



Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

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

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

| | Nota | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.04.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.04.2021 - 30.06.2021 |
|--|------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 4 | 326 704 | 205 104 | 75 288 | 24 600 |
| Koszt własny sprzedaży | 5 | (255 543) | (163 445) | (55 199) | (17 171) |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | | 71 161 | 41 659 | 20 089 | 7 429 |
| Koszty sprzedaży | 6 | (3 040) | (1 931) | (2 945) | (1 524) |
| Koszty ogólnego zarządu | 6 | (17 884) | (9 854) | (14 142) | (7 468) |
| Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć | 7 | 15 888 | 3 760 | 30 677 | 28 179 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 8 | 4 410 | 2 382 | 5 753 | 2 412 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 9 | (3 241) | (1 579) | (4 712) | (2 124) |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | | 67 294 | 34 437 | 34 720 | 26 904 |
| Przychody finansowe | 10 | 4 691 | 1 835 | 2 369 | (12) |
| Koszty finansowe | 11 | (9 604) | (8 433) | (5 235) | (3 518) |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | 62 381 | 27 839 | 31 854 | 23 374 |
| Podatek dochodowy | 12 | (8 380) | (2 939) | (2 709) | (2 357) |
| Zysk (strata) netto | | 54 001 | 24 900 | 29 145 | 21 017 |
| Zysk na jedną akcję (zł): | | | | | |
| Podstawowy | | 1,30 | 0,60 | 0,70 | 0,50 |
| Rozwodniony | | 1,30 | 0,60 | 0,70 | 0,50 |

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)

| | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.04.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.04.2021 - 30.06.2021 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Zysk netto | 54 001 | 24 900 | 29 145 | 21 017 |
| Inne całkowite dochody | - | - | - | - |
| Całkowite dochody netto | 54 001 | 24 900 | 29 145 | 21 017 |
| Całkowite dochody netto przypadające na: | | | | |
| Akcjonariuszy jednostki dominującej | 54 001 | 24 900 | 29 145 | 21 017 |
| 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 | | |
|--|------|------------------|------------------|------------------|
| | | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| AKTYWA | | | | |
| Aktywa trwałe | | | | |
| Wartości niematerialne | 13 | 50 | 89 | 138 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 14 | 62 690 | 50 690 | 30 565 |
| Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu | 27 | 68 834 | 17 181 | 15 161 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 15 | 37 457 | 72 755 | - |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 16 | 176 472 | 81 087 | 137 121 |
| Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności | 17 | 29 219 | 21 497 | 29 847 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 18 | 24 943 | 21 121 | 22 262 |
| Aktywa trwałe razem | | 399 665 | 264 420 | 235 094 |
| Aktywa obrotowe | | | | |
| Zapasy | 19 | 831 991 | 1 008 332 | 970 245 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 20 | 84 910 | 48 357 | 85 230 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | 20 | 832 | 1 024 | 594 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym: | 21 | 191 216 | 218 181 | 266 178 |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 21 | 46 993 | 35 207 | 71 976 |
| Aktywa obrotowe razem | | 1 108 949 | 1 275 894 | 1 322 247 |
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 22 | - | 9 477 | 19 812 |
| Aktywa razem | | 1 508 614 | 1 549 791 | 1 577 153 |

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 | | |
|---|------|------------------|------------------|------------------|
| | | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| 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 | | 205 633 | 157 111 | 157 111 |
| Fundusz dywidendowy | | - | 333 | 333 |
| Zyski zatrzymane | | 54 001 | 95 673 | 29 145 |
| Kapitały razem | | 619 209 | 612 692 | 546 164 |
| Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy | | | | |
| Rezerwy | 24 | - | - | - |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | 18 | 20 313 | 17 936 | 14 772 |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 25 | 58 733 | 34 788 | 14 401 |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 26 | 257 464 | 220 066 | 229 528 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 27 | 77 977 | 16 712 | 14 473 |
| Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste | 27 | 546 | 566 | 546 |
| Pozostałe zobowiązania | 29 | 7 122 | 6 002 | 8 732 |
| Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem | | 422 155 | 296 070 | 282 452 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | | |
| Rezerwy | 24 | 3 817 | 3 448 | 3 631 |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 25 | 21 376 | 20 954 | 24 340 |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 26 | 51 579 | 52 330 | 48 682 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 27 | 5 054 | 1 892 | 1 930 |
| Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste | 27 | 15 305 | 19 930 | 24 032 |
| Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych | 28 | - | 135 | - |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 29 | 1 166 | 6 709 | 264 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 29 | 53 842 | 58 336 | 52 516 |
| Przychody przyszłych okresów | 30 | 315 111 | 477 295 | 593 142 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | 467 250 | 641 029 | 748 537 |
| Zobowiązania razem | | 889 405 | 937 099 | 1 030 989 |
| Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem | | 1 508 614 | 1 549 791 | 1 577 153 |

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 30 czerwca 2022 r.</i> | | | | | | |
| Stan na początek okresu | 41 653 | 317 922 | 157 111 | 333 | 95 673 | 612 692 |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | - | 59 021 | - | (59 021) | - |
| Wypłata dywidendy | - | - | (10 499) | (333) | (36 652) | (47 484) |
| Zysk (strata) netto danego okresu | - | - | - | - | 54 001 | 54 001 |
| Stan na koniec okresu | 41 653 | 317 922 | 205 633 | - | 54 001 | 619 209 |
| <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 30 czerwca 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 | - | - | - | - | 29 145 | 29 145 |
| Stan na koniec okresu | 41 653 | 317 922 | 157 111 | 333 | 29 145 | 546 164 |

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

| | Nota | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 |
|--|------|----------------------------|----------------------------|
| PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | | | |
| Zysk (strata) brutto | | 62 381 | 31 854 |
| Amortyzacja | | 2 890 | 1 558 |
| (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | | (1 994) | 2 218 |
| Przychody odsetkowe | 10 | (279) | (52) |
| Koszty odsetkowe | 11 | 144 | 219 |
| Koszty emisji obligacji | | 7 944 | 925 |
| Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów | | 677 | 967 |
| Koszty z tytułu leasingu | 27 | 2 794 | 493 |
| (Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN | | (22) | (6) |
| (Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | | - | (431) |
| Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności | 7 | (15 888) | (30 677) |
| Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności | 10 | (2 322) | (1 934) |
| Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów | | (8 780) | (2 325) |
| Efekt wyceny instrumentów pochodnych | 28 | (135) | - |
| Pozostałe | | 1 | 58 |
| Korekty razem | | (14 970) | (28 987) |
| Zmiana stanu zapasów | | 137 891 | (107 809) |
| Zmiana stanu należności | | (37 606) | (32 888) |
| Zmiana stanu rezerw | | - | - |
| Zmiana stanu kaucji | | 1 161 | 1 867 |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek | | (9 113) | (3 776) |
| Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów | | (98 413) | 297 510 |
| Zmiana kapitału obrotowego | | (6 080) | 154 904 |
| Podatek dochodowy zwrócony | | 677 | 119 |
| Podatek dochodowy zapłacony | | (15 852) | (15 989) |
| Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych | | (15 175) | (15 870) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | | 26 156 | 141 901 |

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 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 |
|---|------|----------------------------|----------------------------|
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ | | | |
| Odsetki otrzymane | | 1 136 | 50 |
| Dywidendy otrzymane | | - | - |
| Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN | | 22 | 6 |
| Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych | | 15 908 | 70 |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | | - | 1 517 |
| Spłata udzielonych pożyczek | | 16 543 | 2 816 |
| Wpływy | | 33 609 | 4 459 |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych | | (14 163) | (321) |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych | | (37 414) | - |
| Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności | 34 | (28 578) | (3 505) |
| Wydatki | | (80 155) | (3 826) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | | (46 546) | 633 |
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ | | | |
| Zaciągnięcie kredytów i pożyczek | | 109 700 | 63 744 |
| Wpływy netto z emisji obligacji | 26 | 67 148 | 110 223 |
| Wpływy | | 176 848 | 173 967 |
| Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Jednostki Dominującej | | (47 484) | (39 570) |
| Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek | | (80 073) | (131 689) |
| Wykup obligacji | 26 | (42 292) | (56 820) |
| Odsetki zapłacone | | (9 044) | (6 397) |
| Prowizje od kredytów | | (1 592) | (3 176) |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu | 27 | (2 938) | (3 416) |
| Wydatki | | (183 423) | (241 068) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | | (6 575) | (67 101) |
| PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO | | (26 965) | 75 433 |
| BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH | | (26 965) | 75 433 |
| ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU | | 218 181 | 190 745 |
| ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU | | 191 216 | 266 178 |

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 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 |
| Przychody ze sprzedaży | 241 202 | 75 288 | - | - | 85 502 | - |
| Koszt własny sprzedaży | (180 760) | (55 199) | - | - | (74 783) | - |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 60 442 | 20 089 | - | - | 10 719 | - |
| Koszty sprzedaży | (2 819) | (2 945) | (3) | - | (218) | - |
| Koszty ogólnego zarządu | (13 872) | (11 091) | (2 490) | (2 088) | (1 522) | (963) |
| Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć | - | - | 15 888 | 30 677 | - | - |
| Pozostałe przychody operacyjne | 4 360 | 5 667 | 27 | 71 | 23 | 15 |
| Pozostałe koszty operacyjne | (3 235) | (4 672) | (2) | (24) | (4) | (16) |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | 44 876 | 7 048 | 13 420 | 28 636 | 8 998 | (964) |
| Przychody finansowe | 310 | 435 | 4 381 | 1 934 | - | - |
| Koszty finansowe | (9 551) | (2 364) | (53) | (2 871) | - | - |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 35 635 | 5 119 | 17 748 | 27 699 | 8 998 | (964) |
| Podatek dochodowy | (3 899) | 893 | (1 806) | (3 830) | (2 675) | 228 |
| Zysk (strata) netto | 31 736 | 6 012 | 15 942 | 23 869 | 6 323 | (736) |

Warszawa, 24 sierpnia 2022 r.

| | Segment deweloperski Okres zakończony | | | Segment magazynowy Okres zakończony | | | Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony | | |
|---|--|------------------|------------------|--|----------------|----------------|--|----------------|----------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Aktywa trwałe | 69 306 | 67 280 | 66 908 | 241 249 | 173 636 | 165 323 | 89 110 | 23 504 | 2 863 |
| w tym rzeczowe aktywa trwałe | 29 495 | 29 866 | 30 565 | - | - | - | 33 195 | 20 824 | - |
| w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu | 17 007 | 17 181 | 15 161 | - | - | - | 51 827 | - | - |
| w tym nieruchomości inwestycyjne | - | - | - | 37 457 | 72 755 | - | - | - | - |
| w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach | - | - | - | 29 219 | 21 497 | 29 847 | - | - | - |
| w tym pożyczki udzielone | 2 051 | 2 159 | 2 159 | 174 222 | 78 689 | 134 719 | - | - | - |
| Aktywa obrotowe | 1 015 045 | 1 041 184 | 1 063 760 | 12 240 | 33 648 | 53 356 | 81 664 | 201 062 | 205 131 |
| w tym zapasy | 763 715 | 827 936 | 773 050 | - | - | - | 68 276 | 180 396 | 197 195 |
| w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 170 350 | 170 065 | 256 648 | 9 676 | 31 426 | 5 232 | 11 190 | 16 690 | 4 298 |
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | 9 477 | 19 812 | - | - | - |
| Aktywa razem | 1 084 351 | 1 108 464 | 1 130 668 | 253 489 | 216 761 | 238 491 | 170 774 | 224 566 | 207 994 |
| Zobowiązania długoterminowe | 345 232 | 284 180 | 272 551 | 13 227 | 7 945 | 4 866 | 63 696 | 3 945 | 5 035 |
| w tym długoterminowe zobowiązania finansowe | 320 859 | 266 033 | 257 948 | 12 081 | 5 533 | - | 61 234 | - | 454 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 429 380 | 524 971 | 577 933 | 23 213 | 22 523 | 14 814 | 14 657 | 93 535 | 155 790 |
| w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 68 931 | 74 152 | 78 689 | 21 376 | 21 089 | 14 664 | 3 007 | - | 5 631 |
| Zobowiązania razem | 774 612 | 809 151 | 850 484 | 36 440 | 30 468 | 19 680 | 78 353 | 97 480 | 160 825 |

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 30 czerwca 2022 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 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 księgowie przychodów i kosztów zrealizowanych w trakcie procesu inwestycyjnego (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” - wyjaśnienia dotyczące analizy kosztów oraz czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),

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

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

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

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie) - Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),

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

Według szacunków 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 - 30.06.2022 | 01.04.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.04.2021 - 30.06.2021 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Wyroby gotowe | 320 829 | 200 890 | 71 211 | 22 863 |
| Usługi | 5 875 | 4 214 | 4 077 | 1 737 |
| Przychody ze sprzedaży | 326 704 | 205 104 | 75 288 | 24 600 |

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

| | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.04.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.04.2021 - 30.06.2021 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Wyroby gotowe | (247 310) | (156 712) | (52 332) | (15 833) |
| Usługi | (8 233) | (6 733) | (2 867) | (1 338) |
| Koszt własny sprzedaży | (255 543) | (163 445) | (55 199) | (17 171) |

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

| | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.04.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.04.2021 - 30.06.2021 |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Koszty sprzedaży | | | | |
| Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa | (1 330) | (1 006) | (1 446) | (793) |
| Koszty marketingu | (1 710) | (925) | (1 499) | (731) |
| Koszty sprzedaży | (3 040) | (1 931) | (2 945) | (1 524) |

| Koszty ogólnego zarządu | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.04.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.04.2021 - 30.06.2021 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Koszty planowanych inwestycji | (1 118) | (1 084) | (151) | (134) |
| Koszty zakończonych inwestycji | (1 590) | (711) | (1 766) | (347) |
| Koszty utrzymania biura i nieruchomości | (3 246) | (1 794) | (2 996) | (1 570) |
| Wynagrodzenia | (6 208) | (3 339) | (4 491) | (2 518) |
| Usługi doradcze | (4 464) | (2 292) | (3 966) | (2 495) |
| Inne | (1 258) | (634) | (772) | (404) |
| Koszty ogólnego zarządu | (17 884) | (9 854) | (14 142) | (7 468) |

| Koszty według rodzaju | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.04.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.04.2021 - 30.06.2021 |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Amortyzacja | (1 453) | (611) | (1 558) | (843) |
| Zużycie materiałów i energii | (939) | (522) | (641) | (366) |
| Usługi obce | (10 261) | (6 152) | (7 899) | (4 511) |
| Podatki i opłaty | (1 281) | (771) | (1 927) | (518) |
| Wynagrodzenia | (5 845) | (3 074) | (4 225) | (2 387) |
| Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia | (587) | (301) | (524) | (263) |
| Pozostałe koszty rodzajowe | (558) | (354) | (313) | (104) |
| Koszty według rodzaju | (20 924) | (11 785) | (17 087) | (8 992) |

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

| | Nota | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.04.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.04.2021 - 30.06.2021 |
|---|------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Wartość na początek okresu | | 21 497 | 26 256 | 17 409 | 19 499 |
| Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć | 17 | 7 722 | 2 963 | 32 250 | 30 160 |
| Reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży | | - | - | (19 812) | (19 812) |
| Wartość na koniec okresu | | 29 219 | 29 219 | 29 847 | 29 847 |
| Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy: | | | | | |
| udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć | 17 | 7 722 | 2 963 | 32 250 | 30 160 |
| udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży | | 3 697 | - | - | - |
| rezerwy na rozliczenie ceny | | (370) | - | (1 981) | (1 981) |
| sprzedaż udziałów | | 4 839 | 797 | 408 | - |
| Wynik przypadający Grupie Marvipol Development | | 15 888 | 3 760 | 30 677 | 28 179 |

8. Pozostałe przychody operacyjne

| | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.04.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.04.2021 - 30.06.2021 |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Przychody z najmu | 445 | 232 | 409 | 166 |
| Przychody z refaktur | 2 354 | 1 091 | 4 072 | 1 656 |
| Sprzedaż usług | 326 | 163 | 315 | 176 |
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 22 | 22 | 6 | 6 |
| Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań | 436 | 392 | 209 | 110 |
| Sprzedaż infrastruktury w gruntach | 332 | - | 225 | 118 |

| | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.04.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.04.2021 - 30.06.2021 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Przychody z opłat eksploatacyjnych | - | - | 184 | - |
| Inne | 495 | 482 | 333 | 180 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 4 410 | 2 382 | 5 753 | 2 412 |

9. Pozostałe koszty operacyjne

| | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.04.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.04.2021 - 30.06.2021 |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Koszty najmu | (87) | (63) | - | - |
| Koszty refaktur | (2 381) | (1 049) | (4 047) | (1 638) |
| Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności | (292) | (265) | (258) | (258) |
| Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań | (257) | (129) | (253) | (75) |
| Koszty darowizn | (130) | (15) | - | - |
| Pozostałe koszty | (94) | (58) | (154) | (153) |
| Pozostałe koszty operacyjne | (3 241) | (1 579) | (4 712) | (2 124) |

10. Przychody finansowe

| | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.04.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.04.2021 - 30.06.2021 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych | 228 | 152 | 1 | 1 |
| Odsetki od pożyczek | 51 | 26 | 51 | 26 |
| Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności | 2 322 | 1 163 | 1 934 | 964 |
| Różnice kursowe | 1 676 | 196 | 291 | (1 051) |
| Zysk z tytułu walutowych instrumentów pochodnych | 250 | 250 | - | - |
| Pozostałe | 164 | 48 | 92 | 48 |
| Przychody finansowe | 4 691 | 1 835 | 2 369 | (12) |

11. Koszty finansowe

| | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.04.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.04.2021 - 30.06.2021 |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Odsetki od kredytów i obligacji | (91) | (90) | (187) | (82) |
| Odsetki od pożyczek | (53) | (27) | (32) | (16) |
| Różnice kursowe | - | - | (2 859) | (2 722) |
| Strata z tytułu walutowych instrumentów pochodnych | - | 134 | - | - |
| Koszty z tytułu leasingu | (821) | (240) | (493) | (201) |
| Pozostałe* | (8 639) | (8 210) | (1 664) | (497) |
| Koszty finansowe | (9 604) | (8 433) | (5 235) | (3 518) |

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

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

| Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Nieruchomości inwestycyjne | - | (18) |
| Różnice kursowe z wyceny | (119) | - |
| Świadczenie pracownicze | (388) | (404) |
| Rezerwy na koszty okresu | 634 | 362 |

| Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Odsetki od obligacji i kredytów | 1 875 | 321 |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach | (1 998) | 3 103 |
| Odpisy na należności | 62 | 57 |
| Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu | 2 410 | (204) |
| Różnice wynikające z rezerw na zapasach | 297 | (980) |
| Pozostałe | 1 049 | 1 544 |
| Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego | 3 822 | 3 781 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 14 | 30 |
| Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów | 953 | 865 |
| Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów | (226) | 706 |
| Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych | 2 817 | (10 255) |
| Odsetki od pożyczki | 535 | 369 |
| Udziały we wspólnych przedsięwzięciach | (1 801) | 3 764 |
| Pozostałe | 85 | (46) |
| Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 2 377 | (4 567) |
| Zmiana podatku odroczonego | (1 445) | (8 348) |
| Podatek bieżący | 9 825 | 11 057 |
| Zmiana stanu podatku dochodowego | 8 380 | 2 709 |
| Efektywna stopa podatkowa | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 |
| Zysk brutto | 62 381 | 31 854 |
| Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową | 11 852 | 6 052 |
| Różnice: | (3 472) | (3 343) |
| efekt podatkowy różnic trwałych | 227 | 150 |
| efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji i usług niematerialnych | (2 232) | (1 039) |
| efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu | (1 467) | (2 454) |
| Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego | 8 380 | 2 709 |

13. Wartości niematerialne i prawne

| | Oprogramowanie | Razem |
|---|----------------|--------------|
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r. | 802 | 802 |
| Nabycie | - | - |
| Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2022 r. | 802 | 802 |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r. | (713) | (713) |
| Amortyzacja za okres | (39) | (39) |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2022 r. | (752) | (752) |
| Wartość netto na dzień 30 czerwca 2022 r. | 50 | 50 |
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r. | 1 090 | 1 090 |
| Nabycie | 66 | 66 |
| Likwidacja | (354) | (354) |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2021 r. | 802 | 802 |

| | Oprogramowanie | Razem |
|---|----------------|----------------|
| 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 | 66 | 66 |
| Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2021 r. | 1 156 | 1 156 |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r. | (953) | (953) |
| Amortyzacja za okres | (65) | (65) |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2021 r. | (1 018) | (1 018) |
| Wartość netto na dzień 30 czerwca 2021 r. | 138 | 138 |

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień **30 czerwca 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 | - | - | - | - | - | 14 163 | 14 163 |
| Zbycie | - | - | - | (52) | - | - | (52) |
| Przeniesienie na zapasy | - | - | - | - | - | (1 665) | (1 665) |
| Przeniesienie | - | 30 347 | - | - | 2 967 | (33 314) | - |
| Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2022 r. | 3 780 | 54 282 | 317 | 1 551 | 6 794 | 552 | 67 276 |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r. | - | (897) | (147) | (1 373) | (1 723) | - | (4 140) |
| Amortyzacja za okres | - | (243) | (35) | (78) | (142) | - | (498) |
| Zbycie | - | - | - | 52 | - | - | 52 |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2022 r. | - | (1 140) | (182) | (1 399) | (1 865) | - | (4 586) |
| Wartość netto na dzień 30 czerwca 2022 r. | 3 780 | 53 142 | 135 | 152 | 4 929 | 552 | 62 690 |
| | 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 |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2021 r. | - | (897) | (147) | (1 373) | (1 723) | - | (4 140) |

Warszawa, 24 sierpnia 2022 r.

| | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem |
|--|--------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|---------|
| Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 r. | 3 780 | 23 038 | 170 | 230 | 2 104 | 21 368 | 50 690 |
| | 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 | - | - | 82 | 255 |
| Wykup z leasingu | - | - | - | 251 | - | - | 251 |
| Zbycie | - | - | (4) | - | (5) | - | (9) |
| Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2021 r. | 3 780 | 23 935 | 631 | 1 228 | 6 912 | 513 | 36 999 |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r. | - | (538) | (401) | (860) | (4 079) | - | (5 878) |
| Amortyzacja za okres | - | (180) | (24) | (34) | (113) | - | (351) |
| Wykup z leasingu | - | - | - | (214) | - | - | (214) |
| Zbycie | - | - | 4 | - | 5 | - | 9 |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2021 r. | - | (718) | (421) | (1 108) | (4 187) | - | (6 434) |
| Wartość netto na dzień 30 czerwca 2021 r. | 3 780 | 23 217 | 210 | 120 | 2 725 | 513 | 30 565 |

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 notce 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 30 czerwca 2022 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2022 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiły przesłanki trwałej utraty wartości.

15. Nieruchomości inwestycyjne

| | Okres zakończony | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Wartość netto na początek okresu | 72 755 | 14 296 | 14 296 |
| Poniesione nakłady | 37 457 | 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 | 37 457 | 72 755 | - |

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

16. Długoterminowe aktywa finansowe

| | Okres zakończony | | |
|--|------------------|---------------|----------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Należności długoterminowe - kaucje zapłacone | 199 | 239 | 243 |
| Pożyczki udzielone | 176 273 | 80 848 | 136 878 |
| Długoterminowe aktywa finansowe razem | 176 472 | 81 087 | 137 121 |
| Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych* | 174 222 | 78 689 | 134 719 |
| Pożyczki do pozostałych podmiotów | 2 051 | 2 159 | 2 159 |
| Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie) | 176 273 | 80 848 | 136 878 |

*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 jest realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 82 tys. m². Według stanu na dzień bilansowy 100% udziałów spółki celowej należało do Marvipol Logistics S.A., a według stanu na dzień sporządzenia raportu partnerami realizującymi przedsięwzięcie są 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 30.06.2022 r.

| Udziały we wspólnych przedsięwzięciach | Okres zakończony | | |
|--|------------------|---------------------|---------------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Aktywa trwałe | 290 400 | 191 385 | 444 466 |
| w tym nieruchomości inwestycyjne | 289 853 | 176 709 | 440 171 |
| Aktywa obrotowe | 118 982 | 157 921 | 49 493 |
| w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 53 794 | 121 620 | 17 572 |
| Aktywa razem | 409 382 | 349 306 | 493 959 |
| Zobowiązania długoterminowe | 299 114 | 205 411 | 336 694 |
| w tym długoterminowe zobowiązania finansowe | 287 309 | 184 507 | 334 942 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 51 595 | 85 035 | 74 587 |
| w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe | - | - | - |
| Zobowiązania razem | 350 709 | 290 446 | 411 281 |
| Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development | 29 219 | 30 974 | 49 659 |
| w tym przeznaczone do sprzedaży | - | 9 477 | 19 812 |
| | | 01.01.2022 | 01.01.2021 |
| | | - 30.06.2022 | - 30.06.2021 |
| Przychody ze sprzedaży | | 2 162 | 8 841 |
| Koszty operacyjne | | (2 761) | (7 950) |
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej | | 30 285 | 54 485 |
| Przychody finansowe | | 1 308 | 6 858 |
| Koszty finansowe | | (7 126) | (4 589) |
| Zysk (strata) brutto | | 23 868 | 57 645 |
| Podatek dochodowy | | (3) | (252) |
| Zysk (strata) netto | | 23 865 | 57 393 |
| kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym: | | | |
| udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć - wycena MPW | | 7 722 | 32 250 |

Warszawa, 24 sierpnia 2022 r.

| | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i> | 3 697 | - |
| <i>rezerwy na rozliczenie ceny sprzedaży udziałów</i> | (370) | (1 981) |
| | 4 839 | 408 |
| Wynik przypadający Grupie Marvipol Development | 15 888 | 30 677 |

18. Odroczonego podatek dochodowy

| | Okres zakończony | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Nieruchomości inwestycyjne | - | - | - |
| Różnice kursowe z wyceny bilansowej | 287 | 406 | - |
| Świadczenia pracownicze | 156 | 544 | 68 |
| Rezerwy na koszty okresu | 1 318 | 684 | 700 |
| Odsetki od obligacji i kredytów | 2 773 | 898 | 496 |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach | 11 082 | 13 080 | 15 233 |
| Odpisy na zapasy | 1 193 | 1 193 | 1 193 |
| Odpisy na należności | 87 | 25 | 57 |
| Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu | 2 886 | 476 | 332 |
| Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych | 86 | 86 | 322 |
| Różnice wynikające z rezerw na zapasach | 1 264 | 967 | 396 |
| Pozostałe różnice przejściowe na zapasach | 3 811 | 2 762 | 3 465 |
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego | 24 943 | 21 121 | 22 262 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 123 | 109 | 65 |
| Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów | 7 077 | 6 124 | 7 358 |
| Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów | 973 | 1 199 | 1 425 |
| Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych | 10 907 | 8 090 | 937 |
| Odsetki od pożyczek | 1 148 | 613 | 1 143 |
| Udziały we wspólnych przedsięwzięciach | - | 1 801 | 3 764 |
| Pozostałe | 85 | - | 80 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | 20 313 | 17 936 | 14 772 |

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 | | |
|-------------------------|------------------|------------|------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Produkcja niezakończona | 702 486 | 731 997 | 945 456 |
| Wyroby gotowe | 129 401 | 276 335 | 24 778 |

| Zapasy | Okres zakończony | | |
|----------------------|------------------|------------------|----------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Towary | 104 | - | 11 |
| Zapasy, razem | 831 991 | 1 008 332 | 970 245 |

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

| | 30.06.2022 | | 31.12.2021 | | 30.06.2021 | |
|--|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|---------------|
| | Produkcja niezakończona | Wyroby gotowe | Produkcja niezakończona | Wyroby gotowe | Produkcja niezakończona | Wyroby gotowe |
| Inwestycja Hill Park | 19 660 | - | 18 946 | - | 18 861 | - |
| Inwestycja Mikołajki | - | - | - | - | 10 093 | - |
| Inwestycja Studio Okęcie | 19 570 | - | 13 552 | - | 4 920 | - |
| Inwestycja Zielona Italia | - | 947 | - | 947 | - | 947 |
| Inwestycja Central Park Ursynów | - | 3 196 | - | 3 238 | - | 5 673 |
| Inwestycja Riviera Park | - | 513 | - | 1 523 | - | 4 624 |
| Inwestycja Cascade Residence | - | - | - | 79 | - | 2 182 |
| Inwestycja Topiel No 18 | - | 2 589 | - | 3 673 | - | 7 909 |
| Inwestycja Unique Tower | - | 99 996 | 8 113 | 252 644 | 286 840 | - |
| Inwestycja Dom Przy Okrzei | - | 1 734 | - | 2 789 | - | 3 443 |
| Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy | - | 879 | - | 2 390 | 39 777 | - |
| Inwestycja Gdańsk Chmielna | 20 581 | - | 19 685 | - | 18 858 | - |
| Inwestycja W Apartments | - | 6 246 | - | 9 052 | 132 588 | - |
| Inwestycja Rotunda Dynasy | 47 960 | - | 39 656 | - | 32 720 | - |
| Inwestycja Kołobrzeg | 30 212 | - | 29 534 | - | 29 155 | - |
| Inwestycja Kłopotowskiego No 11 | - | 11 187 | 40 269 | - | 32 830 | - |
| Inwestycja Moko Botanika | 101 475 | 2 114 | 148 904 | - | 109 482 | - |
| Inwestycja Sopot | 5 142 | - | 5 141 | - | 5 141 | - |
| Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin | 13 000 | - | 8 434 | - | 5 599 | - |
| Inwestycja Bielany II | 8 765 | - | 8 047 | - | 7 375 | - |
| Inwestycja Bielany III | 10 498 | - | 10 202 | - | - | - |
| Inwestycja In Place | 100 137 | - | 92 922 | - | 88 443 | - |
| Inwestycja Gdańsk Grunwaldzka* | 17 014 | - | 16 843 | - | 16 825 | - |
| Inwestycja Lazurova Concept | 69 942 | - | 47 002 | - | 33 104 | - |
| Inwestycja Trio Park I | 10 086 | - | 10 218 | - | 9 707 | - |
| Inwestycja Białoleka I | 14 827 | - | 14 091 | - | 13 541 | - |
| Inwestycja Gardenia Lagom | 24 313 | - | 21 828 | - | 20 833 | - |
| Inwestycja Motława Garden | 17 920 | - | 16 001 | - | 15 586 | - |
| Inwestycja Ursynów II | 14 632 | - | 13 799 | - | 13 178 | - |
| Inwestycja Aleje Jerozolimskie | 98 308 | - | 94 450 | - | - | - |
| Inwestycja Wrocław II | 33 550 | - | 32 126 | - | - | - |
| Inwestycja Białoleka III | 11 915 | - | 11 235 | - | - | - |
| Inwestycja Praga Północ | 11 335 | - | 10 999 | - | - | - |
| Inwestycja Trio Park II | 1 644 | - | - | - | - | - |
| Zaliczki na zakup nowych nieruchomości | - | - | - | - | - | - |
| Zapasy, razem | 702 486 | 129 401 | 731 997 | 276 335 | 945 456 | 24 778 |

*Nieruchomość w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej została sprzedana w dniu 29 lipca 2022 roku na rzecz podmiotu trzeciego.

Odpisy aktualizujące zapasy

| | |
|--|--------------|
| Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r. | 6 278 |
| Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu | - |
| Wartość na dzień 30 czerwca 2022 r. | 6 278 |

Warszawa, 24 sierpnia 2022 r.

| | |
|--|--------------|
| 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 30 czerwca 2021 r. | 6 278 |

| Stan odpisów aktualizujących | 30.06.2022 | | 31.12.2021 | | 30.06.2021 | |
|--|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | 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;
- Inwestycja Aleje Jerozolimskie - kredyt nieodnawialny (gruntowy) Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o. w Bank Ochrony Środowiska S.A. w kwocie 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 27.000 tys. zł.

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | Okres zakończony | | |
|--|------------------|--------------|--------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty: | | | |
| do 12 miesięcy* | 44 377 | 1 713 | 1 818 |
| Należności z tytułu dostaw i usług razem | 44 377 | 1 713 | 1 818 |
| Pozostałe należności | 573 | 2 088 | 49 675 |
| Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości | 15 000 | 15 000 | - |

Warszawa, 24 sierpnia 2022 r.

| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | Okres zakończony | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 7 397 | 8 347 | 10 338 |
| Pozostałe należności razem | 22 970 | 25 435 | 60 013 |
| Należności z tytułu podatku VAT | 17 563 | 21 209 | 23 399 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | 832 | 1 024 | 594 |
| Należności podatkowe | 18 395 | 22 233 | 23 993 |
| Należności krótkoterminowe netto | 85 742 | 49 381 | 85 824 |
| odpisy aktualizujące wartość należności | 456 | 174 | 302 |
| Należności krótkoterminowe brutto | 86 198 | 49 555 | 86 126 |

*Na dzień 30.06.2022 saldo należności z tytułu dostaw i usług zawiera kwotę 42 505 tys. zł odnoszącą się do pakietu lokali w wieży D kompleksu Unique Tower, które zostały przekazane kupującemu (spółce Tower D Property Sp. z o.o.) i rozpoznane w przychodach, ale nie zostały jeszcze w pełni opłacone. Zgodnie z raportem bieżącym nr 19/2022 finalizacja transakcji nastąpi nie później niż do 31 stycznia 2023 roku.

21. Środki pieniężne

| | Okres zakończony | | |
|---|------------------|----------------|----------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Środki pieniężne w kasie | 143 | 14 | 5 |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych | 191 073 | 218 167 | 265 554 |
| Inne środki pieniężne | - | - | 619 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem | 191 216 | 218 181 | 266 178 |
| <i>W tym:</i> | | | |
| Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze | 46 993 | 35 207 | 71 977 |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 46 993 | 35 207 | 71 977 |

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

22. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

| W tys. zł | Okres zakończony | | |
|--|------------------|--------------|---------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Udziały PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. | - | - | 10 335 |
| Udziały PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. | - | 9 477 | 9 477 |
| | - | 9 477 | 19 812 |

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 | | |
|--|------------------|------------|------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone) | 41 652 852 | 41 652 852 | 41 652 852 |
| Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone) | 41 652 852 | 41 652 852 | 41 652 852 |
| Wartość nominalna 1 akcji (w złotych) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

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 30 czerwca 2022 r.

| | Liczba posiadanych akcji | Liczba głosów na WZ | Wartość nominalna akcji | Udział akcji w kapitale zakładowym | Udział głosów na WZ |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Książek Holding Sp. z o.o.* | 27 513 831 | 27 513 831 | 27 513 831 | 66,05% | 66,05% |
| Mariusz 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 | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Liczba akcji na początek okresu | 41 652 852 | 41 652 852 | 41 652 852 |
| Liczba akcji na koniec okresu | 41 652 852 | 41 652 852 | 41 652 852 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie | 41 652 852 | 41 652 852 | 41 652 852 |
| Podstawowy zysk | 54 001 | 95 673 | 29 145 |
| Podstawowy zysk na jedną akcję | 1,30 | 2,30 | 0,70 |

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgową na jedną akcję

| | Okres zakończony | | |
|--|------------------|--------------|--------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | 619 209 | 612 692 | 546 164 |
| Liczba akcji | 41 652 852 | 41 652 852 | 41 652 852 |
| Wartość księgową na jedną akcję | 14,87 | 14,71 | 13,11 |

Warszawa, 24 sierpnia 2022 r.

24. Rezerwy

| | Okres zakończony | | |
|--|------------------|--------------|--------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień | 2 500 | 2 500 | 1 650 |
| Rezerwy na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi | 1 317 | 948 | 1 981 |
| Rezerwy razem | 3 817 | 3 448 | 3 631 |
| <i>w tym:</i> | | | |
| część krótkoterminowa | 3 817 | 3 448 | 3 631 |
| 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 drugiej połowie 2022 roku.

W dniu 17 grudnia 2021 r. Marvipol Development S.A. i Strabag Sp. z o.o. zawarły porozumienie dwustronne. Na jego mocy Strabag Sp. z o.o. zobowiązał się do wykonania określonych w porozumieniu trójstronnym prac naprawczych i udzielić w tym zakresie ręką 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 | | |
|------------------------------|------------------|------------|------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Kredyty | 46 651 | 29 255 | 24 077 |
| Pożyczki | 33 458 | 26 487 | 14 664 |
| <i>w tym:</i> | | | |
| <i>część krótkoterminowa</i> | 21 376 | 20 954 | 24 340 |
| <i>część długoterminowa</i> | 58 733 | 34 788 | 14 401 |

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

| | Okres zakończony | | |
|---------------------------------|------------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| do 12 miesięcy | 21 376 | 20 954 | 24 340 |
| powyżej 1 roku do 3 lat | 46 651 | 29 255 | 12 630 |
| powyżej 3 do 5 lat | 12 082 | 5 533 | 1 771 |
| powyżej 5 lat | - | - | - |
| Kredyty i pożyczki razem | 80 109 | 55 742 | 38 741 |

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

| | Okres zakończony | | |
|---------------------------------|------------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| w walucie polskiej | 46 651 | 29 255 | 24 077 |
| w walutach obcych | 33 458 | 26 487 | 14 664 |
| Kredyty i pożyczki razem | 80 109 | 55 742 | 38 741 |

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

| | Okres zakończony | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| dla kredytów w PLN | 4,03% - 9,95% | 1,98% - 5,44% | 2,21% - 3,21% |
| dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR | 0,50% - 3,00% | 0,50% - 4,65% | 0,50% - 4,65% |

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

| Kredytodawca | Data zawarcia | Przyznana kwota kredytu | Kwota zadłużenia kredytu | Termin spłaty | Zabezpieczenia |
|----------------------|---------------|-------------------------|--------------------------|---------------|--|
| mBank S.A. | 03.01.2022 | 7 500 | - | 29.12.2022 | hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł |
| Bank Millennium S.A. | 08.11.2010 | 10 000 | - | 30.06.2023 | hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł |
| mBank S.A. | 05.11.2018 | 55 000 | - | 31.12.2024 | hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu |
| 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 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 |
| Alior Bank S.A. | 31.05.2021 | 30 000 | 28 711 | 31.05.2024 | hipoteka na nieruchomości 19 200 tys. zł, gwarancja BGK, oświadczenie o poddaniu się egzekucji |
| Alior Bank S.A. | 31.05.2021 | 4 000 | - | 31.05.2024 | 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 |
| Bank Millennium S.A. | 07.07.2021 | 35 000 | 12 | 06.07.2023 | 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. | 19.07.2021 | 74 000 | 71 | 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. | 19.07.2021 | 3 000 | - | 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 | 16 | 30.06.2024 | 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 | 1 000 | - | 30.06.2024 | 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 |

| Kredytodawca | Data zawarcia | Przyznana kwota kredytu | Kwota zadłużenia kredytu | Termin spłaty | Zabezpieczenia |
|------------------------------|---------------|-------------------------|--------------------------|---------------|--|
| Bank Ochrony Środowiska S.A. | 28.04.2022 | 18 000 | 17 841 | 30.09.2023 | hipoteka na nieruchomości do 27 000 tys. zł, przystąpienie do długu przez Marvipol Development S.A., pełnomocnictwo udzielone bankowi do pobrania środków pieniężnych na rachunkach, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, weksle in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji |
| 46 651 | | | | | |

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

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

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Zestawienie informacji o obligacjach

| Seria | Wartość nominalna | Warunki oprocentowania | Gwarancje/zabezpieczenia | Data zapadalności |
|-------------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Obligacje zwykłe serii Y* | 12 000 | WIBOR 6M + marża | niezabezpieczone | 12.12.2022 |
| Obligacje zwykłe serii Z** | 25 906 | WIBOR 6M + marża | niezabezpieczone | 11.02.2023 |
| Obligacje zwykłe serii AC*** | 11 700 | WIBOR 6M + marża | niezabezpieczone | 10.05.2023 |
| Obligacje zwykłe serii AC*** | 9 984 | WIBOR 6M + marża | niezabezpieczone | 10.11.2023 |
| Obligacje zwykłe serii AC*** | 56 316 | WIBOR 6M + marża | niezabezpieczone | 10.05.2024 |
| Obligacje zwykłe serii AD | 116 000 | WIBOR 6M + marża | niezabezpieczone | 21.10.2024 |
| Obligacje zwykłe serii P2021A | 50 000 | WIBOR 6M + marża | niezabezpieczone | 03.08.2025 |
| Obligacje zwykłe serii P2021B | 20 000 | WIBOR 6M + marża | niezabezpieczone | 03.08.2025 |

* Łączna wartość nominalna obligacji serii Y to 60 000 tys. zł. Obligacje o wartości 48 000 tys. zł. zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

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

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 | 223 | 53 143 | - |
| Amortyzacja | (975) | (1 317) | (135) |
| Modyfikacja umów leasingu | 579 | - | 945 |
| Zbycie | - | - | (4 798) |
| Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2022 r. | 17 008 | 51 826 | 15 165 |
| | | | |
| | 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 | 904 | - | 467 |
| Amortyzacja | (1 126) | - | (182) |
| Wykup z leasingu | (37) | - | - |
| Zbycie | - | - | (3 899) |
| Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2021 r. | 15 161 | - | 24 181 |

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 zobowiązań na dzień 1 stycznia 2022 r. | 18 604 | - | 20 496 |
| Nabycie | 223 | 63 771 | - |
| Koszty finansowe | 507 | 1 973 | 688 |
| Modyfikacje umów leasingu | 579 | - | 945 |
| Płatności | (1 435) | (1 503) | (1 395) |
| Różnice kursowe | 312 | - | - |
| Zbycie | - | - | (4 883) |
| Wartość zobowiązań na dzień 30 czerwca 2022 r. | 18 790 | 64 241 | 15 851 |

| | Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski | Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe | Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste |
|---|---|--|---|
| Wartość zobowiązań 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 zobowiązań 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 zobowiązań na dzień 1 stycznia 2021 r. | 17 497 | - | 28 403 |
| Nabycie | 365 | - | 1 006 |
| Koszty finansowe | 316 | - | 984 |
| Płatności | (1 484) | - | (1 932) |
| Różnice kursowe | (291) | - | - |

| | Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski | Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe | Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste |
|---|---|--|---|
| Zbycie | - | - | (3 883) |
| Wartość zobowiązań na dzień 30 czerwca 2021 r. | 16 403 | - | 24 578 |

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

| | Okres zakończony | | |
|---------------------------------------|------------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| do 12 miesięcy | 5 054 | 1 892 | 1 930 |
| powyżej 1 roku do 3 lat | 11 328 | 3 034 | 2 666 |
| powyżej 3 do 5 lat | 13 671 | 3 034 | 2 358 |
| powyżej 5 lat | 52 978 | 10 644 | 9 449 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 83 031 | 18 604 | 16 403 |

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

| | Okres zakończony | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| do 12 miesięcy | 9 | 12 | 15 |
| powyżej 1 roku do 3 lat | 21 | 26 | 33 |
| powyżej 3 do 5 lat | 24 | 30 | 38 |
| powyżej 5 lat | 15 797 | 20 428 | 24 492 |
| Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste | 15 851 | 20 496 | 24 578 |

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

| | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 31.12.2021 | 01.01.2021 - 30.06.2021 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych | (2 353) | (2 142) | (1 142) |
| Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu | (2 794) | (1 054) | (493) |
| Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia | (1 762) | (1 737) | (159) |
| Efekt modyfikacji umów leasingu | - | - | - |
| Różnice kursowe | (312) | 109 | 291 |
| Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości | - | - | - |
| Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | (7 221) | (4 824) | (1 503) |

Na 30 czerwca 2022 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 czerwca 2022 r. podpisano 282 umowy 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 IV kw. 2021 r. zakończyła się realizacja inwestycji w stanie deweloperskim. Część mieszkań w stanie deweloperskim została odebrana przez klientów. W I półroczu 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 30 czerwca 2022 r. przedmiotem leasingu było 280 przekazanych lokali, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 53 143 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 63 771 tys. zł. W odniesieniu do pozostałych 2 lokali, dla których do dnia 30 czerwca 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 610 tys. zł, przy założeniu aktualnie przyjętej stopy dyskontowej.

28. Pochodne instrumenty finansowe

Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych

| tys. zł | Okres zakończony | | |
|--|------------------|------------|------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Walutowe transakcje terminowe "forward" | - | 135 | - |
| Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych, w tym: | - | 135 | - |
| do 12 miesięcy | - | 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 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 31.12.2021 | 01.01.2021 - 30.06.2021 |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Przychody (koszty) z tytułu aktualizacji wyceny instrumentów forward | 135 | (135) | - |
| Przychody (koszty) z tytułu rozliczenia instrumentów forward | 115 | (557) | - |
| Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów finansowych | 250 | (692) | - |

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

| | Okres zakończony | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 41 557 | 46 987 | 45 294 |
| Kaucje zatrzymane - część długoterminowa | 7 122 | 6 002 | 8 732 |
| Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa | 6 325 | 8 780 | 4 997 |
| Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków | 5 432 | 2 243 | 1 255 |
| Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów | 528 | 326 | 970 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 60 964 | 64 338 | 61 248 |

| | Okres zakończony | | |
|---|------------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe | 7 122 | 6 002 | 8 732 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe | 53 842 | 58 336 | 52 516 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 1 166 | 6 709 | 264 |

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 | | |
|---|------------------|----------------|----------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Inwestycja Unique Tower | 33 755 | 168 752 | 202 402 |
| Inwestycja Dom Przy Okrzei | - | 1 802 | 1 447 |
| Inwestycja W Apartments | 2 104 | 1 489 | 157 999 |
| Inwestycja Dwie Motławy | 52 | 1 539 | 49 030 |
| Inwestycja Moko Botanika | 139 231 | 209 724 | 141 911 |
| Inwestycja Kłopotowskiego | 4 244 | 39 941 | 17 560 |
| Inwestycja Studio Okęcie | 23 994 | 13 458 | 13 458 |
| Inwestycja Lazurova Concept | 64 631 | 24 993 | 3 649 |
| Apartamenty Zielony Natolin | 11 147 | 3 397 | - |
| Inwestycja Rotunda Dynasy | 30 647 | 11 821 | 2 167 |
| Inwestycja In Place | 5 180 | - | - |
| Pozostałe | 126 | 379 | 3 519 |
| Przychody przyszłych okresów razem | 315 111 | 477 295 | 593 142 |

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 | | |
|--|------------------|---------------|----------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Pożyczki | 174 222 | 78 689 | 134 719 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 118 | 106 | - |
| Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane | 174 340 | 78 795 | 134 719 |
| Pożyczki | 2 051 | 2 159 | 2 159 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 44 377 | 1 607 | 1 818 |
| Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe | 46 428 | 3 766 | 3 977 |

| tys. zł | Okres zakończony | | |
|-------------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Środki pieniężne | 191 216 | 218 181 | 266 178 |
| Razem | 411 984 | 300 742 | 404 874 |

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

| tys. zł | Okres zakończony | | |
|---|------------------|----------------|----------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Kredyty bankowe i pożyczki | 80 109 | 55 742 | 38 741 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 41 557 | 46 987 | 45 294 |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 309 043 | 272 396 | 278 210 |
| Kaucje | 13 447 | 14 782 | 13 729 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 83 031 | 18 604 | 16 403 |
| Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu | 527 187 | 408 511 | 392 377 |
| Pochodne instrumenty finansowe | - | 135 | - |
| Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej | - | 135 | - |

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 30 czerwca 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku i 30 czerwca 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 30 czerwca 2022 r. wynosi: 209.135 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosiła: 145.630 tys. zł, na dzień 30 czerwca 2021 r. wynosiła: 203.633 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 planowanego projektu condohotelowego w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej. Zgodnie z postanowieniami umowy Spółka zobowiązała się do zrealizowania budowy i otwarcia działalności hotelowej pod w/w markami do 1 maja 2021 roku. Umowy przewidują możliwość rozwiązania umowy przez IHG Hotels Limited wraz z naliczeniem opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy. Wysokość opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umów wynosi 432 tys. euro. Pandemia Covid-19 i jej wpływ na zamrożenie akcji kredytowych tego typu inwestycji, ograniczenia w funkcjonowaniu obiektów hotelowych były podstawą decyzji o nierozpocznieniu realizacji projektu. 29 lipca 2022 roku nieruchomości przy al. Grunwaldzkiej została sprzedana na rzecz podmiotu trzeciego. Zarząd prowadził rozmowy z IHG Hotels Limited w przedmiocie opóźnienia budowy obiektu oraz wpływu stanu epidemii na realizację umów, następnie rozpoczął trwające na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania negocjacje w przedmiocie rozwiązania lub zmiany w/w umów.

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

- 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 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 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie MOKO Botanika. Poręczenie udzielone do kwoty 283.761 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Studio Okęcie Property Sp. z o.o. (dawniej: Cambleani Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Studio Okęcie. Poręczenie udzielone do kwoty 42.990 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Evontamill Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Unique Tower sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Unique Tower. Poręczenie udzielone do kwoty 46.452 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu nieodnawialnego w kwocie 30.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 133.489 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 266.979 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 18.750 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Narwik Sp. z o.o. w związku z zawartą 19 lipca 2021 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 74.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 7.893 tys. zł.
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Raabego Sp. z o.o. w związku z zawartą 23 listopada 2021 kredytu inwestycyjnego do kwoty 23.200 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 1.000 tys. zł. Poręczenie do kwoty 2.630 tys. zł.

- spółka Marvipol Development S.A. zawarła umowę przystąpienia do długu spółki zależnej Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 par. 1 pkt 5 k.p.c. w związku z zawartą 28 kwietnia 2022 roku umową kredytu nieodnawialnego w wysokości 18.000 tys. zł w Banku Ochrony Środowiska S.A. Jednym z wymaganych zabezpieczeń kredytu jest weksel in blanco wystawiony przez Marvipol Development S.A.

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 30.06.2022 | 01.01.2021 30.06.2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej | 2 607 | 1 483 |

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

| | 01.01.2022 30.06.2022 | 01.01.2021 30.06.2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A. | 542 | 476 |

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

| | 01.01.2022 30.06.2022 | 01.01.2021 30.06.2021 |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Wynagrodzenie Rady Nadzorczej | 279 | 244 |

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi 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 30.06.2022 | 01.01.2021 30.06.2021 | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A. | 22 | 18 | 2 | 2 | 2 |
| Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A. | 386 | 2 680 | 116 | 104 | 94 |
| Sprzedaż produktów i usług | 408 | 2 698 | 118 | 106 | 96 |

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

| | Wartość transakcji w okresie | | Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony | | |
|---|---------------------------------|--------------------------|---|------------|------------|
| | 01.01.2022 30.06.2022 | 01.01.2021 30.06.2021 | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorcą Marvipol Development S.A. | 1 213 | 434 | 61 | 37 | 102 |
| Zakup produktów i usług | 1 213 | 434 | 61 | 37 | 102 |

Wyplacone dywidendy (w tys. zł)

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

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/różni ce kursowe | Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2022 |
|--------------------------------------|---|---|---------------|--------------------|-----------------------|-------------------|---|---|
| PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. | 16 730 | - | - | 16 436 | 159 | 848 | 395 | - |
| PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. | 9 | - | - | - | - | 9 | - | - |
| PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. | 27 647 | - | 11 201 | - | 485 | - | 231 | 39 564 |
| PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. | 19 425 | - | - | - | 282 | - | 346 | 20 053 |
| PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. | 14 877 | - | - | - | 221 | - | 265 | 15 363 |
| PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. | - | 30 635 | 17 377 | - | 457 | - | 487 | 48 956 |
| Zynwalin Investments Sp. z o.o. | - | 48 701 | - | - | 718 | - | 867 | 50 286 |
| | 78 688 | 79 336 | 28 578 | 16 436 | 2 322 | 857 | 2 591 | 174 222 |

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

| | Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2022 | Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji) | Udzielenie | Spłaty kapitału | Naliczenia odsetek | Spłaty odsetek | Różnice kursowe | Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2022 |
|--------------------------------------|---|--|------------|--------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|---|
| PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. | 13 575 | - | - | - | 34 | - | 240 | 13 849 |
| PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. | 7 379 | - | - | - | 19 | - | 130 | 7 528 |
| | 20 954 | - | - | - | 53 | - | 370 | 21 377 |

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
|--------------------|----------------|---------------|----------------|
| Do 1 roku | - | - | - |
| Od 1 roku do 3 lat | 59 617 | 63 802 | - |
| Od 3 do 5 lat | 114 605 | 14 886 | 134 719 |
| Powyżej 5 lat | - | - | - |
| | 174 222 | 78 688 | 134 719 |

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|
| Do 1 roku | 21 377 | 20 954 | 12 893 |
| Od 1 roku do 3 lat | - | - | - |
| Od 3 do 5 lat | - | - | - |
| Powyżej 5 lat | - | - | - |
| | 21 377 | 20 954 | 12 893 |

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

Jednostki zależne

| | Okres zakończony | | |
|---|------------------|------------|------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾ | 100% | 100% | 100% |
| Prosta 32 Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| Marvipol TM Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. ²⁾ | 100% | 100% | 100% |
| Marvipol Estate Sp. z o.o. w likwidacji | - | 100% | 100% |
| Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| Marvipol Development 1 Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| Marvipol Raabego Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. (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 | | |
|--|------------------|------------|------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| 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 | | |
|--|------------------|------------|------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| 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 108 Sp. z o.o. | - | - | 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. | - | 68% | 68% |
| PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. ⁶⁾ | 68% | 68% | 68% |
| PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. ⁷⁾ | 68% | 68% | - |
| PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. ⁸⁾ | 45% | 100% | - |
| Zynwalin Investments Sp. z o.o. ⁹⁾ | 68% | 100% | 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 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

⁷⁾ 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

⁸⁾ 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

⁹⁾ 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 30 czerwca 2022 r. w Grupie Kapitałowej wynosiło 68 osób

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

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność 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