
**Skonsolidowane
śródroczne skrócone
sprawozdanie
finansowe**

Na dzień 31 marca i za okres
trzech miesięcy 2024 roku

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

	Nota	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Przychody ze sprzedaży	4	25 716	70 826
Koszt własny sprzedaży	5	(20 346)	(56 831)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		5 370	13 995
Koszty sprzedaży	6	(1 701)	(1 649)
Koszty ogólnego zarządu	6	(8 708)	(5 790)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	-	(325)
Pozostałe przychody operacyjne	8	2 883	2 211
Pozostałe koszty operacyjne	9	(1 556)	(1 420)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(3 712)	7 022
Przychody finansowe	10	2 130	2 673
Koszty finansowe	11	(4 810)	(3 201)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(6 392)	6 494
Podatek dochodowy	12	1 034	(831)
Zysk (strata) netto		(5 358)	5 663
Zysk na 1 akcję			
Podstawowy (zł)		(0,13)	0,14
Rozwodniony (zł)		(0,13)	0,14

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 24 maja 2024 r.

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

	Nota	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Zysk (strata) netto		(5 358)	5 663
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody netto		(5 358)	5 663
Całkowite dochody netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		(5 358)	5 663
Udziały niekontrolujące		-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	144	161	243
Rzeczowe aktywa trwałe	14	66 457	66 375	65 614
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	62 808	62 145	66 084
Długoterminowe aktywa finansowe	15	180 650	181 611	215 252
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	16	4 334	4 334	32 295
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	27 420	24 273	22 994
Aktywa trwałe razem		341 813	338 899	402 482
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	878 619	812 328	790 849
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	42 761	20 610	38 061
Należności z tytułu podatku dochodowego	19	2 743	2 679	3 797
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	20	319 421	286 721	152 853
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	20	47 096	47 184	26 740
Aktywa obrotowe razem		1 243 544	1 122 338	985 560
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 585 357	1 461 237	1 388 042

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	21			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		295 536	295 536	205 633
Fundusz dywidendowy		-	-	-
Zyski zatrzymane		49 919	55 277	95 566
Kapitały razem		705 030	710 388	660 774
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	11 936	11 936	10 136
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16	15 520	14 639	12 095
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	34 828	29 079	72 908
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	227 904	232 655	236 500
Zobowiązania z tytułu leasingu	25	75 141	72 160	76 535
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	422	460	538
Pozostałe zobowiązania	26	5 360	5 107	5 661
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		371 111	366 036	414 373
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	22	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	-	5 219	9
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	113 852	111 529	18 564
Zobowiązania z tytułu leasingu	25	4 225	6 234	5 099
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	5 052	5 118	6 675
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	26	232	2 079	210
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	54 003	39 480	43 627
Przychody przyszłych okresów	27	331 852	215 154	238 711
Zobowiązania krótkoterminowe razem		509 216	384 813	312 895
Zobowiązania razem		880 327	750 849	727 268
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 585 357	1 461 237	1 388 042

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
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 2024 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(5 358)	(5 358)
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	295 536	-	49 919	705 030
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	205 633	-	89 903	655 111
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	89 903	-	(89 903)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	55 277	55 277
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	205 633	-	89 903	655 111
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	5 663	5 663
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	205 633	-	95 566	660 774

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		(6 392)	6 494
Amortyzacja		2 431	2 303
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		1 775	545
Przychody odsetkowe	10	(764)	(807)
Koszty odsetkowe	11	2 534	2 028
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		213	251
Koszty z tytułu leasingu	25	2 119	2 258
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych		(48)	(155)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	-	325
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(1 243)	(1 514)
Pozostałe		(41)	(2)
Korekty razem		6 976	5 232
Zmiana stanu zapasów		(60 327)	(17 029)
Zmiana stanu należności		(21 870)	(670)
Zmiana stanu rezerw		6	(2 500)
Zmiana stanu kaucji		393	621
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		14 273	(3 220)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		118 696	8 938
Zmiana kapitału obrotowego		51 171	(13 860)
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		(3 144)	(1 467)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(3 144)	(1 467)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		48 611	(3 601)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		863	807
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		48	260
Splata udzielonych pożyczek		-	107
Wpływy		911	1 174
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	13, 14	(618)	(2 988)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	31	-	-
Wydatki		(618)	(2 988)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		293	(1 814)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		71 155	39 565
Wpływy netto z emisji obligacji	24	-	-
Wpływy		71 155	39 565
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(70 464)	(37 866)
Wykup obligacji	24	-	(2 500)
Odsetki zapłacone		(12 267)	(5 425)
Prowizje od kredytów		(756)	(281)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	25	(3 872)	(3 516)
Wydatki		(87 359)	(49 588)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(16 204)	(10 022)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		32 700	(15 438)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		32 700	(15 438)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		286 721	168 291
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		319 421	152 853

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
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	
	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Przychody ze sprzedaży	11 487	59 713	-	-	14 229	11 113
Koszt własny sprzedaży	(7 503)	(46 827)	-	-	(12 843)	(10 004)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 984	12 886	-	-	1 386	1 109
Koszty sprzedaży	(1 164)	(1 115)	-	-	(537)	(534)
Koszty ogólnego zarządu	(7 126)	(4 275)	(898)	(909)	(684)	(606)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	-	(325)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	2 867	2 193	14	17	2	1
Pozostałe koszty operacyjne	(1 553)	(1 419)	-	(1)	(3)	-
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(2 992)	8 270	(884)	(1 218)	164	(30)
Przychody finansowe	856	1 156	1 243	1 517	31	-
Koszty finansowe	(2 827)	(2 570)	(1 957)	(631)	(26)	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(4 963)	6 856	(1 598)	(332)	169	(30)

Warszawa, 24 maja 2024 r.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Podatek dochodowy	1 384	(783)	29	(54)	(379)	6
Zysk (strata) netto	(3 579)	6 073	(1 569)	(386)	(210)	(24)

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Aktywa trwałe	67 469	63 811	65 006	185 833	186 509	246 154	88 511	88 579	91 322
w tym rzeczowe aktywa trwałe	30 576	30 162	29 552	-	-	-	35 881	36 213	36 062
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	14 751	14 385	16 049	-	-	-	48 057	47 760	50 035
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	4 334	4 334	32 295	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	1 295	1 403	1 728	178 209	178 885	213 370	-	-	-
Aktywa obrotowe	1 183 049	1 036 443	921 720	10 230	32 682	3 576	50 265	53 213	60 264
w tym zapasy	840 791	768 391	743 853	-	-	-	37 828	43 937	46 996
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	302 049	248 704	141 875	10 225	32 677	2 069	7 147	5 340	8 909
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa razem	1 250 518	1 100 254	986 726	196 063	219 191	249 730	138 776	141 792	151 586
Zobowiązania długoterminowe	300 269	294 463	322 756	5 523	5 541	23 492	65 465	66 032	68 125
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	276 821	272 262	304 253	3 117	3 135	21 433	57 935	58 497	60 257
Zobowiązania krótkoterminowe	499 445	375 034	302 497	148	239	218	9 477	9 540	10 180
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	118 850	123 770	26 964	-	-	-	4 279	4 330	3 383
Zobowiązania razem	799 714	669 497	625 253	5 671	5 780	23 710	74 942	75 572	78 305

Grupa nie wyodrębnia segmentów geograficznych. Miejszem 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, przy ul. Prostej 32.

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

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

Emitent jest dominującą spółką Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. (Grupa Kapitałowa, Grupa). Grupa Kapitałowa – poprzez spółki zależne i wspólnie kontrolowane – działa w segmencie deweloperskim, magazynowym oraz segmencie pozostałych aktywów nieruchomościowych.

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2024 r.:

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

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

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

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

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

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

4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Wyroby gotowe	14 606	60 660
Usługi	11 110	10 166
Przychody ze sprzedaży	25 716	70 826

Sprzedaż usług dotyczy głównie usług najmu krótkoterminowego w ramach obiektu pod marką Royal Tulip Warsaw Apartments, pakietów wykończeniowych, zmian aranżacyjnych, usług zarządzania wspólnotami oraz pośrednictwa kredytowego.

5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Wyroby gotowe	(10 213)	(48 317)
Usługi	(10 133)	(8 514)
Koszt własny sprzedaży	(20 346)	(56 831)
Koszty według rodzaju	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Amortyzacja	(1 570)	(1 711)
Zużycie materiałów i energii	(3 251)	(1 740)
Usługi obce	(71 567)	(69 527)
Podatki i opłaty	(36)	(129)
Wynagrodzenia	(1 727)	(1 356)
Ub. społ. i inne świadczenia	(307)	(276)
Pozostałe koszty rodzajowe	(8)	-
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	58 120	17 908
Koszty według rodzaju	(20 346)	(56 831)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(884)	(927)
Koszty marketingu	(817)	(785)
Koszty sprzedaży	(1 701)	(1 629)
Koszty ogólnego zarządu	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Koszty planowanych inwestycji	(45)	(13)
Koszt zakończonych inwestycji	(1 239)	(152)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 652)	(1 583)
Wynagrodzenia	(2 363)	(2 092)
Usługi doradcze	(2 479)	(1 204)
Inne	(930)	(746)
Koszty ogólnego zarządu	(8 708)	(5 790)
Koszty według rodzaju	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Amortyzacja	(628)	(590)
Zużycie materiałów i energii	(461)	(381)
Usługi obce	(6 004)	(3 445)
Podatki i opłaty	(448)	(469)
Wynagrodzenia	(2 353)	(1 972)
Ub. społ. i inne świadczenia	(228)	(243)
Pozostałe koszty rodzajowe	(287)	(339)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(10 409)	(7 439)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Wartość na początek okresu		4 334	32 620
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17	-	-
Sprzedaż oraz zakończenie wspólnych przedsięwzięć		-	(325)
Wartość na koniec okresu		4 334	32 295
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:			
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>		-	(325)
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>		-	-
<i>rezerwy na rozliczenie ceny</i>		-	-
<i>dywidendy</i>		-	-
<i>sprzedaż udziałów</i>		-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		-	(325)

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Przychody z najmu	24	154
Przychody z refaktur	1 314	1 295
Sprzedaż usług	155	127
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	48	155
Aktualizacja wartości należności	112	68
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	500	118
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	509	27
Inne	221	263
Pozostałe przychody operacyjne	2 883	2 111

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Koszty najmu	(55)	(50)
Koszty refaktur	(1 376)	(1 276)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(5)	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(2)	(57)
Koszty darowizn	(15)	-
Pozostałe koszty	(103)	(37)
Pozostałe koszty operacyjne	(1 556)	(1 420)

10. Przychody finansowe

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	748	786
Odsetki od pożyczek	16	21
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	1 243	1 514

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Różnice kursowe	32	-
Zysk z tytułu walutowych instrumentów pochodnych	40	-
Pozostałe	51	352
Przychody finansowe	2 130	2 673

11. Koszty finansowe

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Odsetki od kredytów i obligacji	(2 519)	(2 005)
Odsetki od pożyczek	(15)	(26)
Różnice kursowe	(1 816)	(544)
Strata z tytułu walutowych instrumentów pochodnych	-	-
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	-	-
Koszty z tytułu leasingu finansowego	(247)	(364)
Pozostałe	(213)	(265)
Koszty finansowe	(4 810)	(3 201)

W sprawozdaniu za I kwartał 2024 roku oraz w sprawozdaniu za I kwartał 2023 koszty zarachowanych odsetek oraz efekt wyceny wg. skorygowanego kosztu prezentowany jest łącznie w pozycji „odsetki od kredytów i obligacji”.

12. Podatek dochodowy

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Rzeczowe aktywa trwałe	-	(87)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	(42)
Świadczenie pracownicze	(61)	(341)
Rezerwy na koszty okresu	(45)	(778)
Odsetki od obligacji i kredytów	(650)	248
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	3 964	(188)
Odpisy na pożyczki	(8)	-
Odpisy na należności	(13)	(13)
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	56	60
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	(12)	469
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	(85)	867
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 146	195
Rzeczowe aktywa trwałe	(26)	(18)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	1 112	617
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	106	(96)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(658)	(1 219)
Odsetki od pożyczki	208	280
Pozostałe	-	2
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	881	(434)
Zmiana podatku odroczonego	(2 264)	(629)
Podatek bieżący	1 233	1 460
Podatek dochodowy razem	(1 032)	831

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Zysk brutto	(6 392)	6 494
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(1 214)	1 234
Różnice:		
efekt podatkowy różnic trwałych	180	98
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na niewykorzystane straty podatkowe	-	-
efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji i usług niematerialnych	-	(563)
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	62
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(1 034)	831

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 116	1 116
Nabycie	25	25
Wartość brutto na dzień 31 marca 2024 r.	1 141	1 141
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(955)	(955)
Amortyzacja za okres	(42)	(42)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2024 r.	(997)	(997)
Wartość netto na dzień 31 marca 2024 r.	144	144
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 047	1 047
Nabycie	89	89
Likwidacja	(20)	(20)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.	1 116	1 116
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	(799)	(799)
Amortyzacja za okres	(156)	(156)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.	(955)	(955)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.	161	161
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 047	1 047
Nabycie	36	36
Wartość brutto na dzień 31 marca 2023 r.	1 083	1 083
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	(799)	(799)
Amortyzacja za okres	(41)	(41)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2023 r.	(840)	(840)
Wartość netto na dzień 31 marca 2023 r.	243	243

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień 31 marca 2024 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 2024 r.	3 780	58 869	1 651	1 891	6 818	652	73 661
Nabycie	-	18	6	165	21	383	593
Zbycie	-	-	-	(117)	-	-	(117)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2024 r.	3 780	58 887	1 657	1 939	6 839	1 035	74 137
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	(2 930)	(610)	(1 410)	(2 336)	-	(7 286)
Amortyzacja za okres	-	(308)	(74)	(76)	(53)	-	(511)
Zbycie	-	-	-	117	-	-	117
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2024 r.	-	(3 238)	(684)	(1 369)	(2 389)	-	(7 680)
Wartość netto na dzień 31 marca 2024 r.	3 780	55 649	973	570	4 450	1 035	66 457
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	3 780	55 399	1 547	2 033	5 301	694	68 754
Nabycie	-	3 470	89	-	256	1 308	5 123
Wykup z leasingu	-	-	-	1 039	-	-	1 039
Zbycie	-	-	-	(1 181)	-	-	(1 181)
Likwidacja	-	-	-	-	(74)	-	(74)
Przeniesienie	-	-	15	-	1 335	(1 350)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.	3 780	58 869	1 651	1 891	6 818	652	73 661
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	-	(1 715)	(311)	(1 598)	(1 949)	-	(5 573)
Amortyzacja za okres	-	(1 215)	(299)	(259)	(404)	-	(2 177)
Wykup z leasingu	-	-	-	(610)	-	-	(610)
Zbycie	-	-	-	1 057	-	-	1 057
Likwidacja	-	-	-	-	17	-	17
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.	-	(2 930)	(610)	(1 410)	(2 336)	-	(7 286)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.	3 780	55 939	1 041	481	4 482	652	66 375

Warszawa, 24 maja 2024 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	3 780	55 399	1 547	2 033	5 301	694	68 754
Nabycie	-	2 569	3	-	-	380	2 952
Zbycie	-	-	-	(392)	-	-	(392)
Przeniesienie	-	-	15	-	508	(523)	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2023 r.	3 780	57 968	1 565	1 641	5 809	551	71 314
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	-	(1 715)	(311)	(1 598)	(1 949)	-	(5 573)
Amortyzacja za okres	-	(302)	(86)	(16)	(10)	-	(414)
Zbycie	-	-	-	287	-	-	287
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2023 r.	-	(2 017)	(397)	(1 327)	(1 959)	-	(5 700)
Wartość netto na dzień 31 marca 2023 r.	3 780	55 951	1 168	314	3 850	551	65 614

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,
- Lokal usługowy nr C.U1 w budynku Unique Tower – gwarancja bankowa Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A.; hipoteka do kwoty 6.868 tys. zł.

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

Warszawa, 24 maja 2024 r.

15. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Kaucje zapłacone	709	717	154
Pożyczki udzielone	179 504	180 288	215 098
Pozostałe należności długoterminowe	437	606	-
Długoterminowe aktywa finansowe razem	180 650	181 611	215 252
Pożyczki do jednostek współkontrolowanych*	178 209	178 885	213 370
Pożyczki do pozostałych podmiotów	1 295	1 403	1 728
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	179 504	180 288	215 098

*Szczegółowy wykaz pożyczek udzielonych do jednostek współkontrolowanych znajduje się w nocie 31 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na dzień 31 marca 2024 roku została przeanalizowana utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych. Odpis na oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek do jednostek współkontrolowanych w 2024 roku wynosił 1.196 tys. zł.

16. 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 kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- PDC Industrial Center 135: Projekt Warszawa III
- 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. 39 tys. m². Według stanu na dzień sporządzenia raportu 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 Jabłoński Kurek Capital Sp.k. (posiadający 18% udziałów spółki celowej).

Projekt Katowice jest realizowany przez spółkę Zynwalin Investments Sp. z o.o., 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. 60 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 będzie 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 jest realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 86 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 17% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 31% udziałów spółki celowej) oraz podmioty trzecie (posiadające 52% udziałów spółki celowej).

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 31.03.2024 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Aktywa trwałe	530 902	512 229	533 916
w tym nieruchomości inwestycyjne	430 217	427 777	527 993
Aktywa obrotowe	49 310	88 579	93 917
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41 435	83 613	38 194
Aktywa razem	580 212	600 808	627 833
Zobowiązania długoterminowe	353 397	275 228	418 648
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	335 820	264 332	411 200
Zobowiązania krótkoterminowe	223 782	320 128	146 915
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	5 428	5 171	115 650
Zobowiązania razem	577 179	595 356	565 563
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	4 334	4 334	32 295
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
		01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Przychody ze sprzedaży		8 937	6 017
Koszty operacyjne		(8 153)	(6 860)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		1 450	4 372
Przychody finansowe		6 794	1 776
Koszty finansowe		(5 683)	(4 757)
Zysk (strata) brutto		3 345	548
Podatek dochodowy		(537)	742
Zysk (strata) netto		2 808	1 290
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:			
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć - wycena MPW		-	(325)
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		-	-
rezerwy na rozliczenie ceny		-	-

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
<i>sprzedaż udziałów</i>	-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development	-	(325)

17. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-	73
Świadczenia pracownicze	-	61	84
Rezerwy na koszty okresu	2 563	2 608	2 026
Odsetki od obligacji i kredytów	1 644	2 294	3 221
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	13 585	9 620	7 638
Odpisy na zapasy	1 193	1 193	1 193
Odpisy na należności	73	86	78
Odpisy na pożyczki	227	235	166
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	16 228	15 524	16 801
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	58	58	79
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	417	429	1 209
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	4 539	4 624	4 081
Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	40 527	36 732	36 649
Kompensata	(13 107)	(12 459)	(13 655)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	27 420	24 273	22 994
Rzeczowe aktywa trwałe	137	163	148
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	11 177	10 065	8 217
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	487	381	341
Różnice kursowe z wyceny	848	708	
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	256	914	1 327
Odsetki od pożyczek	2 616	2 408	2 060
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	13 107	12 459	13 655
Pozostałe	-	-	2
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	28 627	27 098	25 750
Kompensata	(13 107)	(12 459)	(13 655)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15 520	14 639	12 095

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.

Prognozy w odniesieniu do Jednostki Dominującej uwzględniają głównie: wynik operacyjny Spółki, harmonogram płatności odsetek od finansowania zewnętrznego i pożyczek wewnątrzgrupowych oraz wynik, jaki Spółka może wygenerować wykorzystując posiadane grunty, poprzez realizację projektów deweloperskich lub sprzedaż przedsięwzięć deweloperskich do spółek celowych po sfinalizowaniu fazy przygotowawczej inwestycji. Po przeprowadzonych analizach Zarząd stoi na stanowisku, że

spółki z Grupy wygenerują wystarczające dochody podatkowe, aby zapewnić odzyskiwalność rozpoznanego aktywa.

18. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Produkcja niezakończona	787 558	709 349	637 447
Wyroby gotowe	90 868	102 830	153 273
Towary	193	149	129
Zapasy, razem	878 619	812 328	790 849

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

	31.03.2024		31.12.2023		31.03.2023	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	19 971	-	19 945	-	19 766	-
Inwestycja Studio Okęcie	-	-	-	-	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	2 263	-	2 263	-	3 196
Inwestycja Riviera Park	-	-	-	-	-	-
Inwestycja Unique Tower	-	19 267	-	26 705	-	39 921
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	1 734	-	1 734	-	1 734
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	879	-	879	-	879
Inwestycja Gdańsk Chmielna	21 207	-	20 979	-	20 735	-
Inwestycja W Apartments	-	-	-	-	-	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	61 799	-	65 632	79 763	-
Inwestycja Kołobrzeg	32 013	-	32 002	-	30 991	-
Inwestycja Kłopotowskiego No 11	-	3 451	-	3 451	-	3 550
Inwestycja Moko Botanika	-	-	-	-	-	-
Inwestycja Sopot*	-	-	-	-	5 143	-
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	-	528	-	760	24 775	-
Inwestycja Conrada 30	29 799	-	24 771	-	19 632	-
Inwestycja In Place	266 901	-	225 920	-	157 509	-
Inwestycja Lazurova Concept	-	-	-	459	-	103 046
Inwestycja Wrocław Trio Park	31 132	-	20 564	-	12 183	-
Inwestycja Białołęka I	16 037	-	16 003	-	15 121	-
Inwestycja Gardenia Lagom	85 950	-	76 792	-	45 497	-
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	67 112	-	61 031	-	32 916	-
Inwestycja Ursynów II	15 796	-	15 519	-	15 191	-
Inwestycja Ochota	100 418	-	100 410	-	100 325	-
Inwestycja Wrocław II	35 001	-	34 827	-	34 091	-
Inwestycja Osiedle Juu	15 007	-	14 598	-	12 376	-
Inwestycja Białołęka IV	17 457	-	17 307	-	-	-
Inwestycja Praga Północ	12 804	-	12 527	-	11 433	-
Inwestycja Praga Południe	16 136	-	16 154	-	-	-
Inwestycja Gdynia Pucka	4 817	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Zapasy, razem	787 558	90 868	709 349	102 830	637 447	153 273

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Stan odpisów aktualizujących	31.03.2024		31.12.2023		31.03.2023	
	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 Białółka I i Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 40.000 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 (inwestycyjne) w kwocie 119.218 tys. zł (etap 2) oraz dwa kredyty odnawialne (VAT) do kwoty 4.000 tys. zł każdy (dla etapu 1 i 2); hipoteka do kwoty 422.639 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Gardenia Lagom - kredyty Marvipol Głębocka Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie (I etap) 56.000 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 88.500 tys. zł (kredyt został spłacony i zamknięty 15 maja 2024 roku); kredyt nieodnawialny w kwocie 45.100 tys. zł (II etap) oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 70.650 tys. zł.
- Inwestycja Motława Garden - kredyty Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 51.200 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 79.800 tys. zł;
- Inwestycja Trio Park - kredyty Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 60.900 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 95.850 tys. zł;
- Inwestycja Conrada 30 - kredyty Marvipol Conrada Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 46.400 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 72.600 tys. zł.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	5 544	2 634	10 855
Należności z tytułu dostaw i usług razem	5 544	2 634	10 855
Pozostałe należności	24 087	1 496	557
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	-	-	15 000
Rozliczenia międzyokresowe	3 901	2 589	3 297
Pozostałe należności razem	27 988	4 085	18 854
Należności z tytułu podatku VAT	9 229	13 891	8 352
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 743	2 679	3 797
Należności podatkowe	11 972	16 570	12 149
Należności krótkoterminowe netto	45 504	23 289	41 858
odpisy aktualizujące wartość należności	386	453	413
Należności krótkoterminowe brutto	45 890	23 742	42 271

20. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Środki pieniężne w kasie	88	190	32
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	319 333	286 531	152 821
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	319 421	286 721	152 853
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	47 096	47 184	26 740
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	47 096	47 184	26 740

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują głównie wpłaty od nabywców mieszkań na rachunki powiernicze, które są zwalniane przez bank wraz z postępem inwestycji.

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

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

Struktura kapitału zakładowego

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

Akcjonariat na 31 marca 2024 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Mariusz 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 Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	(5 358)	55 227	5 663
Podstawowy zysk na jedną akcję	(0,13)	1,33	0,14

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgową na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	705 030	710 388	660 774
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgową na jedną akcję	16,93	17,05	15,86

Na dzień 31 marca 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku i na 31 marca 2023 Jednostka Dominująca oraz podmioty zależne nie posiadały akcji własnych Emitenta.

22. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	8 500	8 500	8 500
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	3 436	3 436	1 636
Rezerwy razem	11 936	11 936	10 136
<i>w tym:</i>			
część długoterminowa	11 936	11 936	10 136
część krótkoterminowa	-	-	-

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych w kwocie 8.500 tys. zł dotyczy inwestycji Unique Tower, realizowanej przez Grupę w formule pakietowania (bez generalnego wykonawcy).

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień obejmuje kwotę 1.636 tys. PLN, jaką Grupa może przekazać na rzecz IHG Hotels Limited w związku z zawartym porozumieniem oraz kwotę 1.800 tys. PLN, wynikającą z roszczeń Wspólnoty Mieszkaniowej New Hill Park.

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

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

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Kredyty	31 712	31 163	51 484
Pożyczki	3 117	3 135	21 433
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	-	5 219	9
<i>część długoterminowa</i>	34 829	29 079	72 908

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
do 12 miesięcy	-	5 219	9
powyżej 1 roku do 3 lat	31 150	29 079	72 908
powyżej 3 do 5 lat	3 679	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	34 829	34 298	72 917

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
w walucie polskiej	31 712	31 163	51 484
w walutach obcych	3 117	3 135	21 433
Kredyty i pożyczki razem	34 829	34 298	72 917

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
dla kredytów w PLN	7,62% - 9,91%	7,62% - 9,91%	8,64% - 9,91%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 2,00%	0,50% - 2,00%	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.	03.01.2022	7 500	-	15.02.2024	hipoteka na nieruchomości 11.250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2024	hipoteka na nieruchomości 16.000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	40 000	-	30.06.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82.500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
PKO BP S.A.	26.10.2022	56 000	883	30.06.2025	hipoteka na nieruchomości do kwoty 88.500 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), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	26.10.2022	3 000	2 329	30.06.2025	zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	29.03.2023	51 200	19 364	28.03.2025	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 79.800 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 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, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	29.03.2023	2 000	210	28.03.2025	oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000	-	06.09.2026	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	12.09.2023	119 218	4 695	11.09.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 422.639 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	12.09.2023	4 000	552	11.09.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 95.850 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
mBank S.A.	03.11.2023	60 900	3 679	03.11.2028	hipoteka na nieruchomości do kwoty 72.600 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), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
mBank S.A.	03.11.2023	3 000	-	03.11.2028	hipoteka na nieruchomości do kwoty 72.600 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), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	11.12.2023	46 400	-	30.06.2026	hipoteka na nieruchomości do kwoty 70.650 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), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	11.12.2023	2 000	-	30.06.2026	hipoteka na nieruchomości do kwoty 70.650 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), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	15.01.2024	45 100	-	31.08.2026	hipoteka na nieruchomości do kwoty 70.650 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), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	15.01.2024	2 000	-	31.08.2026	hipoteka na nieruchomości do kwoty 70.650 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), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji

31 712

24. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

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

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
do 12 miesięcy	113 852	111 529	18 564
powyżej 1 roku do 3 lat	227 904	174 555	236 500
powyżej 3 do 5 lat	-	58 100	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	341 756	344 184	255 064

Zestawienie informacji o obligacjach

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

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

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

25. 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	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.	14 384	47 761	4 767
Nabycie	-	1 646	-
Amortyzacja	(486)	(1 373)	(18)
Modyfikacja umów leasingu	852	24	-
Zbycie	-	-	(2)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2024 r.	14 750	48 058	4 747

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.	15 721	50 629	6 998
Nabycie	988	2 068	1 047
Amortyzacja	(1 855)	(5 344)	(88)
Modyfikacja umów leasingu	(41)	408	(938)
Wykup z leasingu	(429)	-	-
Zbycie	-	-	(2 252)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2023 r.	14 384	47 761	4 767

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.	15 721	50 629	6 998
Nabycie	-	682	-
Amortyzacja	(523)	(1 305)	(30)
Modyfikacja umów leasingu	852	28	-

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wykup z leasingu	-	-	-
Zbycie	-	-	(314)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2023 r.	16 050	50 034	6 654

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2024 r.	15 566	62 828	5 578
Nabycie	-	1 998	-
Koszty finansowe	231	1 888	81
Płatności	(970)	(2 902)	(421)
Modyfikacje umów leasingu	852	24	238
Różnice kursowe	(149)	-	-
Zbycie	-	-	(2)
Stan na dzień 31 marca 2024 r.	15 530	63 836	5 474

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2023 r.	17 687	63 674	7 968
Nabycie	988	2 518	1 047
Koszty finansowe	928	7 583	488
Płatności	(2 878)	(11 355)	(586)
Modyfikacje umów leasingu	(41)	408	(1 045)
Różnice kursowe	(1 118)	-	-
Zbycie	-	-	(2 294)
Stan na dzień 31 grudnia 2023 r.	15 566	62 828	5 578

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2023 r.	17 687	63 674	7 968
Nabycie	-	815	-
Koszty finansowe	253	1 894	167
Płatności	(745)	(2 771)	(655)
Modyfikacje umów leasingu	852	28	-
Różnice kursowe	(53)	-	-
Zbycie	-	-	(267)
Stan na dzień 31 marca 2023 r.	17 994	63 640	7 213

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
do 12 miesięcy	4 225	6 234	5 099
powyżej 1 roku do 3 lat	14 689	13 886	12 496
powyżej 3 do 5 lat	17 759	16 341	15 261
powyżej 5 lat	42 693	41 933	48 778
Zobowiązania z tytułu leasingu	79 366	78 394	81 634

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

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
do 12 miesięcy	3	3	5
powyżej 1 roku do 3 lat	8	7	11
powyżej 3 do 5 lat	9	8	12
powyżej 5 lat	5 454	5 560	7 185
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	5 474	5 578	7 213

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2023 - 31.03.2023
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 879)	(7 250)	(1 848)
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(2 119)	(8 733)	(2 258)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(99)	(2 006)	(99)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	-	(197)	-
Efekt modyfikacji umów leasingu	149	1 118	53
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(3 948)	(17 068)	(4 152)

Na 31 marca 2024 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 31 marca 2024 r. podpisano 312 umów najmu oraz dzierżawy). Umowy dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań, w większości przypadków na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. 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 2024 r. przedmiotem leasingu były 302 przekazane lokale, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 58 260 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 68 967 tys. zł.

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

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	47 204	31 104	39 617
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	5 360	5 107	5 661
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 599	1 453	1 890
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	2 389	5 663	1 494
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 811	1 260	626
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	59 363	44 587	49 288
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	5 360	5 107	5 661
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	54 003	39 480	43 627
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	232	2 079	210

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 sześciu 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.

27. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Inwestycja Unique Tower	9 796	5 809	2 314
Inwestycja Wrocław Trio Park	10 024	5 067	-
Inwestycja Lazurova Concept	0	755	128 441
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	962	458	27 575
Inwestycja Rotunda Dynasy	0	1 701	45 524
Inwestycja In Place	235 808	160 764	30 649
Inwestycja Motława Garden	15 437	9 807	2 202
Inwestycja Gardenia Lagom	57 182	30 532	1 864
Inwestycja Conrada 30	2 453	-	-
Pozostałe	190	261	142
Przychody przyszłych okresów razem	331 852	215 154	238 711

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

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Pożyczki	178 209	178 885	213 370

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Należności z tytułu dostaw i usług	55	43	182
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	178 264	178 928	213 552
Pożyczki	1 295	1 403	1 728
Należności z tytułu dostaw i usług	5 489	2 591	10 673
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	6 784	3 994	12 401
Środki pieniężne	319 421	286 721	152 853
Razem	504 469	469 643	378 806

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Kredyty bankowe i pożyczki	34 829	34 298	72 917
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	47 204	31 104	39 617
Zobowiązania z tytułu obligacji	341 756	344 184	255 064
Kaucje	6 953	6 560	7 551
Zobowiązania z tytułu leasingu	79 366	78 394	81 634
Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu	510 108	494 540	456 783

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 31 marca 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku i 31 marca 2023 roku.

29. 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 2024 r. wynosi: 271.108 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła: 204.383 tys. zł, na dzień 31 marca 2023 r. wynosiła: 294.259 tys. zł.

30. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki Marvipol Sopot I Sp. z o.o. i Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o. udzieliły poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z zawartą 5 listopada 2018 umową kredytu odnawialnego, którego aktualny limit wynosi 40.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Głębocka Sp. z o.o. w związku z zawartą 26 października 2022 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 56.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.800 tys. zł.
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.887 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. w związku z zawartą 29 marca 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 51.200 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 102.400 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. w związku z zawartą 29 marca 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 12 września 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 119,218 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 238.436 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 12 września 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 60.900 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 95.850 tys. zł oraz do kwoty 25.096 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 6.595 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Conrada Sp. z o.o. w związku z zawartą 11 grudnia 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 46.400 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 9.511 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Głębocka Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 stycznia 2024 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 45.100 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 10.132 tys. zł.

31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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.

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	1 201	524

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

	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	280	251

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	172	155

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi 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		
	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	4 826	11	3	3	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	41	211	52	40	180
Sprzedaż produktów i usług	4 867	222	55	43	182

W ramach transakcji sprzedaży do jednostek powiązanych Grupa dokonała sprzedaży na rzecz członka Zarządu lokalu mieszkalnego za cenę 4 815 tys. zł.

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	361	132	27	52	38
Zakup produktów i usług	361	132	27	52	38

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Różnice kursowe	Zmiana stanu odpisu na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2024
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	47 349	-	-	-	323	-	(517)	(64)	47 091
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	14 868	-	-	-	104	-	(162)	(2)	14 808
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	46 740	-	-	-	331	-	(516)	54	46 609
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	44 521	-	-	-	307	-	(538)	(7)	44 283
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	25 407	-	-	-	179	-	(228)	60	25 418
	178 885	-	-	-	1 244	-	(1 961)	41	178 209

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2024
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	3 135	-	-	-	-	17	(36)
	3 135	-	-	-	-	17	(36)

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	47 091	178 885	70 290
Od 3 do 5 lat	131 118	-	143 161
Powyżej 5 lat	-	-	-
	178 209	178 885	213 370

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	3 116	3 135	21 433
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	3 116	3 135	21 433

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. (daw. 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 Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o. (daw. 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%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k.*	-	-	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	-	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	-	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	-	100%

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

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. w likwidacji	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	45%	45%	45%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	17%	17%	52%

- 1) 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
- 2) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 3) PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 4) PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 5) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 6) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 7) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 8) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 16,8% udziałów uprawniających do 16,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

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.

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 marca 2024 r. w Grupie wynosiło 88 osób.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych