zł;

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 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 100.185 tys. zł., z możliwością zwiększenia do 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.

### 30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

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

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	3 303	2 948
Andrzej Nizio - Wiceprezes Zarządu	505	569
Grzegorz Kawecki - Wiceprezes Zarządu do dnia 04.10.2023	-	496
	<b>3 808</b>	<b>4 013</b>

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

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Aleksander Chłopecki	156	140
Krzysztof Brejda	148	132
Wiesław Łatała	130	116
Dariusz Daniluk	122	109
Andrzej Jacaszek	87	77
	<b>643</b>	<b>574</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	
	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Jednostki zależne w tym:</b>	<b>44 110</b>	<b>57 906</b>	<b>897</b>	<b>5 953</b>
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	255	197	63	55
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	2 335	25 580	136	367
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.**	4 695	11 624	59	54
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	991	574	75	156
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	564	6 398	30	1 712
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. **	16 956	42	4	11
Marvipol Logistics S.A.	259	40	4	5
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	2 152	1 641	64	459
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	1 606	165	4	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	287	165	49	49
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	3 843	1 889	30	512

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	20	-	-
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	174	168	5	49
Property-ad Sp. z o.o.	42	42	4	11
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	172	195	5	49
Ertan Sp. z o.o.	35	36	2	9
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	41	42	4	11
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	210	139	17	51
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	7 505	2 630	214	995
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	1 278	699	80	364
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	191	187	7	54
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	519	679	41	189
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	78	-	11
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.*	-	183	-	55
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	114	-	33
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	183	-	55
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	36	-	9
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	183	-	54
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.*	-	183	-	55
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.*	-	183	-	54
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.*	-	183	-	55
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	183	-	54
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	830	-	203
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	2 165	-	38
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	36	-	9
Prosta Tower Sp. z o.o.*	-	28	-	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	186	-	55
<b>Pozostałe jednostki powiązane:</b>	<b>326</b>	<b>490</b>	<b>1</b>	<b>32</b>
British Automotive Holding S.A.	47	247	-	3
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	271	234	-	29
<b>Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu</b>	<b>214</b>	<b>82</b>	<b>43</b>	<b>9</b>
	<b>44 642</b>	<b>58 469</b>	<b>940</b>	<b>5 994</b>

\*spółki uległy połączeniu - szczegóły w nocie 35.

\*\*Spółka Marvipol Development S.A. dokonała sprzedaży spółkom celowym gruntów wraz z poniesionymi nakładami w celu realizacji przez te spółki inwestycji deweloperskich - spółce Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. za kwotę 16.914 tys. zł oraz spółce Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. za kwotę 2.750 tys. zł. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

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

Zakup produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Jednostki zależne w tym:</b>	<b>225</b>	<b>960</b>	<b>132</b>	<b>43</b>
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	101	7	54	-
Marvipol Development Unique Tower Sp z o.o.	63	-	77	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	34	563	1	6
Marvipol Studio Okęcie Sp z o.o.	27	-	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	62	-	5
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	322	-	32
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	5	-	-



Zakup produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	1	-	-
<b>Pozostałe jednostki powiązane:</b>	<b>162</b>	<b>1 094</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
British Automotive Holding S.A.	162	1 094	-	1
<b>Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą</b>	<b>300</b>	<b>175</b>	<b>4</b>	<b>-</b>
	<b>687</b>	<b>2 229</b>	<b>136</b>	<b>44</b>

\*spółki uległy połączeniu - szczegóły w nocie 35.

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Jednostki zależne	23 799	78 963	-	-
	<b>23 799</b>	<b>78 963</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Spółka otrzymała dywidendy od spółek: Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. i Property-ad Sp. z o.o.

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Książek Holding Sp. z o.o.*	-	31 366	-	-
Mariusz Książek	-	2 369	-	-
	<b>-</b>	<b>33 735</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\*Podmiot zależny od Mariusza Książek

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

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Zaciągnięcie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Połączenie spółek	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2023
Ertan sp. z o.o.	1 047	-	-	124	-	-	-	1 171
Property-Ad Sp. z o.o.	400	-	-	50	-	-	-	450
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	-	37 200	12 850	2 615	1 252	-	-	25 713
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	-	15 500	2 250	843	-	-	-	14 093
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	72 603	-	-	2 782	-	-	(75 385)	-
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	5 379	2 000	-	315	-	-	(7 694)	-
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	1 491	800	-	94	-	-	(2 385)	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	42 735	-	-	1 874	-	-	(44 609)	-
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	2 339	-	-	106	-	-	(2 445)	-
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	55 396	8 000	-	2 994	-	-	(66 390)	-
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	4 982	800	210	260	-	-	(5 832)	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	32	1 600	-	83	82	-	(1 633)	-
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	9	-	-	-	-	-	(9)	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	2 672	-	200	128	-	-	(2 600)	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	106 822	6 500	-	17 780	-	-	(131 102)	-
	<b>295 907</b>	<b>72 400</b>	<b>15 510</b>	<b>30 048</b>	<b>1 334</b>	<b>-</b>	<b>(340 084)</b>	<b>41 427</b>

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

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Połączenie spółek	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2023
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	12 728	12 000	800	1 733	291	-	-	1 099	26 469
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	27 860	300	-	2 719	-	-	3 136	5 170	32 913
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	13 962	600	12 410	401	2 553	-	-	-	-

Warszawa, 13 marca 2024 r.

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Połączenie spółek	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2023
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	488	18 100	-	137	-	-	-	1 548	20 273
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	31 410	25 300	39 000	2 250	4 445	-	-	-	15 515
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	43 020	14 050	-	5 442	6 669	-	-	5 083	60 926
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 288	-	-	635	823	-	-	-	5 100
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	18 530	3 550	-	2 129	-	-	-	5 171	29 380
Marvipol Logistics S.A.	20 847	600	-	4 134	-	-	-	120 438	146 019
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	40 928	-	37 920	1 027	9 206	-	-	5 171	-
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	40 624	1 000	-	3 949	-	-	4 366	5 171	46 378
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 840	-	-	-	-	-	-	-	5 840
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	1 917	14 100	300	264	1 788	-	-	-	14 193
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	991	-	-	98	-	-	-	-	1 089
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	4 298	2 600	3 500	612	738	-	2 828	-	444
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	83 661	-	-	3 536	-	(5 265)	-	-	81 932
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	24 200	20 450	-	4 136	-	-	-	-	48 786
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	13 494	1 350	-	1 547	-	-	-	-	16 391
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	34 345	20 000	-	5 757	4 771	-	-	-	55 331
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	1 401	-	1 400	2	3	-	-	-	-
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	20 737	35 500	-	4 405	-	-	-	31 145	91 787
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	936	350	-	108	42	-	-	(1 352)	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	191	-	-	-	-	-	-	(191)	-
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem</b>	<b>447 696</b>	<b>169 850</b>	<b>95 330</b>	<b>45 021</b>	<b>31 329</b>	<b>(5 265)</b>	<b>10 330</b>	<b>178 453</b>	<b>698 766</b>

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

#### Jednostki zależne

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. (daw. Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o. (daw. Marvipol Sopot II Sp. z o.o.)	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	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%

\*spółki uległy połączeniu - szczegóły w nocie 35.

**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.

**32. Średnioroczne zatrudnienie w Marvipol Development S.A.**

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. w Spółce wynosiło 33 osoby.

**33. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2023 r.**

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy zostały zawarte w *pkt 7* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej.

**34. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

W dniu 24 maja 2023 roku Rada Nadzorcza Marvipol Development S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych. Badanie sprawozdań finansowych za lata 2022 - 2023 zostało przeprowadzone przez spółkę CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (00-336), przy ul. Kopernika 34, wpisaną na listę firm audytorskich pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna o dokonanie badania została zawarta w dniu 12 czerwca 2023 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. oraz innych usług za lata 2023 i 2022 prezentuje poniższa tabela:

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Badanie rocznego sprawozdania finansowego	240	100
Inne usługi atestacyjne, w tym:	140	57
przeгляд sprawozdania finansowego	90	50
pozostałe usługi atestacyjne	50	7
<b>Razem</b>	<b>380</b>	<b>157</b>

**35. Połączenie ze spółką zależną Marvipol TM Sp. z o.o.**

W dniu 31 października 2023 roku zostało zarejestrowane w KRS połączenie spółek Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) oraz Marvipol TM Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana).

Połączenie zostało przeprowadzone w trybie art. 492 § 1 pkt 1 w zw. z art. 516 § 6 KSH poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą. Połączenie nastąpiło bez podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta oraz bez wymiany udziałów w Spółce Przejmowanej z uwagi na fakt, że Emitent posiadał 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

Ponieważ spółka przejmowana jest zależna od spółki przejmującej, połączenie nie wchodzi w zakres MSSF 3 i nie jest uregulowane w przepisach MSR i MSSF. W związku z tym połączenie Spółek ujęto w

księgach Marvipol Development S.A. wg wartości księgowych. Na dzień połączenia zsumowane zostały poszczególne pozycje aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów połączonych spółek oraz wyłączone zostały wzajemne transakcje między łączącymi się spółkami.

Poniższe tabele prezentują wpływ połączenia spółek na poszczególne składniki sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A., w związku z przejęciem majątku Marvipol TM Sp. z o.o. na dzień połączenia:

### Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 10 miesięcy zakończony 31 października 2023 r.:

	Marvipol TM Sp. z o.o.	Korekty połączenia	Wpływ na sprawozdanie Marvipol Development S.A.
Przychody ze sprzedaży	4 999	-	4 999
Koszt własny sprzedaży	(4 289)	-	(4 289)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>710</b>	-	<b>710</b>
Koszty sprzedaży	(83)	-	(83)
Koszty ogólnego zarządu	(2 373)	994	(1 379)
Pozostałe przychody operacyjne	7 180	(1 067)	6 113
Pozostałe koszty operacyjne	(5 651)	73	(5 578)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>(217)</b>	-	<b>(217)</b>
Przychody finansowe	41 787	(26 525)	15 262
Koszty finansowe	(123)	26 525	26 402
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>41 447</b>	-	<b>41 447</b>
Podatek dochodowy	(1 664)	-	(1 664)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>39 783</b>	-	<b>39 783</b>

### Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 października 2023 r.:

	Marvipol TM Sp. z o.o.	Korekty połączenia	Wpływ na sprawozdanie Marvipol Development S.A.
Aktywa trwałe	522 256	(475 763)	46 493
w tym rzeczowe aktywa trwałe	1 433	-	1 433
w tym udziały w jednostkach zależnych	-	(134 138)	(134 138)
w tym pożyczki udzielone	520 076	(341 625)	178 451
Aktywa obrotowe	16 148	(30)	16 118
w tym zapasy	9 426	-	9 426
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 794	-	4 794
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>538 404</b>	<b>(475 793)</b>	<b>62 611</b>
Kapitał własny	514 487	(134 138)	380 349
w tym kapitał zakładowy	262 760	(262 760)	-
w tym kapitały zapasowe	211 565	128 622	340 187
w tym zakumulowany zysk (strata)	40 161	-	40 161
Zobowiązania długoterminowe	22 330	(341 625)	(319 295)
w tym długoterminowe zobowiązania z tyt. pożyczek	1 542	(341 625)	(340 083)

	Marvipol TM Sp. z o.o.	Korekty połączenia	Wpływ na sprawozdanie Marvipol Development S.A.
Zobowiązania krótkoterminowe	1 587	(30)	1 557
w tym krótkoterminowe zobowiązania z tyt. pożyczek	-	-	-
<b>Pasywa razem</b>	<b>538 404</b>	<b>(475 793)</b>	<b>62 611</b>

Ponadto w okresie sprawozdawczym miało miejsce połączenie 14 spółek zależnych od Marvipol Development S.A. W dniu 31 maja 2023 roku zostało zarejestrowane w KRS połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) oraz 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. i Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (Spółki Przejmowane).

Połączenie zostało przeprowadzone w trybie art. 492 § 1 pkt 1 w zw. z art. 517 § 1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą.

Ze względu na wyłączenie połączeń w obrębie Grupy Kapitałowej z zakresu MSSF 3 i brak regulacji w przepisach MSR i MSSF, połączenie Spółek ujęto w księgach Marvipol TM Sp. z o.o. wg wartości księgowych.

Dane porównawcze spółki Marvipol Development S.A. za 2022 rok oraz na dzień 31.12.2022 w niniejszym sprawozdaniu zostały zaprezentowane bez przekształcenia. Gdyby powyższe połączenia miały miejsce przed rozpoczęciem okresu porównawczego, poszczególne pozycje przychodów i kosztów oraz aktywów i pasywów prezentowałyby się następująco:

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	41 003	384 237
Koszt własny sprzedaży	(37 632)	(286 203)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 371</b>	<b>98 034</b>
Koszty sprzedaży	(147)	(679)
Koszty ogólnego zarządu	(6 194)	(18 354)
Pozostałe przychody operacyjne	14 901	40 073
Pozostałe koszty operacyjne	(10 057)	(33 971)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>1 874</b>	<b>85 103</b>
Przychody finansowe	88 536	62 339
Koszty finansowe	(48 545)	(93 949)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>41 865</b>	<b>53 493</b>
Podatek dochodowy	(678)	(17 394)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>41 187</b>	<b>36 099</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Aktywa trwałe	833 128	770 830
w tym rzeczowe aktywa trwałe	1 908	1 975
w tym udziały w jednostkach zależnych	108 004	105 004

	31.12.2023	31.12.2022
w tym pożyczki udzielone	700 169	629 281
Aktywa obrotowe	265 476	192 096
w tym zapasy	112 594	109 947
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	148 208	53 800
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 098 604</b>	<b>962 926</b>
Kapitał własny	655 347	614 160
w tym kapitał zakładowy	41 653	41 653
w tym kapitały zapasowe	572 507	536 408
w tym zakumulowany zysk (strata)	41 187	36 099
Zobowiązania długoterminowe	318 264	309 036
w tym długoterminowe zobowiązania z tyt. pożyczek	41 427	18 467
Zobowiązania krótkoterminowe	124 993	39 630
w tym krótkoterminowe zobowiązania z tyt. pożyczek	-	-
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 098 604</b>	<b>962 826</b>

### 36. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Zmiana stanu zapasów	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(14 929)	24 111
Zwiększenie w wyniku połączenia	13 476	-
Koszty finansowania zewnętrznego wykazane w przepływach z działalności finansowej	-	3 551
<b>Zmiana stanu zapasów</b>	<b>(1 453)</b>	<b>27 662</b>

Zmiana stanu należności	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Bilansowa zmiana stanu należności	17 697	9 403
Zwiększenie w wyniku połączenia	5 978	-
Zmiana należności z tyt. podatku dochodowego	1 664	-
Ujęcie i rozliczenie kosztów prowizji kredytowych	(286)	288
<b>Zmiana stanu należności</b>	<b>25 053</b>	<b>9 691</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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



---

**Sprawozdanie  
Niezależnego  
Biegłego Rewidenta  
z Badania**

Raport roczny 2023

# 1. Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego Spółki

Dołączona opinia na temat sprawozdania.



Warszawa, 13 marca 2024 r.

Warszawa, 13 marca 2024 r.

Warszawa, 13 marca 2024 r.

Warszawa, 13 marca 2024 r.

Warszawa, 13 marca 2024 r.



Warszawa, 13 marca 2024 r.

## Oświadczenia Zarządu

### Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. za 2023 rok

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Marvipol Development S.A. na dzień 31 grudnia 2023 roku i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy Sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Marvipol Development S.A., w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

## **Informacja Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. za 2023 rok**

Na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej Spółki o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku zgodnie z przepisami w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej oraz na podstawie oświadczenia otrzymanego od CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna, Zarząd Spółki informuje, że:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej;
- są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji;
- Marvipol Development S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na jej rzecz przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

The logo consists of a red square containing the text 'MARVIPOL' in a bold, white, sans-serif font, with the word '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)