
**Jednostkowe
śródroczne skrócone
sprawozdanie
finansowe**

Na dzień 31 marca i za okres
trzech miesięcy 2024 roku

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 24 maja 2024 r.

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	12	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	13	2 091	1 908	349
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	23	14 108	13 979	15 532
Długoterminowe aktywa finansowe	14	841 828	808 173	686 163
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	10 653	9 068	18 659
Aktywa trwałe razem		868 680	833 128	720 703
Aktywa obrotowe				
Zapasy	16	113 086	112 594	98 673
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	9 468	4 674	22 661
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	107 714	148 208	40 862
Aktywa obrotowe razem		230 268	265 476	162 196
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 098 948	1 098 604	882 899

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	19			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał zakładowy z wydzielenia		155 834	155 834	155 834
Kapitał zakładowy z połączenia		340 566	340 566	-
Kapitał zapasowy		76 107	76 107	14 663
Zyski zatrzymane		44 812	41 187	60 997
Kapitały razem		658 972	655 347	273 147
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	20	3 436	3 436	1 636
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	28 102	25 445	16 341
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	42 610	41 427	315 426
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	227 904	232 655	236 500
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	13 660	13 663	16 278
Pozostałe zobowiązania	24	1 986	1 638	-
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		317 698	318 264	586 181
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	20	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	-	-	9
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	113 852	111 529	18 564
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	1 885	1 904	1 716
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste		1 465	1 590	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	4 686	9 762	3 282
Przychody przyszłych okresów		208	208	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		122 278	124 993	23 571
Zobowiązania razem		439 976	443 257	609 752
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 098 948	1 098 604	882 899

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy z połączenia	Kapitał zapasowy	Zysk zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	76 107	41 187	655 347
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	3 625	3 625
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	76 107	44 812	658 972
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	-	14 663	61 444	273 594
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	61 444	(61 444)	-
Wypłata dywidendy	-	-	340 566	-	-	340 566
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	41 187	41 187
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	76 107	41 187	655 347
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	-	14 663	61 444	273 594
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	(447)	(447)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	-	14 663	60 997	273 147

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		4 697	(1 142)
Amortyzacja	6	584	550
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		586	166
Przychody odsetkowe	9	(18 024)	(11 289)
Koszty odsetkowe	10	9 981	14 591
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	7	(48)	(155)
Koszty emisji obligacji		-	-
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		206	251
Koszty z tytułu leasingu	10	220	253
Pozostałe		91	(1)
Korekty razem		(6 404)	4 366
Zmiana stanu zapasów		(493)	(1 008)
Zmiana stanu należności		(4 257)	(195)
Zmiana stanu rezerw	20	-	(2 500)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(4 671)	(6 984)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	-
Zmiana kapitału obrotowego		(9 421)	(10 687)
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przepiywy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(11 128)	(7 463)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		3 906	12 954
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		48	259
Splata udzielonych pożyczek		27 127	31 007
Wpływy		31 081	44 220
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(371)	-
Nabycia aktywów finansowych		-	-
Wniesienie wkładów pieniężnych		(5 000)	-
Pożyczki udzielone	28	(42 400)	(30 380)
Wydatki		(47 771)	(30 380)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(16 690)	13 840
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji	22	-	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		-	11 700
Wpływy		-	11 700
Wykup obligacji	22	-	(2 500)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		-	(260)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	23	(707)	(745)
Odsetki i prowizje zapłacone		(11 969)	(4 660)
Wydatki		(12 676)	(8 165)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(12 676)	3 535
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(40 494)	9 912
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(40 494)	9 912
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		148 208	30 950
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		107 714	40 862

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 marca 2024 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczone w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

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

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

3.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2024 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych

standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2024 r.:

Zmiany do MSR 1 i stanowisko praktyczne do MSSF Ujawnienia w zakresie Polityki rachunkowości - zmiany dotyczące zakresu ujawnień znaczących zasad rachunkowości w sprawozdaniu finansowym (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),

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

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

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

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

- MSSF 18 - Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później), Standard ma zastąpić MSR 1 - Prezentacja sprawozdań finansowych
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” - Brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później).

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

4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Wyroby gotowe	-	-
Usługi	4 000	6 795
Przychody ze sprzedaży	4 000	6 795

5. Koszt własny sprzedaży

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

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

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-
Koszty marketingu	(40)	-
Koszty sprzedaży	(40)	-

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

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

7. Pozostałe przychody operacyjne

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

8. Pozostałe koszty operacyjne

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

9. Przychody finansowe

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

10. Koszty finansowe

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

11. Podatek dochodowy

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

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

12. Wartości niematerialne i prawne

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

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	373	1 927	2 671	-	4 971
Nabycie	-	165	-	116	281
Zbycie	-	(117)	-	-	(117)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2024 r.	373	1 975	2 671	116	5 135
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(373)	(1 503)	(1 187)	-	(3 063)
Amortyzacja za okres	-	(76)	(22)	-	(98)
Zbycie	-	117	-	-	117
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2024 r.	(373)	(1 462)	(1 209)	-	(3 044)
Wartość netto na dzień 31 marca 2024 r.	-	513	1 462	116	2 091
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	368	1 836	938	-	3 142
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)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.	373	1 927	2 671	-	4 971
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	(314)	(1 484)	(863)	-	(2 661)
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
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.	(373)	(1 503)	(1 187)	-	(3 063)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.	-	424	1 484	-	1 908

Warszawa, 24 maja 2024 r.

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

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

Na dzień 31 marca 2024 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2024 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła trwała utrata wartości

14. Długoterminowe aktywa finansowe

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

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	34 093	32 913	28 538
Robo Wash S.A.	1 296	1 403	1 726
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	30 264	26 469	13 101
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	-	1
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	-	-	2 773
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	7 742	15 515	23 997
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	21 167	20 273	499
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	65 508	60 926	53 025
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 100	5 100	5 452
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	35 676	29 380	19 188
Marvipol Logistics S.A.	127 947	146 019	21 665
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	-	-	21 346
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	14 667	14 193	1 922
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	-	1 318
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	47 507	46 378	41 705
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	-	-	191
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	23 547	1 089	1 016
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 840	5 840	5 841
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	738	444	6 053
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	82 042	81 932	84 347
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	50 054	48 786	28 881
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	17 305	16 391	14 013
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	101 416	91 787	25 900
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	56 914	55 331	44 522
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	728 823	700 169	447 020

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

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

Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	-	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	-	100 146
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	-	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	-	6
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	-	5
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	-	6
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	2 005	2 005	2 005
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.*	-	-	5
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.*	-	-	5
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.*	-	-	5
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	20 115	20 115	20 115
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	-	5
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	3 005	3 005	5
Marvipol Logistics S.A.	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	415	415	415
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	-	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	-	8 004
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	5 008	7	7
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	5 790	5 790	5 790
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	-	7
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	20 007	20 007	20 007
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	30 007	30 007	30 007
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	26 168	26 168	26 168
Wartość udziałów w spółkach zależnych	113 005	108 004	239 143

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

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

Spółka dokonała weryfikacji wartości posiadanych przez nią udziałów w spółkach zależnych i współzależnych. Spółka dokonała analizy poprzez weryfikację wartości aktywów netto w połączeniu z analizą przyszłych zysków i przepływów pieniężnych generowanych przez te spółki. Analiza została przeprowadzona w oparciu o prognozy finansowe przygotowane przez Zarząd.

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

15. Odroczonego podatek dochodowy

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

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

16. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Produkcja niezakończona	103 660	103 168	98 673
Wyroby gotowe	9 426	9 426	-
	113 086	112 594	98 673

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

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

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Białołęka I - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 40.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł (zabezpieczenie łączne ustanowione także na majątku spółek zależnych względem Marvipol Development S.A.).

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	5 852	1 640	6 707
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	5 852	1 640	6 707

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

18. Środki pieniężne

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

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego na 31 marca 2024 r.

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

Akcjonariat na 31 marca 2024 r.

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

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	3 625	41 187	(447)
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,09	0,99	(0,01)

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

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

20. Rezerwy

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

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

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

Grunwaldzkiej. W dniu 16 grudnia 2022 roku zostało podpisane porozumienie pomiędzy Stronami regulujące kwestie rozwiązania umów franczyzy. Zgodnie z porozumieniem kara z tytułu rozwiązania umów franczyzy dotyczących obiektu przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku wynosi łącznie 348 tys. euro, przy czym jej naliczenie i płatność zastrzeżone zostały pod następującymi warunkami: (i) nie wskazania w terminie kolejnych 3 lat przez Marvipol Development S.A. nowej nieruchomości, na której wybudowany będzie hotel pod franczyzą IHG lub zarządzany przez IHG z co najmniej 150 pokojami, a następnie (ii) nie otwarcia tego obiektu przez Marvipol Development S.A. w ciągu kolejnych 2 lat. Porozumienie nie przewiduje żadnych innych kar lub odszkodowań względem Marvipol Development S.A.

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

21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

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

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

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

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

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

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	03.01.2022	7 500	-	15.02.2024	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2024	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	40 000	-	31.12.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.07.2021	18 000	-	06.09.2026	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego

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

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

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

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

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AC*	22 994	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2024
Obligacje zwykłe serii AD**	88 452	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	21.10.2024
Obligacje zwykłe serii P2021A	50 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2025
Obligacje zwykłe serii P2021B	20 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2025
Obligacje zwykłe serii AE	54 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022A	35 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	08.05.2026
Obligacje zwykłe serii AF	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022B	55 467	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2027

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

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

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

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

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

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2024 r.	15 567	1 590
Koszty finansowe	220	44
Indeksacja umów leasingowych	615	-
Płatności	(707)	(169)
Różnice kursowe	(150)	-
Stan na 31 marca 2024 r.	15 545	1 465
	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2023 r.	17 687	0
Nabycie	988	1515
Koszty finansowe	929	145
Płatności	(2 984)	(70)
Modyfikacje umów leasingu	66	0
Różnice kursowe	(1 119)	-
Stan na 31 grudnia 2023 r.	15 567	1 590
	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2023 r.	17 687	-
Koszty finansowe	253	-
Indeksacja umów leasingowych	852	-
Płatności	(745)	-
Różnice kursowe	(53)	-
Stan na 31 marca 2023 r.	17 994	-

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

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

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

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

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

25. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Inwestycja Zielona Italia	208	208	-
Przychody przyszłych okresów razem	208	208	-

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

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

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

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

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

27. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki Marvipol Sopot I Sp. z o.o. i Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o. udzieliły poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z zawartą 5 listopada 2018 umową kredytu odnawialnego, którego aktualny limit wynosi 40.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Głębocka Sp. z o.o. w związku z zawartą 26 października 2022 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 56.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.800 tys. zł.
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.887 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. w związku z zawartą 29 marca 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 51.200 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 102.400 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. w związku z zawartą 29 marca 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 12 września 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 119.218 tys. zł., Poręczenie udzielone do kwoty 238.436 tys. zł;

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

28. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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)

	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Wynagrodzenie Zarządu	1 201	524
	1 201	524

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	172	155
	172	155

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Kierownictwo oraz członków Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

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

Warszawa, 24 maja 2024 r.

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

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

Warszawa, 24 maja 2024 r.

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.*	-	-	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	-	100%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	-	-	52%

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

o.o. Sp. k. oraz Marvipol Development 1 Sp. z o.o.); 31 października 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie Marvipol TM Sp. z o.o. z Marvipol Development S.A.

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Lista jednostek zależnych znajduje się w **pkt 5** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za 3 miesiące 2024 r.

30. Średnioroczne zatrudnienie w Marvipol Development S.A.

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

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych