



Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 czerwca
i za okres pierwszych
sześciu miesięcy 2022 roku

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

	Nota	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021
Przychody ze sprzedaży	4	46 103	41 609	9 856	984
Koszt własny sprzedaży	5	(42 622)	(38 405)	(7 203)	(3 314)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		3 481	3 204	2 653	(2 330)
Koszty sprzedaży	6	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	6	(4 204)	(2 472)	(4 731)	(3 033)
Pozostałe przychody operacyjne	7	1 514	551	724	365
Pozostałe koszty operacyjne	8	(529)	(158)	(188)	(86)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		262	1 125	(1 542)	(5 084)
Przychody finansowe	9	99 369	89 532	56 078	50 451
Koszty finansowe	10	(31 166)	(19 590)	(13 494)	(7 343)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		68 465	71 067	41 042	38 024
Podatek dochodowy	11	3 339	2 881	1 043	1 169
Zysk (strata) netto		71 804	73 948	42 085	39 193
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	-	-
Podatek dochodowy		-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
Całkowite dochody netto		71 804	73 948	42 085	39 193
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		1,72	1,78	1,01	0,94
Rozwodniony		1,72	1,78	1,01	0,94

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	12	-	-	30
Rzeczowe aktywa trwałe	13	279	418	503
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	24	16 486	15 584	22 287
Nieruchomości inwestycyjne	14	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	15	739 357	690 993	580 695
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	14 988	11 468	9 617
Aktywa trwałe razem		771 110	718 463	613 132
Aktywa obrotowe				
Zapasy	17	96 545	121 776	84 693
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	26 475	31 774	13 126
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	6 995	10 084	116 204
Aktywa obrotowe razem		130 015	163 634	214 023
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		901 125	882 097	827 155

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	20			
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		155 834	155 834	155 834
Kapitał zapasowy		14 663	25 162	25 162
Fundusz dywidendowy		-	333	333
Zyski zatrzymane		71 804	36 652	42 085
Kapitały razem		283 954	259 634	265 067
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	21	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16	13 826	13 645	12 732
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	22	260 492	306 916	233 538
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	257 464	220 066	229 528
Zobowiązania z tytułu leasingu	24	16 858	15 596	20 939
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		548 640	556 223	496 737
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	21	2 500	2 500	1 650
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	22	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	51 579	52 330	48 682
Zobowiązania z tytułu leasingu	24	1 932	1 816	4 198
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25	12 520	9 594	10 821
Zobowiązania krótkoterminowe razem		68 531	66 240	65 351
Zobowiązania razem		617 171	622 463	562 088
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		901 125	882 097	827 155

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
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 30 czerwca 2022 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	25 162	333	36 652	259 634
Wypłata dywidendy	-	-	(10 499)	(333)	(36 652)	(47 484)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	71 804	71 804
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	14 663	-	71 804	283 954
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	25 162	6 919	32 984	262 552
Wypłata dywidendy	-	-	-	(6 586)	(32 984)	(39 570)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	36 652	36 652
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	25 162	333	36 652	259 634
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	25 162	6 919	32 984	262 552
Wypłata dywidendy	-	-	-	(6 586)	(32 984)	(39 570)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	42 085	42 085
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	25 162	333	42 085	265 067

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		68 465	41 042
Amortyzacja	6	1 086	2 453
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(1 096)	(512)
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)	9	(78 963)	(43 691)
Przychody odsetkowe	9	(19 306)	(11 881)
Koszty odsetkowe	10	22 197	10 425
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	7	(21)	(6)
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	(99)
(Zysk) ze sprzedaży aktywów finansowych		-	-
Koszty emisji obligacji	23	7 944	2 161
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		534	-
Koszty z tytułu leasingu finansowego	24	491	423
Pozostałe		127	2
Korekty razem		(67 007)	(40 725)
Zmiana stanu zapasów	17	28 782	(33 784)
Zmiana stanu należności	18	11 763	(2 090)
Zmiana stanu rezerw		-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		2 926	(1 759)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	(672)
Zmiana kapitału obrotowego		43 471	(38 305)
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		44 929	(37 988)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		20 586	10 998
Dywidendy otrzymane		13 000	41 691
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		21	6
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		-	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	661
Splata udzielonych pożyczek		42 854	85 405
Wpływy		76 461	138 761
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		-	(173)
Nabycia aktywów finansowych		-	-
Wniesienie wkładów pieniężnych		(2 000)	-
Pożyczki udzielone	28	(89 090)	(86 895)
Wydatki		(91 090)	(87 068)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(14 629)	51 693
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji	23	67 148	110 223
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		61 070	121 309
Wpływy		128 218	231 532
Dywidendy wypłacone		(47 484)	(39 570)
Wykup obligacji	23	(42 292)	(56 820)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(60 525)	(34 309)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	24	(1 401)	(2 807)
Odsetki i prowizje zapłacone		(9 905)	(5 020)
Wydatki		(161 607)	(138 526)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(33 389)	93 006
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(3 089)	106 711
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(3 089)	106 711
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		10 084	9 493
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		6 995	116 204

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
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 30 czerwca 2022 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 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 2021 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 2022 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 2021 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych

standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2022 r.:

- Roczny program poprawek 2018-2020 - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing” (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” - aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” - ujęcie księgowe przychodów i kosztów zrealizowanych w trakcie procesu inwestycyjnego (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” - wyjaśnienia dotyczące analizy kosztów oraz czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku 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),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone);

- 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);
- 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),
- 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).

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	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021
Wyroby gotowe	-	-	716	-
Przedsięwzięcia deweloperskie	36 670	36 670	-	-
Usługi	9 433	4 939	9 140	984
Przychody ze sprzedaży	46 103	41 609	9 856	984

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021
Wyroby gotowe	-	-	(562)	-
Przedsięwzięcia deweloperskie	(33 813)	(33 813)	-	-
Usługi	(8 809)	(4 592)	(6 641)	(3 314)
Koszt własny sprzedaży	(42 622)	(38 405)	(7 203)	(3 314)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-	-	-
Koszty marketingu	-	-	-	-
Koszty sprzedaży	-	-	-	-

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021
Koszty planowanych inwestycji	(1 071)	(1 042)	(98)	(93)
Koszty zakończonych inwestycji	(229)	(26)	(80)	(42)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 131)	(522)	(2 472)	(1 337)
Wynagrodzenia	(1 302)	(606)	(1 709)	(1 241)
Usługi doradcze	(471)	(276)	(372)	(320)
Inne	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(4 204)	(2 472)	(4 731)	(3 033)

Koszty według rodzaju	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021
Amortyzacja	(1 086)	(556)	(2 453)	(1 246)
Zużycie materiałów i energii	(614)	(282)	(486)	(234)
Usługi obce	(5 245)	(3 013)	(4 158)	(2 476)
Podatki i opłaty	(233)	(121)	(246)	(106)
Wynagrodzenia	(5 075)	(2 660)	(3 476)	(2 006)
Ub. społ. i inne świadczenia	(548)	(273)	(462)	(236)
Pozostałe koszty rodzajowe	(212)	(159)	(91)	(43)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu*	(13 013)	(7 064)	(11 372)	(6 347)

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

7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021
Przychody z najmu	374	203	321	165
Przychody z refaktur	381	126	116	47
Sprzedaż usług	291	145	275	142
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	21	21	6	6
Aktualizacja wartości należności	1	1	-	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	16	16	-	-
Wynagrodzenie z tyt. poręczenia umów kredytowych	422	32		
Pozostałe przychody	8	7	6	5
Pozostałe przychody operacyjne	1 514	551	724	365

8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021
Koszty refaktur	(376)	(126)	(120)	(49)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	10	(28)	(28)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	100	(31)	(1)
Koszty darowizn	(25)	(15)	-	-
Pozostałe koszty	(128)	(127)	(9)	(8)
Pozostałe koszty operacyjne	(529)	(158)	(188)	(86)

9. Przychody finansowe

	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021
Odsetki od pożyczek	19 306	10 195	11 881	6 254
Różnice kursowe	1 095	369	506	506
Dywidendy	78 963	78 963	43 691	43 691
Pozostałe	5	5	-	-
Przychody finansowe	99 369	89 532	56 078	50 451

10. Koszty finansowe

	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.04.2021 - 30.06.2021
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(22 197)	(12 028)	(10 425)	(5 637)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(491)	(255)	(423)	(224)
Różnice kursowe	-	-	-	237
Pozostałe*	(8 478)	(7 307)	(2 646)	(1 719)
Koszty finansowe	(31 166)	(19 590)	(13 494)	(7 343)

*Kwota pozostałych kosztów finansowych zawiera efekt wyceny obligacji w skorygowanej cenie nabycia.

11. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Rezerwy na koszty okresu	(154)	(462)
Odsetki od obligacji i kredytów	1 876	321
Odsetki naliczone od pożyczki	2 480	882
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	-	(18)
Strata podatkowa	(798)	554
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	116	(80)
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 520	1 197
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	403	-
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	17	30
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	(239)	124
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	181	154
Zmiana aktywa z tyt. połączenia		
Zmiana podatku odroczonego	3 339	1 043
Podatek bieżący	-	-
Zmiana stanu podatku dochodowego	3 339	1 043
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Zysk brutto	68 465	41 042
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(13 008)	(7 798)
Różnice	16 347	8 841
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	-
Dywidendy	15 003	8 301
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	1 447	570
Różnice trwałe	(103)	(30)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	3 339	1 043

12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 008	1 008
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2022 r.	1 008	1 008
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 008	1 008
Amortyzacja za okres	-	-
Zbycie	-	-

	Oprogramowanie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2022 r.	1 008	1 008
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2022 r.	-	-
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	1 330	1 330
Nabycie	-	-
Likwidacja	(322)	(322)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2021 r.	1 008	1 008
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(1 250)	(1 250)
Amortyzacja za okres	(68)	(68)
Likwidacja	310	310
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2021 r.	(1 008)	(1 008)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 r.	-	-
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	1 330	1 330
Nabycie	-	-
Likwidacja	(322)	(322)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2021 r.	1 008	1 008
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(1 250)	(1 250)
Amortyzacja za okres	(50)	(50)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2021 r.	(1 300)	(1 300)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2021 r.	30	30

13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	384	1 458	938	2 780
Zbycie	-	(52)	-	(52)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2022 r.	384	1 406	938	2 728
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	(266)	(1 296)	(800)	(2 362)
Amortyzacja za okres	(32)	(59)	(48)	(139)
Zbycie	-	52	-	52
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2022 r.	(298)	(1 303)	(848)	(2 449)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2022 r.	86	103	90	279
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	447	1 015	1 907	3 369
Nabycie	173	-	-	173
Wykup z leasingu	-	633	-	633
Zbycie	(5)	-	(5)	(10)
Likwidacja	(231)	(190)	(964)	(1 385)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2021 r.	384	1 458	938	2 780
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(447)	(898)	(1 620)	(2 965)
Amortyzacja za okres	(55)	(84)	(109)	(248)
Wykup z leasingu	-	(504)	-	(504)
Zbycie	5	-	5	10
Likwidacja	231	190	924	1 345
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2021 r.	(266)	(1 296)	(800)	(2 362)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 r.	118	162	138	418

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	447	1 015	1 907	3 369
Nabycie	173	-	-	173
Wykup z leasingu	-	251	-	251
Zbycie	(5)	-	(5)	(10)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2021 r.	615	1 266	1 902	3 783
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(447)	(898)	(1 620)	(2 965)
Amortyzacja za okres	(22)	(35)	(55)	(112)
Wykup z leasingu	-	(213)	-	(213)
Zbycie	5	-	5	10
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2021 r.	(464)	(1 146)	(1 670)	(3 280)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2021 r.	151	120	232	503

Środki trwałe w leasingu

Spółka 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.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2022 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. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Wartość netto na początek okresu	-	562	562
Przeniesienie do zapasów	-	-	-
Sprzedaż	-	(562)	(562)
Wartość netto na koniec okresu	-	-	-

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

15. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Udziały	207 243	205 243	185 249
Pożyczki udzielone	532 114	485 750	395 446
Długoterminowe aktywa finansowe razem	739 357	690 993	580 695

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	27 648	26 573	25 783
Robo Wash S.A.	2 051	2 159	2 159
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	28	4 515	15
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	14 990	406	393
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	-	-	9
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	-	-	9
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	12 930	8 884	6 838
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	89 902	103 673	95 709
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	746	1 410	686
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	39 539	37 949	36 732
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 209	11	12
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	17 392	15 378	5 593
Marvipol Logistics S.A.	17 504	26 963	37 299
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	37 326	35 678	31 396
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	7 235	6 892	6 619
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	13 775	13 125	22 449
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	37 722	35 399	34 330
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	20 992	19 867	19 129
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	941	901	821
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	30 567	29 238	16 391
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	3 582	3 111	-
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	78 616	79 132	271
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	18 308	15 384	14 841
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	12 589	11 192	679

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	13 379	7 910	37 283
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	29 143	-	-
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	532 114	485 750	395 446

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		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
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 Estate Sp. z o.o. w likwidacji	-	-	6
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	5	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.	50	50	50
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	7	7	7

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
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	7
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	30 007	30 007	30 007
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	8	8	8
Wartość udziałów w spółkach zależnych	207 243	205 243	185 249

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.

16. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Rezerwy na koszty okresu	790	944	323
Odsetki od obligacji i kredytów	2 774	898	496
Odpisy zapasów	1 193	1 193	1 193
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	7 980	5 500	3 881
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	602	486	591
Strata podatkowa	1 649	2 447	3 133
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	14 988	11 468	9 617
Kompensata	-	-	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	14 988	11 468	9 617
Zapasy	936	533	1 534
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	114	97	61
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	9 331	9 570	7 692
Inne	3 445	3 445	3 445
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	13 826	13 645	12 732
Kompensata	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	13 826	13 645	12 732

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.

17. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Produkcja niezakończona	96 545	121 776	84 693
Wyroby gotowe	-	-	-
	96 545	121 776	84 693

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2022 r., 31 grudnia 2021 r. oraz na dzień 30 czerwca 2021 r.

	30.06.2022		31.12.2021		30.06.2021	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	19 823	-	18 946	-	18 861	-
Inwestycja Mikołajki	-	-	-	-	10 093	-
Inwestycja Białołęka	14 951	-	14 095	-	13 124	-
Inwestycja Wrocław	-	-	10 223	-	9 406	-
Inwestycja Białołęka II	-	-	21 836	-	20 501	-
Inwestycja Ursynów II	14 283	-	13 312	-	12 708	-
Inwestycja Białołęka III	12 013	-	11 237	-	-	-
Inwestycja Wrocław II	33 826	-	32 127	-	-	-
Inwestycja Wrocław III	1 649	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Zapasy, razem	96 545	-	121 776	-	84 693	-

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 30 czerwca 2022 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 30 czerwca 2021 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 w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 35.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 19.200 tys. zł
- Inwestycja Białołęka I - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 55.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł (zabezpieczenie łączne ustanowione także na majątku spółek zależnych względem Marvipol Development S.A.)

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	3 954	7 684	1 237
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	3 954	7 684	1 237
Pozostałe należności	328	331	598
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	15 000	15 000	-
Dywidendy należne	5 942	-	2 000
Rozliczenia międzyokresowe	1 110	497	927
Pozostałe należności razem	22 380	15 828	3 525
Należności z tytułu podatku VAT	157	8 279	8 392
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
Należności podatkowe	157	8 279	8 392
Należności krótkoterminowe brutto	26 491	31 791	13 154
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(16)	(17)	(28)
Należności krótkoterminowe netto	26 475	31 774	13 126

19. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Środki pieniężne w kasie	6	13	4
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	6 989	10 071	116 200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	6 995	10 084	116 204

20. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
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 30 czerwca 2022 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 30 czerwca 2022 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		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
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	71 804	36 652	42 085
Podstawowy zysk na jedną akcję	1,72	0,88	1,01

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 czerwca 2022 r., 31 grudnia 2021 r. i na 30 czerwca 2021 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	283 954	259 634	265 067
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	6,82	6,23	6,36

21. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	2 500	2 500	1 650
Rezerwy razem	2 500	2 500	1 650
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	-	-	-
<i>część krótkoterminowa</i>	2 500	2 500	1 650

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień obejmuje szacowaną kwotę, jaką Grupa może przekazać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence i Strabag Sp. z o.o. w związku z zawartymi porozumieniami.

17 grudnia 2021 r. Marvipol Development S.A. zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową Bielany Residence oraz Strabag Sp. z o. o. porozumienie trójstronne, na mocy którego STRABAG zapewnia, że wykona

prace naprawcze w garażu budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence, określone w porozumieniu (w zakresie wentylacji garażu, w zakresie obniżenia ciśnienia wody gruntowej pod płytą fundamentową poprzez wykonanie studni odciążających, w obszarze stropu pośredniego pomiędzy poziomami garażu -1 i -2 oraz w obszarze poziomu -2 garażu), których celem jest doprowadzenie budynku do parametrów użytkowych w zakresie określonym w porozumieniu. Marvipol Development S.A. zobowiązał się zapłacić Wspólnocie Mieszkaniowej „Bielany Residence” odszkodowanie w wysokości 1.240 tys. zł tytułem odszkodowania za wszelkie ujawnione do dnia zawarcia porozumienia wady i usterki budynków. W zamian za powyższe naprawy i odszkodowanie Wspólnota Mieszkaniowa Bielany Residence zrzeka się wszelkich roszczeń i nie będzie zgłaszać w przyszłości żadnych roszczeń dotyczących wad i usterek wskazanych w porozumieniu względem Marvipol Development S.A. i STRABAG Sp. z o.o. Nie później niż w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Wspólnotę Mieszkaniową Bielany Residence postanowienia Sądu w przedmiocie zatwierdzenia porozumienia, Wspólnota Mieszkaniowa Bielany Residence zobowiązana jest podjąć wszelkie właściwe czynności, prowadzące do umorzenia wszystkich postępowań sądowych, prowadzonych z powództwa lub na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence (w tym pozwu o zapłatę odszkodowania za straty energetyczne w wysokości 591 tys. zł, wniosku o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie odpadających okładzin kamiennych i wadliwych obróbek blacharskich budynku zrealizowanego w ramach inwestycji „Bielany Residence”, wniosku o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie przecieków w hali garażowej budynku mieszkalnego przy ul. Sokratesa 9 w Warszawie i występowania zarysowań elementów konstrukcyjnych, a także w zakresie nieprawidłowego wykonania izolacji wokół budynku przy ulicy Sokratesa 9). W zakresie prac dotyczących obniżenia ciśnienia porozumienie weszło w życie w dniu podpisania, w pozostałym zakresie wejdzie w życie po spełnieniu się dwóch warunków: (i) podpisaniu protokołu odbioru końcowego potwierdzającego wykonanie prac z zakresu obniżenia ciśnienia bez wad istotnych, i (ii) podjęciu przez Wspólnotę mieszkaniową Bielany Residence uchwały zezwalającej na zawarcie porozumienia. Warunek wejścia w życie porozumienia polegający na podjęciu uchwały przez Wspólnotę mieszkaniową Bielany Residence został spełniony, natomiast podpisanie protokołu odbioru końcowego nastąpi według oceny Zarządu w drugiej połowie 2022 roku.

W dniu 17 grudnia 2021 r. Marvipol Development S.A. i Strabag Sp. z o.o. zawarły porozumienie dwustronne. Na jego mocy Strabag Sp. z o.o. zobowiązał się do wykonania określonych w porozumieniu trójstronnym prac naprawczych i udzielić w tym zakresie rękojmi na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence, w zamian za co tytułem partycypacji w kosztach wykonania prac naprawczych przez STRABAG sp. z o.o., Marvipol Development S.A. zobowiązał się zapłacić na rzecz STRABAG Sp. z o.o. kwotę 1.006 tys. zł oraz Marvipol Development S.A. zobowiązuje się do zapłaty na rzecz STRABAG Sp. z o.o. kwoty 4.301 tys. zł tytułem zwrotu kwoty uzyskanej z gwarancji koncernowej nr 131112104 z dnia 4 listopada 2013 r. wystawionej przez STRABAG SE jako zabezpieczenie zobowiązań gwarancyjnych w terminie 14 dni od daty uzyskania prawomocnego postanowienia Sądu o zatwierdzenia niniejszego Porozumienia i umorzeniu postępowania sądowego z powództwa Strabag Sp. z o.o. przeciwko Marvipol Development S.A. o zapłatę kwoty gwarancji koncernowej nr 131112104 z dnia 4 listopada 2013r. (kwoty 4.301 tys. zł), jednak nie wcześniej, niż po prawomocnym zatwierdzeniu przez właściwy sąd porozumienia trójstronnego, opisanego w akapicie powyżej.

22. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Kredyty	12	461	-
Pożyczki	260 480	306 455	233 538
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	-	-	-
część długoterminowa	260 492	306 916	233 538

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
do 12 miesięcy	-	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	260 492	306 916	205 499
powyżej 3 do 5 lat	-	-	28 039
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	260 492	306 916	233 538

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
w walucie polskiej	260 492	306 916	233 538
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	260 492	306 916	233 538

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
dla kredytów i pożyczek w PLN	5,58% - 10,40%	1,98% - 7,70%	3,18% - 7,40%
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	-	30.06.2023	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	55 000	-	31.12.2024	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.07.2021	35 000	12	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

23. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	272 396	221 882	221 882
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	70 000	116 000	116 000
Koszty emisji	(2 852)	(5 777)	(5 777)
Wpływy z emisji obligacji netto	67 148	110 223	110 223
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	7 944	5 660	2161
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	3 847	1 011	764
Wykup obligacji	(42 292)	(66 380)	(56 820)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	309 043	272 396	278 210
w tym:			
część krótkoterminowa	51 579	52 330	48 682
część długoterminowa	257 464	220 066	229 528

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
do 12 miesięcy	51 579	52 330	48 682
powyżej 1 roku do 3 lat	185 292	220 066	112 895
powyżej 3 do 5 lat	72 172	-	116 633
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	309 043	272 396	278 210

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii Y*	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.12.2022
Obligacje zwykłe serii Z**	25 906	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2023
Obligacje zwykłe serii AC***	11 700	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2023
Obligacje zwykłe serii AC***	9 984	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.11.2023
Obligacje zwykłe serii AC***	56 316	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 Y to 60 000 tys. zł. Obligacje o wartości 48 000 tys. zł. zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

** Łączna wartość nominalna obligacji serii Z, po asymilacji z obligacjami serii AA i AB to 37 008 tys. zł. Obligacje o wartości 11 102 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę przed dniem bilansowym. Obligacje o wartości 25.906 tys. zł zostały wykupione przez spółkę przed terminem wymagalności, w dniu 11.08.2022 r. (Spółka skorzystała z opcji wcześniejszego wykupu). Szczegółowe warunki częściowych wykupów oraz przedterminowego wykupu określają WEO.

*** Łączna wartość nominalna obligacji serii AC to 78.000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.	15 584
Nabycie	1 270
Umorzenie	(947)
Modyfikacje umów leasingu	579
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2022 r.	16 486
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2021 r.	24 251
Nabycie	559
Umorzenie	(3 204)
Modyfikacje umów leasingu	2 971
Zakończenie umowy leasingu	(8 864)
Wykup z leasingu	(129)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2021 r.	15 584
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2021 r.	24 251
Nabycie	365
Umorzenie	(2 291)
Wykup z leasingu	(38)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2021 r.	22 287

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu
Stan na 1 stycznia 2022 r.	17 412
Nabycie	1 397
Koszty finansowe	491
Modyfikacja umów leasingowych	579
Płatności	(1 401)
Różnice kursowe	312
Stan na 30 czerwca 2022 r.	18 790
	Zobowiązania z tytułu leasingu
Stan na 1 stycznia 2021 r.	27 668
Nabycie	559
Koszty finansowe	821
Płatności	(4 251)
Modyfikacje umów leasingu	2 971
Zakończenie umowy leasingu	(10 026)
Różnice kursowe	(330)
Stan na 31 grudnia 2021 r.	17 412

Zobowiązania z tytułu leasingu

Stan na 1 stycznia 2021 r.	27 668
Nabycie	365
Koszty finansowe	423
Płatności	(2 807)
Różnice kursowe	(512)
Stan na 30 czerwca 2021 r.	25 137

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
do 12 miesięcy	1 932	1 816	4 198
powyżej 1 roku do 3 lat	3 238	2 860	7 691
powyżej 3 do 5 lat	3 317	2 828	4 591
powyżej 5 lat	10 303	9 908	8 657
Zobowiązania z tytułu leasingu	18 790	17 412	25 137

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(947)	(3 204)	(2 291)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(491)	(821)	(423)
Różnice kursowe	(312)	330	512
Efekt modyfikacji /zakończenia umów leasingu	-	1 162	-
Wydatki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste rozpoznane w koszcie wytworzenia	-	-	-
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	-	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(1 750)	(2 533)	(2 202)

25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 412	1 945	4 986
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	-	-	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	4 621	4 618	4 606
Zobowiązania publicznie - prawne	4 115	516	697
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	497	470	477
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	820	1 230	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	55	815	55
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	12 520	9 594	10 821
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	12 520	9 594	10 821

26. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Pożyczki	500 920	483 591	393 287
Należności z tytułu dostaw i usług	3 721	7 375	989
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	504 641	490 966	394 276
Pożyczki	2 051	2 159	2 159
Należności z tytułu dostaw i usług	217	292	220
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	2 268	2 451	2 379
Środki pieniężne	6 995	10 084	116 204
Razem	513 904	503 501	512 859

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Kredyty bankowe i pożyczki	260 492	306 916	233 538
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 412	1 945	4 986
Zobowiązania z tytułu obligacji	309 043	272 396	278 210
Kaucje	4 621	4 618	4 606
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	18 790	17 412	25 137
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	595 358	603 287	546 477

27. Zobowiązania warunkowe

27 września 2018 roku Marvipol Development S.A. zawarł z IHG Hotels Limited, 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. Zgodnie z postanowieniami umowy Spółka zobowiązała się do zrealizowania budowy i otwarcia działalności hotelowej pod w/w markami do 1 maja 2021 roku. Umowy przewidują możliwość rozwiązania umowy przez IHG Hotels Limited wraz z naliczeniem opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy. Wysokość opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umów wynosi 432 tys. euro. Pandemia Covid-19 i jej wpływ na zamrożenie akcji kredytowych tego typu inwestycji, ograniczenia w funkcjonowaniu obiektów hotelowych były podstawą decyzji o nierozpocznieniu realizacji projektu. 29 lipca 2022 roku nieruchomości przy al. Grunwaldzkiej została sprzedana na rzecz podmiotu trzeciego. Zarząd prowadził rozmowy z IHG Hotels Limited w przedmiocie opóźnienia budowy obiektu oraz wpływu stanu epidemii na realizację umów, następnie rozpoczął trwające na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania negocjacje w przedmiocie rozwiązania lub zmiany w/w umów.

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

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Moko Botanika Property Sp. z o.o. (dawniej: Natenby Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za zobowiązania

spółki Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie MOKO Botanika. Poręczenie udzielone do kwoty 283.761 tys. zł;

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Studio Okęcie Property Sp. z o.o. (dawniej: Cambleani Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Studio Okęcie. Poręczenie udzielone do kwoty 42.990 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Evontamill Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Unique Tower sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Unique Tower. Poręczenie udzielone do kwoty 46.452 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;
- 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 Narwik Sp. z o.o. w związku z zawartą 19 lipca 2021 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 74.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 7.893 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.
- spółka Marvipol Development S.A. zawarła umowę przystąpienia do długu spółki zależnej Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 par. 1 pkt 5 k.p.c. w związku z zawartą 28 kwietnia 2022 roku umową kredytu nieodnawialnego w wysokości 18.000 tys. zł w Banku Ochrony Środowiska S.A. Jednym z wymaganych zabezpieczeń kredytu jest weksel in blanco wystawiony przez Marvipol Development S.A.

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 powołania.

Wynagrodzenie Zarządu Spółki (w tys. zł)

	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Wynagrodzenie Zarządu Spółki	2 607	1 483

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	279	244

Sprzedża produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Prosta Tower Sp. z o.o.	18	18	9	9	9
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	106	82	55	55	49
Prosta 32 Sp. z o.o.	18	18	9	9	9
Marvipol TM Sp. z o.o.	57	71	33	34	42
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	91	242	55	55	49
Marvipol Estate Sp. z o.o. w likwidacji	0	18	0	0	9
Marvipol Construction Sp. z o.o.	57	91	33	33	37
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.*	25 213	18	12	9	9
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	91	612	55	55	2
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	18	18	9	9	9
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.*	11 532	18	568	9	9
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	91	895	55	201	2
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	91	219	55	55	2
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	291	82	72	189	49
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	91	257	55	96	2
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	91	484	55	155	2
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	3 290	2 304	590	2 451	2
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	91	293	55	102	2
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	21	18	11	11	9
Marvipol Logistics S.A.	10	52	4	4	13
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	822	462	163	625	2
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	83	83	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	82	82	49	76	49
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	948	243	193	732	246
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	18	18	7	11	9
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	450	308	99	346	2
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	85	82	49	49	49

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Property-ad Sp. z o.o.	22	18	11	11	9
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	107	82	54	65	49
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	1 638	1 217	-21	1 251	2
Ertan Sp. z o.o.	18	18	9	9	9
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	94	82	55	55	49
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	21	18	11	11	9
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	54	18	51	11	9
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	811	82	900	55	49
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. (daw. Unique Apartments Chmielna Sp. z o.o.)	92	19	55	55	9
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	91	18	55	111	9
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	360	220	59	241	2
Jednostki zależne razem	47 064	8 880	3 640	7 306	929
British Automotive Holding S.A.	213	236	49	48	50
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	127	-	11	-	-
Willet 18 Sp. z o.o.	4	4	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	344	240	60	48	50
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	35	46	21	21	10
Sprzedaż produktów i usług razem	47 443	9 166	3 721	7 375	989

*Spółka Marvipol Development S.A. dokonała sprzedaży spółkom celowym gruntów wraz z poniesionymi nakładami w celu realizacji przez te spółki inwestycji deweloperskich – spółce Marvipol Głębocka Sp. z o.o. za kwotę 25.193 tys. zł oraz spółce Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. za kwotę 11.512 tys. zł. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Marvipol Construction Sp. z o.o.	136	276	28	58	25
Marvipol Wrocław Dożynkowa	539	-	655	-	-
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	-	1 410	-	-	284
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	-	-	-	126	-
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	-	-	-	126	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	37	-	1	-	-
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	-	-	-	126	-
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	-	-	-	126	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	-	-	-	126	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	-	-	-	126	-
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	4	-	-	-	-
Jednostki zależne razem	716	1 686	684	814	309
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	1 069	98	2	5	-
British Automotive Holding S.A.	-	4	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	1 069	102	2	5	-

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
	Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	140	307	59	31
Zakup produktów i usług razem	1 925	2 095	745	850	410

Otrzymane dywidendy - tys. zł

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
	Jednostki zależne	78 963	43 691	5 942	-
Otrzymane dywidendy	78 963	43 691	5 942	-	2 000

Wypłacone dywidendy - tys. zł

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
	Książek Holding Sp. z o.o.*	31 366	26 136	-	-
Mariusz Książek	2 369	1 975	-	-	-
Wypłacone dywidendy	33 735	28 111	-	-	-

*Podmiot zależny od Mariusza Książek

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2022	Zaciągnięcie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2022
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	65 214	-	-	2 603	-	-	67 817
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	622	-	610	24	27	-	9
Prosta Tower Sp. z o.o.	32 888	-	-	1 494	-	-	34 382
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	13 029	-	10 500	629	-	-	3 158
Marvipol TM Sp. z o.o.	111 123	-	15 453	5 166	-	-	100 836
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	5 193	-	5 000	251	-	-	444
Prosta 32 Sp. z o.o.	1 039	-	-	51	-	-	1 090
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	2 586	-	500	127	-	-	2 213
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	34 898	11 000	3 000	1 866	-	-	44 764
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	11 210	-	6 968	494	210	-	4 526
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	28 653	-	28 000	1 241	653	-	1 241
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	306 455	11 000	70 031	13 946	890	-	260 480

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2022	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2022
Marvipol Development Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	406	14 500	-	84	-	-	14 990
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	26 573	-	-	1 075	-	-	27 648
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	8 884	3 500	-	546	-	-	12 930
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	1 410	-	700	36	-	-	746
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	103 673	-	-	4 455	18 226	-	89 902
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	37 949	-	-	1 590	-	-	39 539
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	11	5 100	-	98	-	-	5 209
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	15 378	1 250	-	764	-	-	17 392
Marvipol Logistics S.A.	26 963	26 500	35 746	798	1 011	-	17 504
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	35 678	-	-	1 648	-	-	37 326
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	13 125	-	-	650	-	-	13 775
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	35 399	850	-	1 473	-	-	37 722
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	29 238	-	-	1 329	-	-	30 567
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	6 892	50	-	293	-	-	7 235

Warszawa, 24 sierpnia 2022 r.

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2022	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2022
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	19 867	250	-	875	-	-	20 992
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	901	-	-	40	-	-	941
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	4 515	-	4 500	13	-	-	28
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	3 111	300	-	171	-	-	3 582
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	79 132	-	1 800	1 174	1 298	1 408	78 616
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	15 384	2 100	-	824	-	-	18 308
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	11 192	800	-	597	-	-	12 589
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	7 910	5 000	-	469	-	-	13 379
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	-	28 890	-	253	-	-	29 143
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	483 591	89 090	42 746	19 255	20 535	1 408	530 063

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	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. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o. w likwidacji	-	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
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%
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	68%	100%	100%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	45%	100%	-
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. ³⁾	100%	-	-

¹⁾ 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.)

²⁾ 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.)

³⁾ PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% 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 półroczu 2022 r.

30. Średnioroczne zatrudnienie w spółce Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 49 osób.

31. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 czerwca 2022 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 półroczu 2022 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych