



---

## **Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe**

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

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

Warszawa, 24 maja 2023 r.

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

# INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

## 1. Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

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

## 2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu umów zawierające kowenanty (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” – Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),

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

#### 4. Przychody ze sprzedaży

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

#### 5. Koszt własny sprzedaży

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

#### 6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

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

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

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

## 7. Pozostałe przychody operacyjne

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

## 8. Pozostałe koszty operacyjne

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

## 9. Przychody finansowe

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

## 10. Koszty finansowe

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

## 11. Podatek dochodowy

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

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

## 12. Wartości niematerialne i prawne

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

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

### 13. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

### Środki trwałe w leasingu

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

### Zabezpieczenia

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

### Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

## 14. Długoterminowe aktywa finansowe

### Długoterminowe aktywa finansowe

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

### Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

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

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



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

#### Wartość udziałów w spółkach zależnych

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

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

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

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

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

## 15. Odroczonego podatek dochodowy

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

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

## 16. Zapasy

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

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

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

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

**Odpisy aktualizujące zapasy**

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

**Zabezpieczenia na zapasach:**

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł
- Inwestycja Ursynów II – kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 23.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 19.200 tys. Zł
- Inwestycja Białołęka I – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 45.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł (zabezpieczenie łączne ustanowione także na majątku spółek zależnych względem Marvipol Development S.A.)

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

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

Warszawa, 24 maja 2023 r.

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

## 18. Środki pieniężne

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

## 19. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

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

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

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

### Akcjonariat na 31 marca 2023 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Inne podmioty	12 061 329	12 061 329	12 061 329	28,96%	28,96%
	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

**Podstawowy zysk na jedną akcję**

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

**Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję**

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

**Wartość księgowa na jedną akcję**

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

**20. Rezerwy**

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

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

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

## 21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

### Kredyty i pożyczki według rodzaju

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

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

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

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

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

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

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

### Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	03.01.2022	7 500	-	29.12.2022	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2022	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	45 000	-	31.12.2024	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Millennium S.A.	07.07.2021	23 000	9 06.07.2023		hipoteka na nieruchomości 19 200 tys. zł, gwarancja udzielona przez BGK w kwocie 28 000 tys. zł, oświadczenie o poddaniu się egzekucji

## 22. Zobowiązania z tytułu obligacji

### Zmiana stanu obligacji

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

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

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

### Zestawienie informacji o obligacjach

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

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

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

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

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

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

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

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



**Zobowiązania z tytułu leasingu**

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

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

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

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

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

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

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

## 25. Instrumenty finansowe

### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

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

### b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

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

## 26. Zobowiązania warunkowe

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

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Studio Okęcie Property Sp. z o.o. (dawniej: Cambleani Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Studio Okęcie. Poręczenie udzielone do kwoty 42.990 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu nieodnawialnego w kwocie 30.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 133.489 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 266.979 tys. zł; w dniu 29 marca 2023 umowa kredytu została aneksowana do kwoty 143.575 tys. zł. Kwota poręczenia została zwiększona do 287.150 tys. zł;

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 18.750 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Raabego Sp. z o.o. w związku z zawartą 23 listopada 2021 kredytu inwestycyjnego do kwoty 23.200 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 1.000 tys. zł. Poręczenie do kwoty 2.630 tys. zł. W dniu 21 marca 2023 r. kredyty zostały spłacone, w związku z czym zabezpieczenie wygasło;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Głębocka Sp. z o.o. w związku z zawartą 26 października 2022 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 56.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.800 tys. zł.
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.887 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. w związku z zawartą 29 marca 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 51.200 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 102.400 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. w związku z zawartą 29 marca 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł.

## 27. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

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

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

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

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	155	138

Warszawa, 24 maja 2023 r.

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

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

Warszawa, 24 maja 2023 r.

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

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

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

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

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

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

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

Warszawa, 24 maja 2023 r.

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

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

### Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	-	-	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. <sup>2)</sup>	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	52%	52%	100%

<sup>1)</sup>Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.); w dniu 01.12.2022 r. spółka uległa połączeniu ze spółką Prosta 32 Sp. z o.o.



<sup>2)</sup> Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada w jednostce 99% udziału w zysku, 1% udziału w zysku przypada Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

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

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

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

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

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

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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