



Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

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

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

	Nota	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Przychody ze sprzedaży	4	4 494	8 872
Koszt własny sprzedaży	5	(4 217)	(3 889)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		277	4 983
Koszty sprzedaży	6	-	-
Koszty ogólnego zarządu	6	(1 732)	(1 698)
Pozostałe przychody operacyjne	7	963	359
Pozostałe koszty operacyjne	8	(371)	(102)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(863)	3 542
Przychody finansowe	9	9 837	5 627
Koszty finansowe	10	(11 576)	(6 151)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(2 602)	3 018
Podatek dochodowy	11	458	(126)
Zysk (strata) netto		(2 144)	2 892
Inne całkowite dochody			
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-
Podatek dochodowy		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowite dochody netto		(2 144)	2 892
Zysk na jedną akcję (zł):			
Podstawowy		(0,05)	0,07
Rozwodniony		(0,05)	0,07

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	12	-	-	55
Rzeczowe aktywa trwałe	13	361	418	541
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	24	15 331	15 584	23 090
Nieruchomości inwestycyjne	14	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	15	700 030	690 993	534 889
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	13 788	11 468	8 730
Aktywa trwałe razem		729 510	718 463	567 305
Aktywa obrotowe				
Zapasy	17	125 275	121 776	71 360
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	26 209	31 774	15 695
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	65 500	10 084	14 993
Aktywa obrotowe razem		216 984	163 634	102 048
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		946 494	882 097	669 353

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	20			
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		155 834	155 834	155 834
Kapitał zapasowy		25 162	25 162	25 162
Fundusz dywidendowy		333	333	6 919
Zyski zatrzymane		34 508	36 652	35 876
Kapitały razem		257 490	259 634	265 444
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	21	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16	15 507	13 645	13 014
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	22	306 038	306 916	141 815
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	265 802	220 066	162 911
Zobowiązania z tytułu leasingu	24	15 535	15 596	23 091
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		602 882	556 223	340 831
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	21	2 500	2 500	1 650
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	22	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	67 386	52 330	48 793
Zobowiązania z tytułu leasingu	24	1 880	1 816	3 653
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25	14 356	9 594	8 982
Zobowiązania krótkoterminowe razem		86 122	66 240	63 078
Zobowiązania razem		689 004	622 463	403 909
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		946 494	882 097	669 353

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	25 162	333	36 652	259 634
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(2 144)	(2 144)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	25 162	333	34 508	257 490
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	25 162	6 919	32 984	262 552
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(6 586)	(32 984)	(39 570)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	36 652	36 652
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	25 162	333	36 652	259 634
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	25 162	6 919	32 984	262 552
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	2 892	2 892
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	25 162	6 919	35 876	265 444

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		(2 602)	3 018
Amortyzacja	6	530	1 206
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(726)	236
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)		-	-
Przychody odsetkowe	9	(9 111)	(5 627)
Koszty odsetkowe	10	10 169	4 691
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	(99)
Koszty emisji obligacji	23	891	691
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		278	-
Koszty z tytułu leasingu	10	236	199
Pozostałe		-	1
Korekty razem		2 267	1 298
Zmiana stanu zapasów	17	(2 099)	(20 451)
Zmiana stanu należności	18	6 349	(6 659)
Zmiana stanu rezerw		-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		4 762	(3 598)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	(672)
Zmiana kapitału obrotowego		9 012	(31 380)
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		8 677	(27 064)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		742	3 355
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	661
Splata udzielonych pożyczek	28	36 946	70 930
Wpływy		37 688	74 946
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		-	(157)
Pożyczki udzielone	28	(36 700)	(25 225)
Wydatki		(36 700)	(25 382)
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		988	49 564
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji	23	67 148	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		35	25 000
Wpływy		67 183	25 000
Wykup obligacji	23	(11 102)	(12 010)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(6 880)	(27 309)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	24	(641)	(1 359)
Odsetki i prowizje zapłacone		(2 809)	(1 322)
Wydatki		(21 432)	(42 000)
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej		45 751	(17 000)
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		55 416	5 500
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		55 416	5 500
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		10 084	9 493
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		65 500	14 993

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych

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

- Roczny program poprawek 2018-2020 - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing” (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” - aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” - ujęcie księgowo przychodów i kosztów zrealizowanych w trakcie procesu inwestycyjnego (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” - wyjaśnienia dotyczące analizy kosztów oraz czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” ustępstwa czynszowe związane z COVID-19 (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 roku lub później).

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

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

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

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie) - Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące dla okresów rocznych

rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone);

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

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Wyroby gotowe	-	716
Usługi	4 494	8 156
Przychody ze sprzedaży	4 494	8 872

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Wyroby gotowe	-	(562)
Usługi	(4 217)	(3 327)
Koszt własny sprzedaży	(4 217)	(3 889)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Koszty planowanych inwestycji	(29)	(5)
Koszty zakończonych inwestycji	(203)	(38)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(609)	(1 135)
Wynagrodzenia	(696)	(468)
Usługi doradcze	(195)	(52)
Inne	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(1 732)	(1 698)

Koszty według rodzaju	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Amortyzacja	(530)	(1 207)
Zużycie materiałów i energii	(332)	(252)
Usługi obce	(2 232)	(1 682)
Podatki i opłaty	(112)	(140)
Wynagrodzenia	(2 415)	(1 470)
Ub. społ. i inne świadczenia	(275)	(226)
Pozostałe koszty rodzajowe	(53)	(48)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu*	(5 949)	(5 025)

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

7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Przychody z najmu	171	156
Przychody z refaktur	255	69
Sprzedaż usług	146	133
Wynagrodzenie z tyt. poręczenia umów kredytowych	390	-
Pozostałe przychody	1	1
Pozostałe przychody operacyjne	963	359

8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Koszty refaktur	(250)	(71)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(10)	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(100)	(30)
Koszty darowizn	(10)	-
Pozostałe koszty	(1)	(1)
Pozostałe koszty operacyjne	(371)	(102)

9. Przychody finansowe

	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Odsetki od pożyczek	9 111	5 627
Pozostałe	726	-
Przychody finansowe	9 837	5 627

10. Koszty finansowe

	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(10 169)	(4 788)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(236)	(199)
Różnice kursowe	-	(237)
Pozostałe	(1 171)	(927)
Koszty finansowe	(11 576)	(6 151)

11. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Rezerwy na koszty okresu	429	(258)
Odsetki od obligacji i kredytów	729	277
Odsetki naliczone od pożyczki	1 134	424
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	-	(18)
Strata podatkowa	1 934	(165)
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	(1 906)	50
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 320	310
Zapasy	266	-
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	5	9
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	1 591	427
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 862	436
Zmiana aktywa z tyt. połączenia		
Zmiana podatku odroczonego	458	(126)
Podatek bieżący	-	-
Zmiana stanu podatku dochodowego	458	(126)
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Zysk brutto	(2 602)	3 018
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	494	(573)
Różnice	(36)	447
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	-
Dywidendy	-	-
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	-	470
Różnice trwałe	(36)	(23)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	458	(126)

12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 008	1 008
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2022 r.	1 008	1 008
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 008	1 008
Amortyzacja za okres	-	-
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2022 r.	1 008	1 008
Wartość netto na dzień 31 marca 2022 r.	-	-
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	1 330	1 330
Nabycie	-	-
Zbycie	(322)	(322)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2021 r.	1 008	1 008

	Oprogramowanie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(1 250)	(1 250)
Amortyzacja za okres	(68)	(68)
Zbycie	310	310
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2021 r.	(1 008)	(1 008)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 r.	-	-
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	1 330	1 330
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2021 r.	1 330	1 330
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(1 250)	(1 250)
Amortyzacja za okres	(25)	(25)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2021 r.	(1 275)	(1 275)
Wartość netto na dzień 31 marca 2021 r.	55	55

13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	384	1 458	938	2 780
Nabycie	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2022 r.	384	1 458	938	2 780
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	(266)	(1 296)	(800)	(2 362)
Amortyzacja za okres	(16)	(17)	(24)	(57)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2022 r.	(282)	(1 313)	(824)	(2 419)
Wartość netto na dzień 31 marca 2022 r.	102	145	114	361
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	447	1 015	1 907	3 369
Nabycie	173	-	-	173
Wykup z leasingu	-	633	-	633
Zbycie	(5)	-	(5)	(10)
Likwidacja	(231)	(190)	(964)	(1 385)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2021 r.	384	1 458	938	2 780
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(447)	(898)	(1 620)	(2 965)
Amortyzacja za okres	(55)	(84)	(109)	(248)
Wykup z leasingu	-	(504)	-	(504)
Zbycie	5	-	5	10
Likwidacja	231	190	924	1 345
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2021 r.	(266)	(1 296)	(800)	(2 362)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 r.	118	162	138	418

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	447	1 015	1 907	3 369
Nabycie	157	-	-	157
Wykup z leasingu	-	67	-	67
Zbycie	(5)	-	-	(5)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2021 r.	599	1 082	1 907	3 588
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(447)	(898)	(1 620)	(2 965)
Amortyzacja za okres	(5)	(15)	(28)	(48)
Wykup z leasingu	-	(39)	-	(39)
Zbycie	5	-	-	5
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2021 r.	(447)	(952)	(1 648)	(3 047)
Wartość netto na dzień 31 marca 2021 r.	152	130	259	541

Środki trwałe w leasingu

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

14. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Wartość netto na początek okresu	-	562	562
Przeniesienie do zapasów	-	-	-
Sprzedaż	-	(562)	(562)
Wartość netto na koniec okresu	-	-	-

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

15. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Udziały	205 243	205 243	182 749
Pożyczki udzielone	494 787	485 750	352 140
Długoterminowe aktywa finansowe razem	700 030	690 993	534 889

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	27 100	26 573	26 376
Robo Wash S.A.	2 159	2 159	2 159
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	28	4 515	15
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. (daw. Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.)	415	406	387
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	-	-	3 057
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	-	-	627
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	-	-	683
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	-	-	33
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	-	-	1 154
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	12 632	8 884	6 724
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	105 856	103 673	95 841
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	729	1 410	1 720
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	38 728	37 949	31 149
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	1 322	11	804
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	16 498	15 378	6 486
Marvipol Logistics S.A.	21 294	26 963	1 096
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	36 486	35 678	30 855
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	7 035	6 892	6 514
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	13 444	13 125	20 488
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	36 264	35 399	33 801
Property-ad Sp. z o.o.	-	-	20
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	-	-	288
Ertan Sp. z o.o.	-	-	43

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	29 889	29 238	16 127
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	20 393	19 867	18 816
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	920	901	798
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	3 494	3 111	93
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	80 632	79 132	257
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	17 579	15 384	491
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	12 280	11 192	617
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	9 610	7 910	44 621
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	494 787	485 750	352 140

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

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

Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	100 146	100 146	100 146
Marvipol Estate Sp. z o.o. w likwidacji	-	-	6
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. (daw. Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.)	5	5	5
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Construction Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	20 115	20 115	17 615
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Logistics S.A.	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	415	415	415
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	8	8	8

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	8	8	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	8 004	8 004	8 004
Ertan Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	50	50	50
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	7	7	7
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	20 007	20 007	7
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	30 007	30 007	30 007
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	8	8	8
Wartość udziałów w spółkach zależnych	205 243	205 243	182 749

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

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

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

16. Odroczony podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Rezerwy na koszty okresu	1 373	944	527
Odsetki od obligacji i kredytów	1 627	898	452
Odpisy zapasów	1 193	1 193	1 193
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	6 634	5 500	3 423
Strata podatkowa	2 420	486	2 414
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	541	2 447	721
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	13 788	11 468	8 730
Kompensata	-	-	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	13 788	11 468	8 730
Zapasy	799	533	1 534
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	102	97	40
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	11 161	9 570	7 995
Inne	3 445	3 445	3 445
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15 507	13 645	13 014
Kompensata	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15 507	13 645	13 014

Aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszące się do nierozliczonych strat podatkowych są rozpoznawane, gdy realizacja wynikających z nich korzyści podatkowych poprzez odliczenie od

dochodu podatkowego w przyszłych okresach, jest prawdopodobna. Oceniając prawdopodobieństwo wykorzystania strat podatkowych Spółka bazuje na prognozach wyniku podatkowego w horyzoncie 5 lat od daty bilansowej. Zgodnie z przepisami podatkowymi 5 lat to maksymalny okres, w którym możliwe jest rozliczenie strat podatkowych. Zarząd po dokonaniu oceny odzyskiwalności aktywa z tyt. podatku odroczonego stoi na stanowisku, że nie wystąpiły przesłanki wskazujące na utratę jego wartości.

17. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Produkcja niezakończona	125 275	121 776	71 360
Wyroby gotowe	-	-	-
	<u>125 275</u>	<u>121 776</u>	<u>71 360</u>

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

	31.03.2022		31.12.2021		31.03.2021	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	19 012	-	18 946	-	18 861	-
Inwestycja Mikołajki	-	-	-	-	10 093	-
Inwestycja Białotąka	14 329	-	14 095	-	12 788	-
Inwestycja Wrocław	10 398	-	10 223	-	9 310	-
Inwestycja Białotąka II	23 429	-	21 836	-	20 308	-
Inwestycja Ursynów II	13 704	-	13 312	-	-	-
Inwestycja Białotąka III	11 542	-	11 237	-	-	-
Inwestycja Wrocław II	32 861	-	32 127	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Zapasy, razem	<u>125 275</u>	<u>-</u>	<u>121 776</u>	<u>-</u>	<u>71 360</u>	<u>-</u>

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.	<u>6 278</u>
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 31 marca 2022 r.	<u>6 278</u>
Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	<u>6 278</u>
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 r.	<u>6 278</u>
Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	<u>6 278</u>
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 31 marca 2021 r.	<u>6 278</u>

Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 35.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 19.200 tys. zł

- Inwestycja Białoleka I – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 55.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł (zabezpieczenie łączne ustanowione także na majątku spółek zależnych względem Marvipol Development S.A.)

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	9 579	7 684	10 272
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	9 579	7 684	10 272
Pozostałe należności	303	331	700
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	15 000	15 000	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 162	497	1 059
Pozostałe należności razem	16 465	15 828	1 759
Należności z tytułu podatku VAT	192	8 279	3 700
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
Należności podatkowe	192	8 279	3 700
Należności krótkoterminowe brutto	26 236	31 791	15 731
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(27)	(17)	(36)
Należności krótkoterminowe netto	26 209	31 774	15 695

19. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Środki pieniężne w kasie	16	13	13
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	65 484	10 071	14 980
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	65 500	10 084	14 993

20. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego na 31 marca 2022 r.

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

Akcjonariat na 31 marca 2022 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Nationale-Nederlanden OFE**	3 006 166	3 006 166	3 006 166	7,22%	7,22%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Inne podmioty	9 055 163	9 055 163	9 055 163	21,74%	21,74%
	41 652 852	41 652 852	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

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

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	(2 144)	36 652	2 892
Podstawowy zysk na jedną akcję	(0,05)	0,88	0,07

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	257 490	259 634	265 444
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	6,18	6,23	6,37

Warszawa, 25 maja 2022 r.

21. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	2 500	2 500	1 650
Rezerwy razem	2 500	2 500	1 650
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	-	-	-
<i>część krótkoterminowa</i>	2 500	2 500	1 650

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

W dniu 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 powodztwa lub na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence (w tym pozwu o zapłatę odszkodowania za straty energetyczne w wysokości 591 tys. zł, wniosku o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie odpadających okładzin kamiennych i wadliwych obróbek blacharskich budynku zrealizowanego w ramach inwestycji „Bielany Residence”, wniosku o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie przecieków w hali garażowej budynku mieszkalnego przy ul. Sokratesa 9 w Warszawie i występowania zarysowań elementów konstrukcyjnych, a także w zakresie nieprawidłowego wykonania izolacji wokół budynku przy ulicy Sokratesa 9). W zakresie prac dotyczących obniżenia ciśnienia porozumienie weszło w życie w dniu podpisania, w pozostałym zakresie wejdzie w życie po spełnieniu się dwóch warunków: (i) podpisaniu protokołu odbioru końcowego potwierdzającego wykonanie prac z zakresu obniżenia ciśnienia bez wad istotnych, i (ii) podjęciu przez Wspólnotę mieszkaniową Bielany Residence uchwały zezwalającej na zawarcie porozumienia. Warunek wejścia w życie porozumienia polegający na podjęciu uchwały przez Wspólnotę mieszkaniową Bielany Residence został spełniony, natomiast podpisanie protokołu odbioru końcowego nastąpi według oceny Zarządu w połowie 2022 roku.

W dniu 17 grudnia 2021 r. Marvipol Development S.A. i Strabag Sp. z o.o. zawarły porozumienie dwustronne. Na jego mocy Strabag Sp. z o.o. zobowiązał się do wykonania określonych w porozumieniu trójstronnym prac naprawczych i udzielić w tym zakresie rękojmi na rzecz Wspólnoty

Mieszkańciew Bielanym Residence, w zamian za co tytułem partycypacji w kosztach wykonania prac naprawczych przez STRABAG sp. z o.o., Marvipol Development S.A. zobowiązał się zapłacić na rzecz STRABAG Sp. z o.o. kwotę 1.006 tys. zł oraz Marvipol Development S.A. zobowiązuje się do zapłaty na rzecz STRABAG Sp. z o.o. kwoty 4.301 tys. zł tytułem zwrotu kwoty uzyskanej z gwarancji koncernowej nr 131112104 z dnia 4 listopada 2013 r. wystawionej przez STRABAG SE jako zabezpieczenie zobowiązań gwarancyjnych w terminie 14 dni od daty uzyskania prawomocnego postanowienia Sądu o zatwierdzenia niniejszego Porozumienia i umorzeniu postępowania sądowego z powództwa Strabag Sp. z o.o. przeciwko Marvipol Development S.A. o zapłatę kwoty gwarancji koncernowej nr 131112104 z dnia 4 listopada 2013r. (kwoty 4.301 tys. zł), jednak nie wcześniej, niż po prawomocnym zatwierdzeniu przez właściwy sąd porozumienia trójstronnego, opisanego w akapicie powyżej.

22. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Kredyty	12	461	-
Pożyczki	306 026	306 455	141 815
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	-	-	-
<i>część długoterminowa</i>	306 038	306 916	141 815

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
do 12 miesięcy	-	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	306 038	306 916	141 815
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	306 038	306 916	141 815

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
w walucie polskiej	306 038	306 916	141 815
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	306 038	306 916	141 815

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
dla kredytów i pożyczek w PLN	5,58% - 10,10%	1,98% - 7,70%	3,18% - 7,00%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	03.01.2022	7 500	-	29.12.2022	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2022	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	55 000	-	31.12.2024	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.07.2021	35 000	12	06.07.2023	hipoteka na nieruchomości 19 200 tys. zł, gwarancja udzielona przez BGK w kwocie 28 000 tys. zł, oświadczenie o poddaniu się egzekucji

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

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	272 396	221 882	221 882
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	70 000	116 000	-
Koszty emisji	(2 852)	(5 777)	(87)
Wpływy z emisji obligacji netto	67 148	110 223	(87)
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	891	5 660	778
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	3 855	1 011	1 141
Wykup obligacji	(11 102)	(66 380)	(12 010)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	333 188	272 396	211 704
w tym:			
część krótkoterminowa	67 386	52 330	48 793
część długoterminowa	265 802	220 066	162 911

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii W*	13 190	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2022
Obligacje zwykłe serii Y**	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.06.2022
Obligacje zwykłe serii Y**	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.12.2022
Obligacje zwykłe serii Z***	25 906	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2023
Obligacje zwykłe serii AC****	11 700	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2023

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AC****	9 984	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.11.2023
Obligacje zwykłe serii AC****	56 316	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2024
Obligacje zwykłe serii AD	116 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	21.10.2024
Obligacje zwykłe serii P2021A	50 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2025
Obligacje zwykłe serii P2021B	20 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2025

* Łączna wartość nominalna obligacji serii W to 40 000 tys. zł. Obligacje o wartości 26 810 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

** Łączna wartość nominalna obligacji serii Y to 60 000 tys. zł. Obligacje o wartości 30 000 tys. zł. zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

*** Łączna wartość nominalna obligacji serii Z, po asymilacji z obligacjami serii AA i AB, na dzień bilansowy to 37 008 tys. zł. Obligacje o wartości 11 102 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.	15 584
Umorzenie	(473)
Modyfikacje umów leasingu	220
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2022 r.	15 331
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2021 r.	24 251
Nabycie	559
Umorzenie	(3 204)
Zbycie	-
Modyfikacje umów leasingu	2 971
Zakończenie umowy leasingu	(8 864)
Wykup z leasingu	(129)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2021 r.	15 584
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2021 r.	24 251
Nabycie	-
Umorzenie	(1 133)
Wykup z leasingu	(28)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2021 r.	23 090

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu
Stan na 1 stycznia 2022 r.	17 412
Nabycie	-
Koszty finansowe	236
Indeksacja umów leasingowych	220
Płatności	(641)
Różnice kursowe	188
Stan na 31 marca 2022 r.	17 415

	Zobowiązania z tytułu leasingu
Stan na 1 stycznia 2021 r.	27 668
Nabycie	559
Koszty finansowe	821
Płatności	(4 251)
Modyfikacje umów leasingu	2 971
Zakończenie umowy leasingu	(10 026)
Różnice kursowe	(330)
Stan na 31 grudnia 2021 r.	17 412

	Zobowiązania z tytułu leasingu
Stan na 1 stycznia 2021 r.	27 668
Nabycie	-
Koszty finansowe	199
Płatności	(1 359)
Różnice kursowe	236
Stan na 31 marca 2021 r.	26 744

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
do 12 miesięcy	1 880	1 816	3 653
powyżej 1 roku do 3 lat	2 824	2 860	8 361
powyżej 3 do 5 lat	2 956	2 828	5 429
powyżej 5 lat	9 755	9 908	9 301
Zobowiązania z tytułu leasingu	17 415	17 412	26 744

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(473)	(3 204)	(1 133)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(236)	(821)	(199)
Różnice kursowe	(188)	330	(236)
Efekt modyfikacji umów leasingu	-	1 162	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(897)	(2 533)	(1 568)

25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 662	1 945	1 656
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	-	-	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	4 618	4 618	4 702
Zobowiązania publiczno - prawne	1 602	516	706
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	756	470	790
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	1 706	1 230	1 100
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	12	815	28
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	14 356	9 594	8 982
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	14 356	9 594	8 982

26. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Pożyczki	492 628	483 591	349 981
Należności z tytułu dostaw i usług	9 199	7 375	9 851
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	501 827	490 966	359 832
Pożyczki	2 159	2 159	2 159
Należności z tytułu dostaw i usług	353	292	385
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	2 512	2 451	2 544
Środki pieniężne	65 500	10 084	14 993
Razem	569 839	503 501	377 369

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Kredyty bankowe i pożyczki	306 038	306 916	141 815
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 662	1 945	1 656
Zobowiązania z tytułu obligacji	333 188	272 396	211 704
Kaucje	4 618	4 618	4 702
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 415	17 412	26 744
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	666 921	603 287	386 621

27. Zobowiązania warunkowe

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

Grunwaldzkiej. Zgodnie z postanowieniami umowy Spółka zobowiązała się do zrealizowania budowy i otwarcia działalności hotelowej pod w/w markami do 1 maja 2021 roku. Umowy przewidują możliwość rozwiązania umowy przez IHG Hotels Limited wraz z naliczeniem opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy. Wysokość opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umów wynosi 432 tys. euro. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania budowa obiektu nie została rozpoczęta. W ocenie Zarządu pandemia Covid-19 i jej wpływ na zamrożenie akcji kredytowych tego typu inwestycji, ograniczenia w funkcjonowaniu obiektów hotelowych są racjonalnymi przesłankami stojącymi za nierozpoczęciem realizacji projektu. Zarząd prowadzi rozmowy z IHG Hotels Limited w przedmiocie opóźnienia budowy obiektu oraz wpływu stanu epidemii na realizację umów.

Na dzień bilansowy oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła następujących poręczeń:

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

2021 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 74.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 7.893 tys. zł.

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Raabego Sp. z o.o. w związku z zawartą 23 listopada 2021 kredytu inwestycyjnego do kwoty 23.200 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 1.000 tys. zł. Poręczenie do kwoty 2.630 tys. zł.

28. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

Spółka na rzecz członków Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla wypłaca wynagrodzenie na podstawie powołania.

Wynagrodzenie Zarządu Spółki (w tys. zł)

	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Wynagrodzenie Zarządu Spółki	1 320	698

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	138	118

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Prosta Tower Sp. z o.o.	9	9	9	9	9
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	60	41	69	55	49
Prosta 32 Sp. z o.o.	9	9	9	9	9
Marvipol TM Sp. z o.o.	29	35	33	34	42
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	46	201	55	55	245
Marvipol Estate Sp. z o.o. w likwidacji	-	9	-	-	9
Marvipol Construction Sp. z o.o.	28	48	33	33	40
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	9	9	9	9	9
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	46	608	55	55	747
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	9	9	9	9	9
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. (daw. Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.)	9	9	9	9	9
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	46	892	55	201	1 096
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	46	216	55	55	265
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	231	41	283	189	49
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	46	254	55	96	310
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	46	481	55	155	590
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	2 809	2 301	3 393	2 451	2 829

Warszawa, 25 maja 2022 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	46	291	55	102	356
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	10	9	11	11	9
Marvipol Logistics S.A.	5	26	4	4	12
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	688	460	844	625	564
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	41	41	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	41	41	49	76	49
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	790	41	970	732	49
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	10	9	11	11	9
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	368	305	451	346	374
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	44	41	49	49	49
Property-ad Sp. z o.o.	11	9	11	11	9
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	53	41	52	65	49
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	1 653	1 214	1 665	1 251	1 492
Ertan Sp. z o.o.	9	9	9	9	9
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	49	41	55	55	49
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	10	9	11	11	9
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	11	9	11	11	9
Marvipol Instalatorów (daw. Solex Sp. z o.o.)	46	41	55	55	49
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	46	9	55	55	9
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	46	9	55	111	9
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	310	205	326	241	227
Jednostki zależne razem	7 765	8 032	8 986	7 306	9 758
British Automotive Holding S.A.	88	122	48	48	80
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	117	-	144	-	-
Willet 18 Sp. z o.o.	2	2	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	207	124	192	48	80
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	18	18	21	21	13
Sprzedaż produktów i usług razem	7 990	8 174	9 199	7 375	9 851

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Marvipol Construction Sp. z o.o.	80	116	36	58	101
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	-	8	-	-	-
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	-	704	-	-	-
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	-	-	-	126	-
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	-	-	-	126	-
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	-	-	-	126	-
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	-	-	-	126	-

Warszawa, 25 maja 2022 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	-	-	-	126	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	-	-	-	126	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	21	-	15	-	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. (daw. Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.)	3	-	3	-	-
Jednostki zależne razem	104	828	54	814	101
British Automotive Holding S.A.	-	4	-	-	-
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	44	3	-	5	3
Pozostałe jednostki powiązane razem	44	7	-	5	3
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	80	110	-	31	117
Zakup produktów i usług razem	228	945	54	850	221

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2022	Zaciągnięcie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2022
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	65 214	-	-	1 275	-	-	66 489
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	622	-	-	15	12	-	625
Prosta Tower Sp. z o.o.	32 888	-	-	732	-	-	33 620
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	13 029	-	-	312	-	-	13 341
Marvipol TM Sp. z o.o.	111 123	-	-	2 535	-	-	113 658
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	5 193	-	-	125	-	-	5 318
Prosta 32 Sp. z o.o.	1 039	-	-	25	-	-	1 064
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	2 586	-	-	62	-	-	2 648
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	34 898	-	-	859	-	-	35 757
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	11 210	-	1 800	259	210	-	9 459
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	28 653	-	4 600	647	653	-	24 047
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	306 455	-	6 400	6 846	875	-	306 026

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2022	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2022
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. (daw. Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.)	406	-	-	9	-	-	415
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	26 573	-	-	527	-	-	27 100
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	8 884	3 500	-	248	-	-	12 632
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	1 410	-	700	19	-	-	729
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	103 673	-	-	2 183	-	-	105 856
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	37 949	-	-	779	-	-	38 728
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	11	1 300	-	11	-	-	1 322
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	15 378	750	-	370	-	-	16 498
Marvipol Logistics S.A.	26 963	26 500	31 746	294	717	-	21 294
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	35 678	-	-	808	-	-	36 486
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	13 125	-	-	319	-	-	13 444
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	35 399	150	-	715	-	-	36 264

Warszawa, 25 maja 2022 r.

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2022	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2022
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	29 238	-	-	651	-	-	29 889
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	6 892	-	-	143	-	-	7 035
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	19 867	100	-	426	-	-	20 393
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	901	-	-	19	-	-	920
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	4 515	-	4 500	13	-	-	28
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	3 111	300	-	83	-	-	3 494
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	79 132	-	-	586	-	914	80 632
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	15 384	1 800	-	395	-	-	17 579
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	11 192	800	-	288	-	-	12 280
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	7 910	1 500	-	200	-	-	9 610
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	483 591	36 700	36 946	9 086	717	914	492 628

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o. w likwidacji	-	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. (daw. Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Zynwalin Investments Sp. z o.o. ³⁾	68%	100%	-
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. ⁴⁾	45%	100%	-
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. ⁵⁾	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) Zynwalin Investments Sp. z o.o.- na dzień 31.03.2022 jednostka współkontrolowana przez Marvipol Logistics S.A. (68% udziałów posiada Marvipol Logistics S.A. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)

4) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.- na dzień 31.03.2022 jednostka współkontrolowana przez Marvipol Logistics S.A. (45% udziałów posiada Marvipol Logistics S.A. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)

5) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Marvipol Logistics S.A. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Lista jednostek zależnych znajduje się w **pkt 5** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I kwartale 2022 r.

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 marca 2022 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 49 osób.

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

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w **pkt 7** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I kwartale 2022 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych