



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Na dzień 31 marca i za okres
pierwszych trzech miesięcy
2022 roku

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

	Nota	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Przychody ze sprzedaży	4	121 600	50 688
Koszt własny sprzedaży	5	(92 098)	(38 028)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		29 502	12 660
Koszty sprzedaży	6	(1 109)	(1 421)
Koszty ogólnego zarządu	6	(8 030)	(6 674)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	12 128	2 498
Pozostałe przychody operacyjne	8	2 028	3 341
Pozostałe koszty operacyjne	9	(1 662)	(2 588)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		32 857	7 816
Przychody finansowe	10	2 856	2 381
Koszty finansowe	11	(1 171)	(1 717)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		34 542	8 480
Podatek dochodowy	12	(5 441)	(352)
Zysk (strata) netto		29 101	8 128
Zysk na 1 akcję			
Podstawowy (zł)		0,70	0,20
Rozwodniony (zł)		0,70	0,20

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Zysk (strata) netto		29 101	8 128
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody netto		29 101	8 128
Całkowite dochody netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		29 101	8 128
Udziały niekontrolujące		-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	63	89	157
Rzeczowe aktywa trwałe	14	56 179	50 690	30 667
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	27	31 358	17 181	14 894
Nieruchomości inwestycyjne	15	34 897	72 755	-
Długoterminowe aktywa finansowe	16	174 279	81 087	140 219
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	26 256	21 497	19 499
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	23 818	21 121	19 986
Aktywa trwałe razem		346 850	264 420	225 422
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	960 329	1 008 332	897 812
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	38 245	48 357	41 170
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	1 073	1 024	313
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	270 172	218 181	226 188
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	33 139	35 207	57 523
Aktywa obrotowe razem		1 269 819	1 275 894	1 165 483
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	22	13 174	9 477	-
Aktywa razem		1 629 843	1 549 791	1 390 905

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	23			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		157 111	157 111	109 650
Fundusz dywidendowy		333	333	6 919
Zyski zatrzymane		124 774	95 673	88 573
Kapitały razem		641 793	612 692	564 717
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	24	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	24 027	17 936	14 355
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	42 862	34 788	12 009
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	265 802	220 066	162 911
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	32 807	16 712	15 794
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	538	566	-
Pozostałe zobowiązania	29	6 323	6 002	6 883
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		372 359	296 070	211 952
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	24	3 817	3 448	1 650
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	21 196	20 954	29 284
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	67 386	52 330	48 793
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	2 796	1 892	1 357
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	18 681	19 930	23 794
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	28	269	135	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	29	107	6 709	2 357
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29	58 116	58 336	52 387
Przychody przyszłych okresów	30	443 323	477 295	454 614
Zobowiązania krótkoterminowe razem		615 691	641 029	614 236
Zobowiązania razem		988 050	937 099	826 188
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 629 843	1 549 791	1 390 905

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	157 111	333	95 673	612 692
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	29 101	29 101
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	157 111	333	124 774	641 793
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	109 650	6 919	80 445	556 589
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	47 461	-	(47 461)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(6 586)	(32 984)	(39 570)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	95 673	95 673
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	157 111	333	95 673	612 692
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	109 650	6 919	80 445	556 589
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	8 128	8 128
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	109 650	6 919	88 573	564 717

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 25 maja 2022 r.

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

	Nota	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		34 542	8 480
Amortyzacja	6	842	715
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(1 256)	(1 085)
Przychody odsetkowe	10	(101)	(25)
Koszty odsetkowe	11	27	121
Koszty emisji obligacji		-	778
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		421	595
Koszty z tytułu leasingu	27	581	292
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	(431)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(12 128)	(2 498)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(1 159)	(970)
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		(8 780)	(2 325)
Efekt wyceny instrumentów pochodnych	28	134	-
Pozostałe		(2)	-
Korekty razem		(21 421)	(4 833)
Zmiana stanu zapasów		39 582	(40 383)
Zmiana stanu należności		8 533	10 197
Zmiana stanu rezerw		-	-
Zmiana stanu kaucji		320	84
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(1 321)	(3 561)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(17 123)	158 982
Zmiana kapitału obrotowego		29 991	125 319
Podatek dochodowy zwrócony		1	-
Podatek dochodowy zapłacony		(8 698)	(9 220)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(8 697)	(9 220)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		34 415	119 746

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		110	24
Dywidendy otrzymane		-	-
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		-	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		1 937	70
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	1 517
Splata udzielonych pożyczek	34	-	2 816
Wpływy		2 047	4 427
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	13, 14	(5 659)	(238)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(34 943)	-
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	34	(11 201)	(3 505)
Wydatki		(51 803)	(3 743)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(49 756)	684
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		23 457	31 574
Wpływy netto z emisji obligacji	26	67 148	(87)
Wpływy		90 605	31 487
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(9 276)	(97 226)
Wykup obligacji	26	(11 102)	(12 010)
Odsetki zapłacone		(1 239)	(2 633)
Prowizje od kredytów		(981)	(1 952)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	27	(675)	(2 653)
Wydatki		(23 273)	(116 474)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		67 332	(84 987)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		51 991	35 443
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		51 991	35 443
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		218 181	190 745
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		270 172	226 188

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych: deweloperskiego, magazynowego i pozostałych aktywów nieruchomościowych. Podział na segmenty branżowe wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy. Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są o ceny rynkowe.

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni, jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów.

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

- działalność deweloperska,
- działalność magazynowa,
- segment pozostałe aktywa nieruchomościowe.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Przychody ze sprzedaży	90 276	50 688	-	-	31 324	-
Koszt własny sprzedaży	(65 082)	(38 028)	-	-	(27 016)	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	25 194	12 660	-	-	4 308	-
Koszty sprzedaży	(1 107)	(1 421)	-	-	(2)	-
Koszty ogólnego zarządu	(6 259)	(5 587)	(917)	(722)	(854)	(365)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	12 128	2 498	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	2 003	3 305	14	32	11	4
Pozostałe koszty operacyjne	(1 661)	(2 522)	(1)	(21)	-	(45)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	18 170	6 435	11 224	1 787	3 463	(406)
Przychody finansowe	162	353	2 694	2 028	-	-
Koszty finansowe	(980)	(1 701)	(26)	(16)	(165)	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	17 352	5 087	13 892	3 799	3 298	(406)

Warszawa, 25 maja 2022 r.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Podatek dochodowy	(3 267)	(213)	(1 546)	(363)	(628)	224
Zysk (strata) netto	14 085	4 874	12 346	3 436	2 670	(182)

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Aktywa trwałe	68 412	67 280	64 991	233 538	173 636	157 704	44 900	23 504	2 727
w tym rzeczowe aktywa trwałe	29 696	29 866	30 667	-	-	-	26 483	20 824	-
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	16 901	17 181	14 894	-	-	-	14 457	-	-
w tym nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	34 897	72 755	-	-	-	-
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	26 256	21 497	19 499	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	2 159	2 159	2 159	171 880	78 689	137 883	-	-	-
Aktywa obrotowe	1 087 617	1 041 184	953 517	10 315	33 648	13 612	171 887	201 062	198 354
w tym zapasy	812 022	827 936	711 530	-	-	-	148 307	180 396	186 282
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	242 329	170 065	206 173	7 829	31 426	13 026	20 014	16 690	6 989
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	13 174	9 477	-	-	-	-
Aktywa razem	1 156 029	1 108 464	1 018 508	257 027	216 761	171 316	216 787	224 566	201 081
Zobowiązania długoterminowe	335 197	284 180	206 843	15 499	7 945	988	21 663	3 945	4 121
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	313 375	266 033	190 714	11 919	5 533	-	16 177	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	482 352	524 971	479 731	24 225	22 523	13 661	109 114	93 535	120 844
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	88 025	74 152	82 483	21 465	21 089	13 274	838	-	7 471
Zobowiązania razem	817 549	809 151	686 574	39 724	30 468	14 649	130 777	97 480	124 965

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

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Dane Jednostki Dominującej

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

Emitent jest dominującą spółką Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. (Grupa Kapitałowa, Grupa). Grupa Kapitałowa – poprzez spółki zależne i współkontrolowane – działa w segmencie deweloperskim i segmencie magazynowym.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 marca 2022 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczone w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

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

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

3.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2022 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy 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 Koncepcyjnych (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),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” ustępstwa czynszowe związane z COVID-19 (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 roku lub później).

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- 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 Grupy, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Wyroby gotowe	119 939	48 348
Usługi	1 661	2 340
Przychody ze sprzedaży	121 600	50 688

Sprzedaż usług dotyczy głównie pakietów wykończeniowych, zmian aranżacyjnych, usług zarządzania wspólnotami oraz pośrednictwa kredytowego.

5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Wyroby gotowe	(90 598)	(36 499)
Usługi	(1 500)	(1 529)
Koszt własny sprzedaży	(92 098)	(38 028)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(324)	(653)
Koszty marketingu	(785)	(768)
Koszty sprzedaży	(1 109)	(1 421)
Koszty ogólnego zarządu	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Koszty planowanych inwestycji	(34)	(17)
Koszt zakończonych inwestycji	(879)	(1 419)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 452)	(1 426)
Wynagrodzenia	(2 869)	(1 973)
Usługi doradcze	(2 172)	(1 471)
Inne	(624)	(368)
Koszty ogólnego zarządu	(8 030)	(6 674)
Koszty według rodzaju	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Amortyzacja	(842)	(715)
Zużycie materiałów i energii	(417)	(275)
Usługi obce	(4 109)	(3 388)
Podatki i opłaty	(510)	(1 409)
Wynagrodzenia	(2 771)	(1 838)
Ub. społ. i inne świadczenia	(286)	(261)
Pozostałe koszty rodzajowe	(204)	(209)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(9 139)	(8 095)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Wartość na początek okresu		21 497	17 409
Nabycie oraz rozpoczęcie nowych wspólnych przedsięwzięć		-	-
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17	4 759	2 090
Wartość na koniec okresu		26 256	19 499
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:			
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>		4 759	2 090
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>		3 697	-
<i>rezerwy na rozliczenie ceny</i>		(370)	-
<i>zakończenie wspólnych przedsięwzięć</i>		-	-
<i>sprzedaż udziałów</i>		4 042	408
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		12 128	2 498

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Przychody z najmu	213	243
Przychody z refaktur	1 263	2 416
Sprzedaż usług	163	139
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	44	99
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	332	107
Przychody z opłat eksploatacyjnych	-	184
Inne	13	153
Pozostałe przychody operacyjne	2 028	3 341

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Koszty najmu	(24)	-
Koszty refaktur	(1 332)	(2 409)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(27)	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(128)	(178)
Koszty darowizn	(115)	-
Pozostałe koszty	(36)	(1)
Pozostałe koszty operacyjne	(1 662)	(2 588)

10. Przychody finansowe

	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	76	-
Odsetki od pożyczek	25	25
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	1 159	970
Różnice kursowe	1 480	1 342
Pozostałe	116	44
Przychody finansowe	2 856	2 381

11. Koszty finansowe

	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Odsetki od kredytów i obligacji	(1)	(105)
Odsetki od pożyczek	(26)	(16)
Różnice kursowe	-	(137)
Strata z tytułu walutowych instrumentów pochodnych	(134)	-
Koszty z tytułu leasingu	(581)	(292)
Pozostałe	(429)	(1 167)
Koszty finansowe	(1 171)	(1 717)

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego		
Nieruchomości inwestycyjne	-	(18)
Różnice kursowe z wyceny	(86)	-
Świadczenie pracownicze	(152)	(263)

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Rezerwy na koszty okresu	41	(20)
Odsetki od obligacji i kredytów	729	277
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 098	1 631
Odpisy na zapasy	-	-
Odpisy na należności	13	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	(42)	(314)
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	-	-
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	336	(242)
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	(240)	454
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 697	1 505
Rzeczowe aktywa trwałe	4	9
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	705	125
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	(102)	654
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	4 231	(5 861)
Odsetki od pożyczki	466	215
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	702	-
Pozostałe	85	(126)
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6 091	(4 984)
Zmiana podatku odroczonego	3 394	(6 489)
Podatek bieżący	2 047	6 841
Zmiana stanu podatku dochodowego	5 441	352
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Zysk brutto	34 542	8 480
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	6 563	1 611
Różnice:	(1 122)	(1 259)
efekt podatkowy różnic trwałych	108	76
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(904)	(397)
efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji i usług niematerialnych	(326)	(938)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	5 441	352

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	802	802
Nabycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2022 r.	802	802
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	(713)	(713)
Amortyzacja za okres	(26)	(26)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2022r.	(739)	(739)
Wartość netto na dzień 31 marca 2022 r.	63	63
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	1 090	1 090

	Oprogramowanie	Razem
Nabycie	66	66
Likwidacja	(354)	(354)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2021 r.	802	802
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(953)	(953)
Amortyzacja za okres	(102)	(102)
Likwidacja	342	342
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2021 r.	(713)	(713)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 r.	89	89
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	1 090	1 090
Nabycie	53	53
Wartość brutto na dzień 31 marca 2021 r.	1 143	1 143
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(953)	(953)
Amortyzacja za okres	(33)	(33)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2021 r.	(986)	(986)
Wartość netto na dzień 31 marca 2021 r.	157	157

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień 31 marca 2022 r. wartości niematerialne i prawne zostały przeanalizowane pod kątem ewentualnej utraty wartości. Według analiz nie wystąpiły przesłanki trwałej utraty wartości.

Oceniając możliwość zaistnienia utraty wartości Grupa analizuje wszelkie przesłanki o charakterze zewnętrznym oraz wewnętrznym. Do najważniejszych symptomów pochodzących spoza Grupy Kapitałowej zalicza się:

- wystąpienie większej utraty wartości rynkowej składnika aktywów, aniżeli można by się tego spodziewać w wyniku upływu czasu i zwykłego użytkowania tego składnika,
- wystąpienie w ciągu danego okresu bądź możliwość wystąpienia w niedalekiej przyszłości znaczących i niekorzystnych dla podmiotu zmian o charakterze technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym w otoczeniu, w którym jednostka prowadzi działalność lub na rynkach, na które dany składnik aktywów jest przeznaczony,
- wystąpienie wzrostu rynkowych stóp procentowych lub innych rynkowych stóp zwrotu z inwestycji i prawdopodobieństwo, że wzrost ten wpłynie na stopę dyskontową stosowaną do wyliczenia wartości użytkowej danego składnika aktywów i istotnie obniży jego wartość odzyskiwalną.

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	3 780	23 935	317	1 603	3 827	21 368	54 830
Nabycie	-	-	14	-	-	5 645	5 659
Wartość brutto na dzień 31 marca 2022 r.	3 780	23 935	331	1 603	3 827	27 013	60 489
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	-	(897)	(147)	(1 373)	(1 723)	-	(4 140)
Amortyzacja za okres	-	(90)	(17)	(26)	(37)	-	(170)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2022 r.	-	(987)	(164)	(1 399)	(1 760)	-	(4 310)
Wartość netto na dzień 31 marca 2022 r.	3 780	22 948	167	204	2 067	27 013	56 179
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	3 780	23 935	462	977	6 917	431	36 502
Nabycie	-	-	173	-	-	418	591
Wykup z leasingu	-	-	-	816	-	-	816
Zbycie	-	-	(4)	-	(758)	-	(762)
Likwidacja	-	-	(314)	(190)	(2 367)	-	(2 871)
Przeniesienia	-	-	-	-	35	(35)	-
Reklasyfikacja z zapasów	-	-	-	-	-	20 554	20 554
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2021 r.	3 780	23 935	317	1 603	3 827	21 368	54 830
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	-	(538)	(401)	(860)	(4 079)	-	(5 878)
Amortyzacja za okres	-	(359)	(64)	(92)	(254)	-	(769)
Wykup z leasingu	-	-	-	(611)	-	-	(611)
Zbycie	-	-	4	-	354	-	358
Likwidacja	-	-	314	190	2 256	-	2 760
Przeniesienia	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2021 r.	-	(897)	(147)	(1 373)	(1 723)	-	(4 140)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 r.	3 780	23 038	170	230	2 104	21 368	50 690

Warszawa, 25 maja 2022 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	3 780	23 935	462	977	6 917	431	36 502
Nabycie	-	-	157	-	-	28	185
Wykup z leasingu	-	-	-	67	-	-	67
Zbycie	-	-	(5)	-	-	-	(5)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2021 r.	3 780	23 935	614	1 044	6 917	459	36 749
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	-	(538)	(401)	(860)	(4 079)	-	(5 878)
Amortyzacja za okres	-	(90)	(8)	(14)	(58)	-	(170)
Wykup z leasingu	-	-	-	(39)	-	-	(39)
Zbycie	-	-	5	-	-	-	5
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2021 r.	-	(628)	(404)	(913)	(4 137)	-	(6 082)
Wartość netto na dzień 31 marca 2021 r.	3 780	23 307	210	131	2 780	459	30 667

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

- Nieruchomość w Sopocie – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w mBank S.A.; hipoteka łączna do kwoty 82.500 tys. zł.

Na dzień 31 marca 2022 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2022 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiły przestanki trwałej utraty wartości.

15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Wartość netto na początek okresu	72 755	14 296	14 296
Poniesione nakłady	34 897	74 309	-
Zmiana prezentacji w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	(72 755)	(14 765)	(13 211)
Sprzedaż	-	(1 085)	(1 085)
Wartość netto na koniec okresu	34 897	72 755	-

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

16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	240	239	177
Pożyczki udzielone	174 039	80 848	140 042
Długoterminowe aktywa finansowe razem	174 279	81 087	140 219
Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych*	171 880	78 689	137 883
Pożyczki do pozostałych podmiotów	2 159	2 159	2 159
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	174 039	80 848	140 042

*Szczegółowy wykaz pożyczek udzielonych do jednostek spółkontrolowanych znajduje się w **Nocie 34** niniejszego raportu.

17. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa prowadzi działalność na rynku nieruchomości w ramach segmentu magazynowego. Grupa realizuje projekty poprzez inwestycje w spółki celowe, stanowiących wspólne przedsięwzięcie („Joint Venture”) wraz z partnerem strategicznym. Struktura udziałów posiadanych przez każdego ze współwłaścicieli jest różna w poszczególnych realizowanych projektach. Na zasadach określonych w zawartej pomiędzy stronami umowie, prawa głosów partnerów są dzielone równo pomiędzy strony realizujące dane przedsięwzięcie.

Grupa zakończyła poprzez sprzedaż nieruchomości lub udziałów wspólne przedsięwzięcia:

- Industrial Center 37: Projekt Konotopa – sprzedaż nieruchomości 31.08.2017 r.
- PDC Industrial Center 60: Projekt w okolicy Warszawy – sprzedaż udziałów 07.06.2018 r.
- PDC Industrial Center 72: Projekt w okolicy Krakowa – sprzedaż udziałów 28.02.2019 r.
- PDC Industrial Center 80: Projekt OBI w Łodzi – sprzedaż udziałów 08.03.2019 r.
- PDC Industrial Center 81: Projekt Warszawa-Konotopa II – sprzedaż udziałów 25.04.2019 r.
- PDC Industrial Center 92: Projekt Pruszków – sprzedaż udziałów 25.10.2019 r.
- PDC Industrial Center 63: Projekt na Górnym Śląsku – sprzedaż udziałów 16.01.2020 r.

- PDC Industrial Center 84: Projekt w okolicy Szczecina – sprzedaż udziałów 16.01.2020 r.
- PDC Industrial Center 94: Projekt Warsaw South – sprzedaż udziałów 16.01.2020 r.
- PDC Industrial Center 82: Projekt Warszawa I – sprzedaż nieruchomości 28.07.2020 r.
- PDC Industrial Center 59: Projekt Warszawa II – sprzedaż nieruchomości 28.07.2020 r.
- PDC Industrial Center 108: Projekt Warszawa-Konotopa III – sprzedaż udziałów 06.08.2021 r.
- PDC Industrial Center 141: Projekt Wrocław – sprzedaż nieruchomości 30.09.2021 r.
- PDC Industrial Center 130: Projekt Warszawa-Konotopa IV – sprzedaż nieruchomości 23.12.2021 r.
- PDC Industrial Center 112: Projekt Warszawa IV – sprzedaż udziałów 28.04.2022 r.

28 kwietnia 2022 roku Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o., która zrealizowała projekt Warszawa IV. Inwestycja o łącznej powierzchni wynajmu ok. 9 tys. m² została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ok. 1,9 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- PDC Industrial Center 135: Projekt Warszawa III
- PDC Industrial Center 149: Projekt Wrocław II
- Zynwalin Investments: Projekt Katowice
- PDC Industrial Center 195: Projekt w okolicach Poznania
- PDC Industrial Center 187: Projekt Łódź II
- PDC Industrial Center 229: Projekt Łódź III

Projekt Warszawa III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 135 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 8,2 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 41 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 50% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej) oraz Hermes Platinum sp. z o.o. (posiadający 18% udziałów spółki celowej).

Projekt Wrocław II jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 149 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 5,4 ha. Projekt jest realizowany we Wrocławiu w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 19 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Katowice jest realizowany przez spółkę Zynwalin Investments sp. z o.o., docelowo na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,4 ha. Projekt jest realizowany w Katowicach w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 39 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Okolice Poznania jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 195 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 13,8 ha. Projekt jest realizowany w okolicach Poznania w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 61 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są: Marvipol Logistics S.A. (posiadający 45% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V.

(posiadający 29% udziałów spółki celowej) oraz podmiot trzeci (posiadający 26% udziałów spółki celowej).

Projekt Łódź II jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 187 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 4,9 ha. Projekt jest realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 20 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Łódź III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 229 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 16,9 ha. Projekt będzie realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 82 tys. m². Według stanu na dzień bilansowy oraz na dzień sporządzenia raportu 100% udziałów spółki celowej należy do Marvipol Logistics S.A., a docelowo partnerami realizującymi przedsięwzięcie będą Marvipol Logistics S.A. (posiadający 52% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 31% udziałów spółki celowej) oraz podmiot trzeci (posiadający 17% udziałów spółki celowej).

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 31.03.2022 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Aktywa trwałe	281 966	191 385	368 860
w tym nieruchomości inwestycyjne	281 093	176 709	364 565
Aktywa obrotowe	117 283	157 921	57 284
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49 254	121 620	20 114
Aktywa razem	399 249	349 306	426 144
Zobowiązania długoterminowe	301 263	205 411	323 172
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	289 287	184 507	319 209
Zobowiązania krótkoterminowe	24 412	85 035	74 259
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-
Zobowiązania razem	325 675	290 446	397 431
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	39 430	30 974	19 499
w tym przeznaczone do sprzedaży	13 174	9 477	-
		01.01.2022	01.01.2021
		- 31.03.2022	- 31.03.2021
Przychody ze sprzedaży		336	4 392
Koszty operacyjne		(1 538)	(3 738)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		23 745	7 127
Przychody finansowe		929	223
Koszty finansowe		(4 035)	(4 555)
Zysk (strata) brutto		19 437	3 449
Podatek dochodowy		-	-
Zysk (strata) netto		19 437	3 449
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:			
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć - wycena MPW</i>		4 759	2 090
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>		3 697	-
<i>rezerwy na rozliczenie ceny</i>		(370)	-
<i>sprzedaż udziałów</i>		4 042	408
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		12 128	2 498

18. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	320	406	-
Świadczenia pracownicze	392	544	209
Rezerwy na koszty okresu	725	684	318
Odsetki od obligacji i kredytów	1 627	898	452
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	15 178	13 080	13 761
Odpisy na zapasy	1 193	1 193	1 193
Odpisy na należności	38	25	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	434	476	222
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	86	86	322
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	1 303	967	1 134
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	2 522	2 762	2 375
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	23 818	21 121	19 986
Rzeczowe aktywa trwałe	113	109	44
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	6 829	6 124	6 618
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	1 097	1 199	1 373
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	12 321	8 090	5 331
Odsetki od pożyczek	1 079	613	989
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	2 503	1 801	-
Pozostałe	85	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	24 027	17 936	14 355

Aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszące się do nierozliczonych strat podatkowych są rozpoznawane, gdy realizacja wynikających z nich korzyści podatkowych poprzez odliczenie od dochodu podatkowego w przyszłych okresach, jest prawdopodobna. Oceniając prawdopodobieństwo wykorzystania strat podatkowych Grupa bazuje na prognozach wyniku podatkowego poszczególnych spółek w horyzoncie 5 lat od daty bilansowej. Zgodnie z przepisami podatkowymi 5 lat to maksymalny okres, w którym możliwe jest rozliczenie strat podatkowych.

Po przeprowadzonych analizach Zarząd stoi na stanowisku, że spółki z Grupy wygenerują wystarczające dochody podatkowe, aby zapewnić odzyskiwalność rozpoznanego aktywa.

19. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Produkcja niezakończona	684 802	731 997	855 875
Wyroby gotowe	275 527	276 335	41 926
Towary	-	-	11
Zapasy, razem	960 329	1 008 332	897 812

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

	31.03.2022		31.12.2021		31.03.2021	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	19 011	-	18 946	-	18 861	-
Inwestycja Mikołajki	-	-	-	-	10 093	-
Inwestycja Studio Okęcie	15 244	-	13 552	-	4 752	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	3 204	-	3 238	-	10 273
Inwestycja Riviera Park	-	523	-	1 523	-	6 643
Inwestycja Cascade Residence	-	34	-	79	-	4 738
Inwestycja Topiel No 18	-	2 589	-	3 673	-	15 351
Inwestycja Unique Tower	672	238 774	8 113	252 644	264 882	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	2 784	-	2 789	-	3 974
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	1 185	-	2 390	37 276	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna	20 295	-	19 685	-	18 583	-
Inwestycja W Apartments	-	7 327	-	9 052	132 129	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	43 122	-	39 656	-	29 812	-
Inwestycja Kołobrzeg	29 595	-	29 534	-	29 058	-
Inwestycja Kłopotowskiego 11	42 991	-	40 269	-	27 501	-
Inwestycja Moko Botanika	83 889	18 160	148 904	-	92 060	-
Inwestycja Sopot	5 142	-	5 141	-	5 141	-
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	10 807	-	8 434	-	5 331	-
Inwestycja Bielany II	8 388	-	8 047	-	7 274	-
Inwestycja Bielany III	10 222	-	10 202	-	-	-
Inwestycja In Place	95 690	-	92 922	-	86 437	-
Inwestycja Gdańsk Grunwaldzka	17 004	-	16 843	-	16 813	-
Inwestycja Lazurova Concept	51 855	-	47 002	-	26 797	-
Inwestycja Wrocław I	10 394	-	10 218	-	9 504	-
Inwestycja Białołęka I	14 323	-	14 091	-	13 069	-
Inwestycja Białołęka II	23 419	-	21 828	-	20 502	-
Inwestycja Gdańsk Olszynka	16 485	-	16 001	-	-	-
Inwestycja Ursynów II	14 165	-	13 799	-	-	-
Inwestycja Ochota	96 368	-	94 450	-	-	-
Inwestycja Wrocław II	32 859	-	32 126	-	-	-
Inwestycja Białołęka III	11 540	-	11 235	-	-	-
Inwestycja Praga Północ	11 322	-	10 999	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Zapasy, razem	684 802	275 527	731 997	276 335	855 875	41 926

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 31 marca 2022 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 31 marca 2021 r.	6 278

Stan odpisów aktualizujących	31.03.2022		31.12.2021		31.03.2021	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
	6 278	-	6 278	-	6 278	-

W przypadku pozostałych inwestycji stanowiących produkcję niezakończoną oraz wyroby gotowe, weryfikacja nie ujawniła przesłanek wskazujących na utratę wartości.

Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycje Kłopotowskiego, Rotunda Dynasy, Białołęka I i Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 55.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł;
- Inwestycja In Place - kredyty Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w Alior Bank S.A. - kredyt nieodnawialny (gruntowy) w kwocie 30.000 tys. zł, kredyt nieodnawialny (inwestycyjny) w kwocie 133.489 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 4.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 251.234 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 Lazurova Concept - kredyty Marvipol Narwik Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 74.000 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 115.500 tys. zł;
- Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin - kredyty Marvipol Raabego Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 23.200 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 1.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 36.300 tys. zł.

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	2 012	1 713	3 342
Należności z tytułu dostaw i usług razem	2 012	1 713	3 342
Pozostałe należności	585	2 088	1 913
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	15 000	15 000	-
Rozliczenia międzyokresowe	7 857	8 347	8 523
Pozostałe należności razem	23 442	25 435	10 436
Należności z tytułu podatku VAT	12 791	21 209	27 392
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 073	1 024	313
Należności podatkowe	13 864	22 233	27 705
Należności krótkoterminowe netto	39 318	49 381	41 483
odpisy aktualizujące wartość należności	201	174	354
Należności krótkoterminowe brutto	39 519	49 555	41 837

21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Środki pieniężne w kasie	17	14	13
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	270 155	218 167	226 175
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	270 172	218 181	226 188
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	33 139	35 207	57 523
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	33 139	35 207	57 523

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą wpłat od nabywców mieszkań na rachunki powiernicze, zwalniane przez bank wraz z postępowaniem inwestycyjnym.

22. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Udziały PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o.	13 174	9 477	-
	13 174	9 477	-

Metoda wyceny

Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży prezentowane są w wartości bilansowej, zgodnie z MSSF 5 pkt. 15.

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
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

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 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%
Nationale-Nederlanden OFE**	3 006 166	3 006 166	3 006 166	7,22%	7,22%

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Mariusz Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Inne podmioty	9 055 163	9 055 163	9 055 163	21,74%	21,74%
	41 652 852	41 652 852	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Książek

**po dniu bilansowym, Nationale-Nederlanden OFE zmniejszył stan posiadania akcji poniżej 5% ogólnej liczby akcji i głosów na WZA - do liczby 2.079.070 akcji na dzień 14 kwietnia 2022 r. (szczegóły w raporcie bieżącym nr 25/2022)

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
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	29 101	95 673	8 128
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,70	2,30	0,20

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 marca 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku i na 31 marca 2021 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgową na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	641 793	612 692	564 717
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgową na jedną akcję	15,41	14,71	13,56

24. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	2 500	2 500	1 650
Rezerwy na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	1 317	948	-
Rezerwy razem	3 817	3 448	1 650
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	3 817	3 448	1 650
część długoterminowa	-	-	-

Kwota rezerw na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi obejmuje rezerwę na ostateczne rozliczenie transakcji sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy Warszawa IV.

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 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.

25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Kredyty	30 943	29 255	28 019
Pożyczki	33 115	26 487	13 274
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	21 196	20 954	29 284
część długoterminowa	42 862	34 788	12 009

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
do 12 miesięcy	21 196	20 954	29 284
powyżej 1 roku do 3 lat	30 943	29 255	2 448
powyżej 3 do 5 lat	11 919	5 533	9 561
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	64 058	55 742	41 293

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
w walucie polskiej	30 943	29 255	28 019
w walutach obcych	33 115	26 487	13 274
Kredyty i pożyczki razem	64 058	55 742	41 293

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
dla kredytów w PLN	4,03% - 7,67%	1,98% - 5,44%	2,21% - 3,20%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 3,00%	0,50% - 4,65%	0,50%

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	02.01.2022	7 500	-	29.12.2022	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2022	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	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
Alior Bank S.A.	31.05.2021	133 489	-	31.05.2024	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 251.234 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, zastaw finansowy i rejestrowy
Alior Bank S.A.	31.05.2021	30 000	28 846	31.05.2024	

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	31.05.2021	4 000	-	31.05.2024	z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków kredytobiorcy, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
Bank Millennium S.A.	07.07.2021	35 000	12	06.07.2023	hipoteka na nieruchomości 19 200 tys. zł, gwarancja BGK, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	19.07.2021	74 000	1 890	31.03.2024	hipoteka na nieruchomości do kwoty 115 500 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczki, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	19.07.2021	3 000	195	31.03.2024	hipoteka na nieruchomości do kwoty 36 300 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczki, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	23.11.2021	23 200	-	30.06.2024	zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczki, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	23.11.2021	1 000	-	30.06.2024	zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczki, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
30 943					

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	272 396	221 882	221 882
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	70 000	116 000	-
Koszty emisji	(2 852)	(5 777)	(87)
Wpływy z emisji obligacji netto	67 148	110 223	(87)
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	891	5 660	778
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	3 855	1 011	1 141
Wykup obligacji	(11 102)	(66 380)	(12 010)

Warszawa, 25 maja 2022 r.

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	333 188	272 396	211 704
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	67 386	52 330	48 793
<i>część długoterminowa</i>	265 802	220 066	162 911

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
do 12 miesięcy	67 386	52 330	48 793
powyżej 1 roku do 3 lat	195 192	220 066	105 357
powyżej 3 do 5 lat	70 610	-	57 554
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	333 188	272 396	211 704

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii W*	13 190	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2022
Obligacje zwykłe serii Y**	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.06.2022
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 W to 40 000 tys. zł. Obligacje o wartości 26 810 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

** Łączna wartość nominalna obligacji serii Y to 60 000 tys. zł. Obligacje o wartości 30 000 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, na dzień bilansowy to 37 008 tys. zł. Obligacje o wartości 11 102 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

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

Aktywa i zobowiązania leasingowe segmentu deweloperskiego dotyczą głównie umów najmu biura wykorzystywanego jako siedziba Spółek z Grupy Kapitałowej oraz umów leasingu samochodów. Aktywa i zobowiązania segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych dotyczą umów najmu lub dzierżawy lokali z kompleksu Unique Apartments. Aktywa prezentowane jako zapasy dotyczą użytkowania wieczystego gruntów, na których Grupa realizuje inwestycje deweloperskie.

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.	17 181	-	19 153
Nabycie	-	14 572	-
Amortyzacja	(501)	(114)	(67)
Modyfikacja umów leasingu	220	-	945
Wykup z leasingu	-	-	-
Zbycie	-	-	(1 150)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2022 r.	16 900	14 458	18 881
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2021 r.	15 420	-	27 795
Nabycie	1 098	-	467
Amortyzacja	(2 103)	-	(352)
Modyfikacja umów leasingu	2 971	-	(283)
Wykup z leasingu	(205)	-	-
Zbycie	-	-	(8 474)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2021 r.	17 181	-	19 153
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2021 r.	15 420	-	27 795
Nabycie	-	-	-
Amortyzacja	(498)	-	(97)
Wykup z leasingu	(28)	-	-
Zbycie	-	-	(3 251)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2021 r.	14 894	-	24 447

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.	18 604	-	20 496
Nabycie	-	16 849	-
Koszty finansowe	252	165	356

Warszawa, 25 maja 2022 r.

	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Płatności	(675)	-	(1 394)
Modyfikacje umów leasingu	220	-	945
Różnice kursowe	188	-	-
Zbycie	-	-	(1 184)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2022 r.	18 589	17 014	19 219

	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2021 r.	17 497	-	28 403
Nabycie	559	-	1 006
Koszty finansowe	834	-	1 831
Płatności	(3 148)	-	(1 815)
Modyfikacje umów leasingu	2 971	-	(283)
Różnice kursowe	(109)	-	-
Zbycie	-	-	(8 646)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2021 r.	18 604	-	20 496

	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2021 r.	17 497	-	28 403
Nabycie	-	-	-
Koszty finansowe	215	-	490
Płatności	(698)	-	(1 878)
Różnice kursowe	137	-	-
Zbycie	-	-	(3 221)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2021 r.	17 151	-	23 794

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
do 12 miesięcy	2 796	1 892	1 357
powyżej 1 roku do 3 lat	5 089	3 034	3 283
powyżej 3 do 5 lat	5 803	3 034	2 393
powyżej 5 lat	21 915	10 644	10 118
Zobowiązania z tytułu leasingu	35 603	18 604	17 151

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

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
do 12 miesięcy	12	12	14
powyżej 1 roku do 3 lat	26	26	32
powyżej 3 do 5 lat	30	30	37
powyżej 5 lat	19 151	20 428	23 711
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	19 219	20 496	23 794

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2021 - 31.03.2021
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(647)	(2 142)	(512)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(581)	(1 054)	(292)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	(477)	(1 737)	(125)
Efekt modyfikacji umów leasingu	-	-	-
Różnice kursowe	(188)	109	(137)
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	-	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(1 893)	(4 824)	(1 066)

Na 31 marca 2022 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 31 marca 2022 r. podpisano 282 umowy najmu oraz dzierżawy). Umowy najmu i dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań, w większości przypadków na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. W IV kw. 2021 r. zakończyła się realizacja inwestycji w stanie deweloperskim. Część mieszkań w stanie deweloperskim została odebrana przez klientów. W I kw. 2022 r. miały miejsce dalsze przekazania mieszkań w stanie deweloperskim oraz mieszkań wykończonych i wyposażonych. W momencie przekazania nabywcom wykończonych i wyposażonych lokali, rozpoczyna się okres najmu lub dzierżawy mieszkań przez Grupę. Transakcja ujmowana jest jako sprzedaż i leasing zwrotny. Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, z uwzględnieniem standardów MSSF 15 i MSSF 16, część wyniku jest rozpoznawana po przekazaniu lokalu w stanie deweloperskim, część po przekazaniu wykończonego i wyposażonego lokalu, a część ujmowana jest w bilansie i będzie wpływać na wynik Grupy przez cały okres najmu lub dzierżawy. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań występuje obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Na dzień 31 marca 2022 r. przedmiotem leasingu było 65 przekazanych lokali, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 14 572 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 16 849 tys. zł. W odniesieniu do pozostałych 217 lokali, dla których do dnia 31 marca 2022 r. zostały zawarte umowy najmu lub dzierżawy, ale nie rozpoczął się okres leasingu, Grupa oszacowała wartość zobowiązań do rozpoznania w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, na moment pierwszego ujęcia w wysokości 47 530 tys. zł, przy założeniu aktualnie przyjętej stopy dyskontowej.

28. Pochodne instrumenty finansowe

Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Walutowe transakcje terminowe "forward"	269	135	-
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych, w tym:	269	135	-
do 12 miesięcy	269	135	
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-	
powyżej 3 do 5 lat	-	-	
powyżej 5 lat	-	-	
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów			
	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2021 - 31.03.2021
Przychody (koszty) z tytułu aktualizacji wyceny instrumentów forward	(134)	(135)	-
Przychody (koszty) z tytułu rozliczenia instrumentów forward	-	(557)	-
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	(134)	(692)	-

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

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	48 890	46 987	44 379
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	6 323	6 002	6 883
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	7 102	8 780	5 098
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	1 797	2 243	1 607
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	327	326	1 303
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	64 439	64 338	59 270
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	6 323	6 002	6 883
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	58 116	58 336	52 387
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	107	6 709	2 357

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy, na okres od trzech do pięciu lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zwykle regulowane w ciągu od 14 do 30 dni.

30. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Inwestycja Unique Tower	142 885	168 752	152 635
Inwestycja Dom Przy Okrzei	1 802	1 802	1 603
Inwestycja W Apartments	1 420	1 489	130 729
Inwestycja Dwie Motławy	208	1 539	41 313
Inwestycja Moko Botanika	161 914	209 724	100 176
Inwestycja Kłopotowskiego	47 412	39 941	7 479
Inwestycja Lazurova Concept	39 672	24 993	422
Inwestycja Studio Okęcie	19 226	13 458	13 458
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	7 263	3 397	-
Inwestycja In Place	1 782	-	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	19 693	11 821	-
Pozostałe	46	379	6 799
Przychody przyszłych okresów razem	443 323	477 295	454 614

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

31. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Pożyczki	171 880	78 689	137 883
Należności z tytułu dostaw i usług	250	106	-
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	172 130	78 795	137 883
Pożyczki	2 159	2 159	2 159
Należności z tytułu dostaw i usług	1 762	1 607	3 342
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	3 921	3 766	5 501
Środki pieniężne	270 172	218 181	226 188
Razem	446 223	300 742	369 572

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Kredyty bankowe i pożyczki	64 058	55 742	41 293
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	48 890	46 987	44 379
Zobowiązania z tytułu obligacji	333 188	272 396	211 704
Kaucje	13 425	14 782	11 981
Zobowiązania z tytułu leasingu	35 603	18 604	17 151
Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu	495 164	408 511	326 508
Pochodne instrumenty finansowe	269	135	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	269	135	-

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 31 marca 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku i 31 marca 2021 roku.

32. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów.

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 marca 2022 r. wynosi: 131.676 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosiła: 145.630 tys. zł, na dzień 31 marca 2021 r. wynosiła: 224.586 tys. zł.

33. 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 planowego projektu condohotelowego w Gdańsku przy ulicy 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. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania budowa obiektu nie została rozpoczęta. W ocenie Zarządu pandemia Covid-19 i jej wpływ na zamrożenie akcji kredytowych tego typu inwestycji, ograniczenia w funkcjonowaniu obiektów hotelowych są racjonalnymi przesłankami stojącymi za nierozpoczęciem realizacji projektu. Zarząd prowadzi rozmowy z IHG Hotels Limited w przedmiocie opóźnienia budowy obiektu oraz wpływu stanu epidemii na realizację umów.

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

- spółki Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o., 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 r. umową kredytu odnawialnego, którego aktualny limit wynosi 55.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 82.500 tys. zł;
- 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 r. 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 r. 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 Tower D Property Sp. z o.o. (dawniej: 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 r. 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 r. 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 r. 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 r. 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 r. kredytu inwestycyjnego do kwoty 23.200 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 1.000 tys. zł. Poręczenie do kwoty 2.630 tys. zł.

34. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2022 31.03.2022	01.01.2021 31.03.2021
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	1 320	698

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

	01.01.2022 31.03.2022	01.01.2021 31.03.2021
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	269	232

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2022 31.03.2022	01.01.2021 31.03.2021
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	138	118

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаными w Grupie Kapitałowej Marvipol Development S.A.

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 31.03.2022	01.01.2021 31.03.2021	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	11	7	2	2	4
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorcą Marvipol Development S.A.	241	2 547	248	104	126
Sprzedaż produktów i usług	252	2 554	250	106	130

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 31.03.2022	01.01.2021 31.03.2021	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorcą Marvipol Development S.A.	124	121	-	37	120
Zakup produktów i usług	124	121	-	37	120

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2022	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Wycena pożyczek w EUR/różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2022
PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o.	16 730	-	-	-	119	-	194	17 043
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	9	-	-	-	-	9	-	-
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	27 647	-	11 201	-	209	-	(7)	39 050
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	19 425	-	-	-	140	-	225	19 790
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	14 877	-	-	-	110	-	173	15 160
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	-	30 635	-	-	225	-	355	31 215
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	-	48 701	-	-	356	-	565	49 622
	78 688	79 336	11 201	-	1 159	9	1 505	171 880

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2021	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2021
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	13 575	-	-	-	17	-	140	13 732
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	7 379	-	-	-	8	-	77	7 464
	20 954	-	-	-	25	-	217	21 196

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	75 883	63 802	-
Od 3 do 5 lat	95 997	14 886	137 884
Powyżej 5 lat	-	-	-
	171 880	78 688	137 884

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Do 1 roku	21 196	20 954	13 274
Od 1 roku do 3 lat	-	-	-
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	21 196	20 954	13 274

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
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. (daw. Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Moko Botanika 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 II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%	100%

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. 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.)

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
PDC Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji	-	-	68%
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. w likwidacji ¹⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. w likwidacji ²⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. ³⁾	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. ⁴⁾	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. ⁵⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. ⁶⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. ⁷⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. ⁸⁾	68%	68%	-
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. ⁹⁾	45%	100%	-
Zynwalin Investments Sp. z o.o. ¹⁰⁾	68%	100%	-

1) PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

2) PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

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

4) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

5) PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

6) PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

7) PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

8) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

9) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

10) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

Lista jednostek zależnych znajduje się w **pkt 5** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

36. Średnioroczne zatrudnienie w Grupie Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 marca 2022 r. w Grupie Kapitałowej wynosiło 53 osoby.

37. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 marca 2022 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 marca 2022 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

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych