



Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres 9 miesięcy
2022 roku

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

	Nota	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży	4	411 988	85 284	263 915	188 627
Koszt własny sprzedaży	5	(319 516)	(63 973)	(195 339)	(140 140)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		92 472	21 311	68 576	48 487
Koszty sprzedaży	6	(4 965)	(1 925)	(4 318)	(1 373)
Koszty ogólnego zarządu	6	(25 646)	(7 762)	(22 508)	(8 366)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	21 788	5 900	32 641	1 964
Pozostałe przychody operacyjne	8	14 206	9 796	6 719	966
Pozostałe koszty operacyjne	9	(12 297)	(9 056)	(5 743)	(1 031)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		85 558	18 264	75 367	40 647
Przychody finansowe	10	14 013	9 322	3 113	744
Koszty finansowe	11	(14 515)	(4 911)	(4 293)	942
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		85 056	22 675	74 187	42 333
Podatek dochodowy	12	(12 148)	(3 768)	(9 959)	(7 250)
Zysk (strata) netto		72 908	18 907	64 228	35 083
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		1,75	0,45	1,54	0,84
Rozwodniony		1,75	0,45	1,54	0,84

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Zysk netto	72 908	18 907	64 228	35 083
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	72 908	18 907	64 228	35 083
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	72 908	18 907	64 228	35 083
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	287	89	114
Rzeczowe aktywa trwałe	14	63 150	50 690	30 159
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	27	68 148	17 181	14 503
Nieruchomości inwestycyjne	15	-	72 755	74 059
Długoterminowe aktywa finansowe	16	222 169	81 087	121 851
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	32 945	21 497	17 769
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	25 333	21 121	24 342
Aktywa trwałe razem		412 032	264 420	282 797
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	817 745	1 008 332	972 672
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	50 506	48 357	62 571
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	311	1 024	745
Krótkoterminowe aktywa finansowe	21	4 960	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	207 816	218 181	152 741
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	42 876	35 207	58 550
Aktywa obrotowe razem		1 081 338	1 275 894	1 188 729
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	22	-	9 477	19 570
Aktywa razem		1 493 370	1 549 791	1 491 096

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
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		72 908	95 673	64 228
Kapitały razem		638 116	612 692	581 247
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	24	7 450	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	14 267	17 936	21 583
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	35 592	34 788	39 536
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	261 843	220 066	232 440
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	77 901	16 712	14 336
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	556	566	556
Pozostałe zobowiązania	29	7 001	6 002	9 270
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		404 610	296 070	317 721
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	24	2 500	3 448	3 631
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	22 281	20 954	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	25 857	52 330	39 369
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	4 984	1 892	1 795
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	11 393	19 930	24 075
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	28	-	135	1 212
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	29	4 983	6 709	928
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29	47 871	58 336	49 108
Przychody przyszłych okresów	30	330 775	477 295	472 010
Zobowiązania krótkoterminowe razem		450 644	641 029	592 128
Zobowiązania razem		855 254	937 099	909 849
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 493 370	1 549 791	1 491 096

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 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	-	-	-	-	72 908	72 908
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	205 633	-	72 908	638 116
<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 września 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	-	-	-	-	64 228	64 228
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	157 111	333	64 228	581 247

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		85 056	74 187
Amortyzacja		5 162	2 289
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(8 919)	(288)
Przychody odsetkowe	10	(1 062)	(77)
Koszty odsetkowe	11	3 748	270
Koszty emisji obligacji	26	8 645	925
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		947	865
Koszty z tytułu leasingu	27	4 944	719
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		(22)	245
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	(431)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(21 788)	(32 641)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(3 876)	(2 841)
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		(11 847)	(2 325)
Efekt wyceny instrumentów pochodnych	28	(135)	1 212
Pozostałe		6	43
Korekty razem		(24 197)	(32 035)
Zmiana stanu zapasów		155 757	(116 236)
Zmiana stanu należności		(5 362)	(11 430)
Zmiana stanu rezerw		7 450	-
Zmiana stanu kaucji		989	2 406
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(18 610)	(9 080)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(82 432)	176 378
Zmiana kapitału obrotowego		57 792	42 038
Podatek dochodowy zwrócony		1 446	150
Podatek dochodowy zapłacony		(22 522)	(18 026)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(21 076)	(17 876)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		97 575	66 314

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		1 885	1 452
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		22	160
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		16 494	10 405
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	1 517
Spłata udzielonych pożyczek		21 021	20 639
Wpływy		39 422	34 173
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(15 314)	(366)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(37 414)	(73 982)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	34	(38 343)	(3 505)
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych		(4 925)	-
Wydatki		(95 996)	(77 853)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(56 574)	(43 680)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		135 564	154 368
Wpływy netto z emisji obligacji	26	67 148	110 223
Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności		-	959
Wpływy		202 712	265 550
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Jednostki Dominującej		(47 484)	(39 570)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(117 306)	(206 921)
Wykup obligacji	26	(68 198)	(66 380)
Odsetki zapłacone		(13 190)	(6 629)
Prowizje od kredytów		(1 714)	(4 393)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	27	(6 186)	(2 295)
Wydatki		(254 078)	(326 188)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(51 366)	(60 638)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(10 365)	(38 004)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(10 365)	(38 004)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		218 181	190 745
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		207 816	152 741

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

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

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży	316 481	263 915	-	-	95 507	-
Koszt własny sprzedaży	(237 247)	(195 339)	-	-	(82 269)	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	79 234	68 576	-	-	13 238	-
Koszty sprzedaży	(4 089)	(4 318)	(3)	-	(873)	-
Koszty ogólnego zarządu	(19 509)	(17 808)	(3 586)	(3 253)	(2 551)	(1 447)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	21 788	32 641	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	6 641	6 600	41	93	7 524	26
Pozostałe koszty operacyjne	(8 564)	(5 695)	(3)	(30)	(3 730)	(18)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	53 713	47 355	18 237	29 451	13 608	(1 439)
Przychody finansowe	476	272	13 537	2 841	-	-
Koszty finansowe	(14 434)	(3 024)	(81)	(1 269)	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	39 755	44 603	31 693	31 023	13 608	(1 439)
Podatek dochodowy	(5 659)	(7 030)	(3 910)	(3 202)	(2 579)	273
Zysk (strata) netto	34 096	37 573	27 783	27 821	11 029	(1 166)

Warszawa, 23 listopada 2022 r.

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Aktywa trwałe	68 592	67 280	67 044	253 026	173 636	212 733	90 414	23 504	3 020
w tym rzeczowe aktywa trwałe	29 414	29 866	30 159	-	-	-	33 736	20 824	-
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	16 495	17 181	14 503	-	-	-	51 653	-	-
w tym nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	72 755	74 059	-	-	-
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	32 945	21 497	17 769	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	1 942	2 159	2 158	219 978	78 689	119 451	-	-	-
Aktywa obrotowe	1 013 146	1 041 184	961 815	2 367	33 648	25 023	65 825	201 062	201 891
w tym zapasy	767 782	827 936	779 197	-	-	-	49 963	180 396	193 475
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	201 879	170 065	136 475	1 552	31 426	10 591	4 385	16 690	5 675
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	9 477	9 477	-	-	10 093
Aktywa razem	1 081 738	1 108 464	1 028 859	255 393	216 761	247 233	156 239	224 566	215 004
Zobowiązania długoterminowe	335 015	284 180	303 194	1 542	7 945	9 616	68 053	3 945	4 911
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	314 342	266 033	279 574	-	5 533	6 738	60 994	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	413 654	524 971	429 573	23 864	22 523	5 647	13 126	93 535	156 908
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	39 272	74 152	65 239	22 268	21 089	1 212	2 975	-	-
Zobowiązania razem	748 669	809 151	732 767	25 406	30 468	15 263	81 179	97 480	161 819

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, magazynowym oraz segmencie pozostałych aktywów nieruchomościowych.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 września 2022 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 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 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),

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 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Wyroby gotowe	395 284	74 455	258 495	187 284
Usługi	16 704	10 829	5 420	1 343
Przychody ze sprzedaży	411 988	85 284	263 915	188 627

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 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Wyroby gotowe	(302 190)	(54 880)	(191 066)	(138 734)
Usługi	(17 326)	(9 093)	(4 273)	(1 406)
Koszt własny sprzedaży	(319 516)	(63 973)	(195 339)	(140 140)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Koszty sprzedaży				
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(2 268)	(938)	(1 982)	(536)
Koszty marketingu	(2 697)	(987)	(2 336)	(837)
Koszty sprzedaży	(4 965)	(1 925)	(4 318)	(1 373)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Koszty planowanych inwestycji	(1 135)	(17)	(310)	(159)
Koszty zakończonych inwestycji	(2 371)	(781)	(1 976)	(210)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(4 776)	(1 530)	(4 424)	(1 428)
Wynagrodzenia	(9 148)	(2 940)	(7 786)	(3 295)
Usługi doradcze	(6 224)	(1 760)	(6 706)	(2 740)
Inne	(1 992)	(734)	(1 306)	(534)
Koszty ogólnego zarządu	(25 646)	(7 762)	(22 508)	(8 366)

Koszty według rodzaju	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Amortyzacja	(2 125)	(672)	(2 289)	(731)
Zużycie materiałów i energii	(1 315)	(376)	(940)	(299)
Usługi obce	(15 005)	(4 744)	(12 556)	(4 657)
Podatki i opłaty	(1 680)	(399)	(2 286)	(359)
Wynagrodzenia	(8 579)	(2 734)	(7 415)	(3 190)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(862)	(275)	(757)	(233)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 045)	(487)	(583)	(270)
Koszty według rodzaju	(30 611)	(9 687)	(26 826)	(9 739)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

	Nota	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Wartość na początek okresu		21 497	29 219	17 409	29 847
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17	11 448	3 726	34 214	1 964
Reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-	(19 812)	-
Otrzymane dywidendy		-	-	(14 042)	(14 042)
Wartość na koniec okresu		32 945	32 945	17 769	17 769
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:					
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		11 448	3 726	34 214	1 964
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		4 960	1 263	-	-
- rezerwy na rozliczenie ceny		947	1 317	(1 981)	-
- zakończenie wspólnych przedsięwzięć		271	271	-	-
- sprzedaż udziałów		4 162	(677)	408	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		21 788	5 900	32 641	1 964

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Przychody z najmu	616	171	504	95
Przychody z refaktur	3 928	1 574	4 552	480
Sprzedaż usług	490	164	498	183
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	22	-	6	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	469	33	277	68

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Zysk ze sprzedaży gruntów	7 495	7 495	-	-
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	395	63	225	-
Przychody z opłat eksploatacyjnych	148	148	242	58
Inne	643	148	415	82
Pozostałe przychody operacyjne	14 206	9 796	6 719	966

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Koszty najmu	(132)	(45)	-	-
Koszty refaktur	(4 077)	(1 696)	(4 456)	(409)
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	-	-	(250)	(250)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(145)	147	(277)	(19)
Utworzone rezerwy	(7 450)	(7 450)	-	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(276)	(19)	(584)	(331)
Koszty darowizn	(135)	(5)	-	-
Pozostałe koszty	(82)	12	(176)	(22)
Pozostałe koszty operacyjne	(12 297)	(9 056)	(5 743)	(1 031)

10. Przychody finansowe

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	987	759	1	-
Odsetki od pożyczek	75	24	77	26
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	3 876	1 554	2 841	907
Różnice kursowe	8 650	6 974	30	(261)
Zysk z tytułu walutowych instrumentów pochodnych	250	-	-	-
Pozostałe	175	11	164	72
Przychody finansowe	14 013	9 322	3 113	744

11. Koszty finansowe

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Odsetki od kredytów i obligacji	(3 667)	(3 576)	(234)	(47)
Odsetki od pożyczek	(81)	(28)	(36)	(4)
Różnice kursowe	-	-	(19)	2 840
Strata z tytułu walutowych instrumentów pochodnych	-	-	(1 212)	(1 212)
Koszty z tytułu leasingu	(1 073)	(252)	(719)	(226)
Pozostałe*	(9 694)	(1 055)	(2 073)	(409)
Koszty finansowe	(14 515)	(4 911)	(4 293)	942

*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 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Rzeczowe aktywa trwałe	49	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	(18)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	401	868
Świadczenie pracownicze	(365)	(258)
Rezerwy na koszty okresu	1 703	352
Odsetki od obligacji i kredytów	2 513	764
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(4 661)	3 764
Odpisy na należności	34	25
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	2 539	(52)
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	1 064	(249)
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	935	665
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 212	5 861
Rzeczowe aktywa trwałe	22	57
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	1 087	776
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	(318)	533
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(3 590)	(1 102)
Odsetki od pożyczki	931	305
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	(1 801)	1 801
Pozostałe	-	(126)
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(3 669)	2 244
Zmiana podatku odroczonego	(7 881)	(3 617)
Podatek bieżący	20 029	13 576
Zmiana stanu podatku dochodowego	12 148	9 959

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Zysk brutto	85 056	74 187
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	16 161	14 096
Różnice:	(4 013)	(4 137)
efekt podatkowy różnic trwałych	429	198
efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji i usług niematerialnych	(2 267)	(1 507)
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(2 175)	(2 828)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	12 148	9 959

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	802	802
Nabycie	245	245
Wartość brutto na dzień 30 września 2022 r.	1 047	1 047
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	(713)	(713)
Amortyzacja za okres	(47)	(47)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2022 r.	(760)	(760)
Wartość netto na dzień 30 września 2022 r.	287	287

	Oprogramowanie	Razem
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
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 września 2021 r.	1 156	1 156
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(953)	(953)
Amortyzacja za okres	(89)	(89)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2021 r.	(1 042)	(1 042)
Wartość netto na dzień 30 września 2021 r.	114	114

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień **30 września 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	-	-	-	-	40	15 029	15 069
Zbycie	-	-	-	(52)	-	-	(52)
Przeniesienie na zapasy	-	-	-	-	-	(1 665)	(1 665)
Przeniesienie	-	30 347	245	-	3 106	(33 698)	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2022 r.	3 780	54 282	562	1 551	6 973	1 034	68 182
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	-	(897)	(147)	(1 373)	(1 723)	-	(4 140)
Amortyzacja za okres	-	(527)	(110)	(95)	(212)	-	(944)
Zbycie	-	-	-	52	-	-	52
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2022 r.	-	(1 424)	(257)	(1 416)	(1 935)	-	(5 032)
Wartość netto na dzień 30 września 2022 r.	3 780	52 858	305	135	5 038	1 034	63 150
	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)

	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	-	-	127	300
Wykup z leasingu	-	-	-	632	-	-	632
Zbycie	-	-	(4)	-	(759)	-	(763)
Przeniesienia	-	-	-	-	35	(35)	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2021 r.	3 780	23 935	631	1 609	6 193	523	36 671
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	-	(538)	(401)	(860)	(4 079)	-	(5 878)
Amortyzacja za okres	-	(269)	(43)	(57)	(188)	-	(557)
Wykup z leasingu	-	-	-	(436)	-	-	(436)
Zbycie	-	-	4	-	355	-	359
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2021 r.	-	(807)	(440)	(1 353)	(3 912)	-	(6 512)
Wartość netto na dzień 30 września 2021 r.	3 780	23 128	191	256	2 281	523	30 159

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

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

Na dzień 30 września 2022 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 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		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Wartość netto na początek okresu	72 755	14 296	14 296
Poniesione nakłady	37 457	74 309	74 059
Zmiana prezentacji w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	(110 212)	(14 765)	(13 211)
Sprzedaż	-	(1 085)	(1 085)
Wartość netto na koniec okresu	-	72 755	74 059

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

16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	249	239	242
Pożyczki udzielone	221 920	80 848	121 609
Długoterminowe aktywa finansowe razem	222 169	81 087	121 851
Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych*	219 978	78 689	119 451
Pożyczki do pozostałych podmiotów	1 942	2 159	2 158
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	221 920	80 848	121 609

*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. 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 30.09.2022 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Aktywa trwałe	480 097	191 385	323 262
w tym nieruchomości inwestycyjne	479 559	176 709	320 763
Aktywa obrotowe	124 473	157 921	94 227
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	37 490	121 620	47 847
Aktywa razem	604 570	349 306	417 489
Zobowiązania długoterminowe	429 899	205 411	328 253
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	417 952	184 507	320 749
Zobowiązania krótkoterminowe	110 062	85 035	39 517
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-
Zobowiązania razem	539 961	290 446	367 770
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	32 945	30 974	27 246
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	9 477	9 477
		01.01.2022	01.01.2021
		- 30.09.2022	- 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży		2 624	13 245
Koszty operacyjne		(4 953)	(12 956)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		53 955	62 999
Przychody finansowe		3 698	5 551
Koszty finansowe		(24 993)	(8 363)
Zysk (strata) brutto		30 331	60 476
Podatek dochodowy		(11)	(197)
Zysk (strata) netto		30 320	60 279
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:			
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		11 448	34 214
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		4 960	-
- rezerwy na rozliczenie ceny		947	(1 981)
- zakończenie wspólnych przedsięwzięć		271	-
- sprzedaż udziałów		4 162	408
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		21 788	32 641

18. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Rzeczowe aktywa trwałe	49	-	-
Różnice kursowe z wyceny	807	406	868
Świadczenia pracownicze	179	544	214
Rezerwy na koszty okresu	2 387	684	690
Odsetki od obligacji i kredytów	3 411	898	939
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	8 419	13 080	15 894
Odpisy na zapasy	1 193	1 193	1 193
Odpisy na należności	59	25	25
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	3 015	476	484
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	86	86	322
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	2 031	967	1 127
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	3 697	2 762	2 586
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	25 333	21 121	24 342
Rzeczowe aktywa trwałe	131	109	92
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	7 211	6 124	7 269
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	881	1 199	1 252
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	4 500	8 090	10 090
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	1 544	613	1 079
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	1 801	1 801
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	14 267	17 936	21 583

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		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Produkcja niezakończona	635 082	731 997	906 277
Wyroby gotowe	182 544	276 335	66 384
Towary	119	-	11
Zapasy, razem	817 745	1 008 332	972 672

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

	30.09.2022		31.12.2021		30.09.2021	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	19 680	-	18 946	-	18 861	-
Inwestycja Studio Okęcie	24 114	-	13 552	-	7 560	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	3 196	-	3 238	-	3 789

	30.09.2022		31.12.2021		30.09.2021	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Riviera Park	-	406	-	1 523	-	3 826
Inwestycja Cascade Residence	-	-	-	79	-	1 017
Inwestycja Topiel No 18	-	-	-	3 673	-	8 166
Inwestycja Unique Tower	-	54 670	8 113	252 644	299 094	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	1 734	-	2 789	-	2 789
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	879	-	2 390	-	8 574
Inwestycja Gdańsk Chmielna	20 653	-	19 685	-	19 203	-
Inwestycja W Apartments	-	2 966	-	9 052	-	37 276
Inwestycja Rotunda Dynasy	56 289	-	39 656	-	34 254	-
Inwestycja Kołobrzeg	30 742	-	29 534	-	29 179	-
Inwestycja Kłopotowskiego No 11	-	8 777	40 269	-	37 006	-
Inwestycja Moko Botanika	-	108 969	148 904	-	126 950	-
Inwestycja Sopot	5 142	-	5 141	-	5 141	-
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	16 335	-	8 434	-	5 832	-
Inwestycja Bielany II	8 796	-	8 047	-	7 496	-
Inwestycja Bielany III	10 513	-	10 202	-	-	-
Inwestycja In Place	116 927	-	92 922	-	89 489	-
Inwestycja Gdańsk Grunwaldzka*	-	-	16 843	-	17 146	-
Inwestycja Lazurova Concept	81 248	-	47 002	-	39 603	-
Inwestycja Wrocław Trio Park I	10 370	-	10 218	-	10 029	-
Inwestycja Białołęka I	15 090	-	14 091	-	13 711	-
Inwestycja Gardenia Lagom	26 595	-	21 828	-	21 425	-
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	18 943	-	16 001	-	15 727	-
Inwestycja Ursynów II	14 796	-	13 799	-	13 189	-
Inwestycja Aleje Jerozolimskie	100 150	-	94 450	-	92 382	-
Inwestycja Wrocław II	33 576	-	32 126	-	-	-
Inwestycja Białołęka III	12 083	-	11 235	-	-	-
Inwestycja Praga Północ	11 348	-	10 999	-	-	-
Inwestycja Wrocław Trio Park II	1 692	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	3 000	-
Zapasy, razem	635 082	182 544	731 997	276 335	906 277	66 384

*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 września 2022 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 30 września 2021 r.	6 278

Stan odpisów aktualizujących	30.09.2022		31.12.2021		30.09.2021	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
	6 278	-	6 278	-	6 278	-

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

Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycje Kłopotowskiego, Rotunda Dynasy, Białołęka I i Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 55.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł;
- Inwestycja In Place - kredyty Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w Alior Bank S.A. - kredyt nieodnawialny (gruntowy) w kwocie 30.000 tys. zł, kredyt nieodnawialny (inwestycyjny) w kwocie 133.489 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 4.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 251.234 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 35.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 19.200 tys. zł;
- Inwestycja Lazurova Concept - kredyty Marvipol Narwik Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 74.000 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 115.500 tys. zł;
- Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin - kredyty Marvipol Raabego Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 23.200 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 1.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 36.300 tys. zł;

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy*	10 300	1 713	2 506
Należności z tytułu dostaw i usług razem	10 300	1 713	2 506
Pozostałe należności	2 455	2 088	14 803
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	15 000	15 000	-
Rozliczenia międzyokresowe	6 488	8 347	8 209
Pozostałe należności razem	23 943	25 435	23 012
Należności z tytułu podatku VAT	16 263	21 209	37 053
Należności z tytułu podatku dochodowego	311	1 024	745
Należności podatkowe	16 574	22 233	37 798
Należności krótkoterminowe netto	50 817	49 381	63 316
odpisy aktualizujące wartość należności	308	174	131
Należności krótkoterminowe brutto	51 125	49 555	63 447

*Na dzień 30.09.2022 saldo należności z tytułu dostaw i usług zawiera kwotę 4 830 tys. zł, która na podstawie umowy sprzedaży lokali w wieży D kompleksu Unique Tower została zatrzymana przez kupującego na poczet naprawy potencjalnych usterek.

21. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

W tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Krótkoterminowe papiery wartościowe	4 960	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	4 960	-	-

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Środki pieniężne w kasie	18	14	20
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	207 798	218 167	152 721
Inne środki pieniężne	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	207 816	218 181	152 741
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	42 876	35 207	58 550
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	42 876	35 207	58 550

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

22. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Inwestycja Mikołajki	-	-	10 093
Udziały PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o.	-	9 477	9 477
	-	9 477	19 570

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		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego

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

Akcjonariat na 30 września 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		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
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	72 908	95 673	64 228
Podstawowy zysk na jedną akcję	1,75	2,30	1,54

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgową na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	638 116	612 692	581 247
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgową na jedną akcję	15,32	14,71	13,95

24. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	7 450	-	-
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	2 500	2 500	1 650
Rezerwy na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	-	948	1 981
Rezerwy razem	9 950	3 448	3 631

Warszawa, 23 listopada 2022 r.

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
<i>w tym:</i>			
część długoterminowa	7 450	-	-
część krótkoterminowa	2 500	3 448	3 631

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

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 balkonów oraz tzw. straty energetyczne w garażu. 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 czwartym kwartale 2022 roku. Drugi warunek również się spełnił, tj. dokonano obniżenia ciśnienia, jednak wg zmienionych założeń projektowych w stosunku do tych, uzgodnionych w porozumieniu trójstronnym. Podpisanie protokołu odbioru końcowego powinno nastąpić, według oceny Zarządu, pod koniec grudnia 2022 roku.

Z uwagi na upływ czasu, jaki ma miejsce od dnia podpisania porozumienia trójstronnego, do dnia wejścia w życie całego porozumienia, tj. czas o ok. 8-10 miesięcy dłuższy, niż strony zakładały w trakcie mediacji, Wspólnota Mieszkaniowa na spotkaniu mediacyjnym w dniu 24 października 2022 r. przedstawiła nowe oczekiwania finansowe dotyczące odszkodowania za wady balkonów. Zdaniem Wspólnoty nastąpiła na tyle duża dewaluacja złotówki i wzrost kosztów prac i materiałów w branży budowlanej, że uzgodnione odszkodowanie nie pozwoli na naprawę takiego zakresu balkonów, jaki był możliwy przy zawieraniu porozumienia trójstronnego. Wspólnota uważa, że odszkodowanie powinno zostać zwiększone o 600 tys. zł. Obecnie toczy się mediacja i negocjacje dot. nowych oczekiwań finansowych Wspólnoty.

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

Po dokonaniu obniżenia ciśnienia wg zmienionego projektu technicznego, Strabag zażądał od Spółki wyższej kwoty tytułem partycypacji w kosztach wykonania prac naprawczych. Zdaniem Strabag wojna w Ukrainie spowodowała nieoczekiwany wzrost kosztów i Strabag za uzgodnione w porozumieniu dwustronnym kwoty nie będzie w stanie wykonać prac naprawczych. Zdaniem Strabag wzrost kosztów wynosi ok. 1.300 tys. zł. Strony obecnie prowadzi mediację i negocjacje dotyczące tego czy i o jaką kwotę Spółka może zwiększyć swój udział w pokryciu tych kosztów. Strabag oświadczył, że ponieważ obniżenie ciśnienia pod budynkiem zostało dokonane wg innego, niż przewidziany w porozumieniu trójstronnym, projektu, porozumienie trójstronne nie wejdzie w całości w życie. Strabag warunkuje kontynuację prac w budynku Wspólnoty wypłatą przez Spółkę na rzecz Strabag wyższej kwoty tytułem partycypacji w kosztach napraw.

25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Kredyty	35 604	29 255	32 798
Pożyczki	22 269	26 487	6 738
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	22 281	20 954	-
<i>część długoterminowa</i>	35 592	34 788	39 536

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
do 12 miesięcy	22 281	20 954	-
powyżej 1 roku do 3 lat	35 592	29 255	32 798
powyżej 3 do 5 lat	-	5 533	-
powyżej 5 lat	-	-	6 738
Kredyty i pożyczki razem	57 873	55 742	39 536

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
w walucie polskiej	35 604	29 255	32 798
w walutach obcych	22 269	26 487	6 738
Kredyty i pożyczki razem	57 873	55 742	39 536

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
dla kredytów w PLN	4,03% - 10,11%	1,98% - 5,44%	1,98% - 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	7 471	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	27 002	31.05.2024	
Alior Bank S.A.	31.05.2021	4 000	1 074	31.05.2024	
Bank Millennium S.A.	07.07.2021	35 000	12	06.07.2023	hipoteka na nieruchomości 19 200 tys. zł, gwarancja BGK, oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	19.07.2021	74 000	35	31.03.2024	hipoteka na nieruchomości do kwoty 115 500 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczki, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	19.07.2021	3 000	-	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	10	30.06.2024	hipoteka na nieruchomości do kwoty 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; kredyt został spłacony 23.09.2022
PKO BP S.A.	23.11.2021	1 000	-	30.06.2024	
Bank Ochrony Środowiska S.A.	28.04.2022	18 000	-	30.09.2023	

35 604

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
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	8 645	5 660	3 088
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	7 709	1 011	2 996
Wykup obligacji	(68 198)	(66 380)	(66 380)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	287 700	272 396	271 809

Warszawa, 23 listopada 2022 r.

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	25 857	52 330	39 369
część długoterminowa	261 843	220 066	232 440

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
do 12 miesięcy	25 857	52 330	39 369
powyżej 1 roku do 3 lat	261 843	220 066	114 081
powyżej 3 do 5 lat	-	-	118 359
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	287 700	272 396	271 809

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 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 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	54 275	-
Amortyzacja	(1 488)	(2 622)	(168)

	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
Modyfikacja umów leasingu	579	-	945
Zbycie	-	-	(8 875)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2022 r.	16 495	51 653	11 055
	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	(1 625)	-	(268)
Modyfikacje umów leasingu	-	-	(283)
Wykup z leasingu	(196)	-	-
Zbycie	-	-	(4 097)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2021 r.	14 503	-	23 614

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	64 088	-
Koszty finansowe	769	3 871	863
Modyfikacje umów leasingu	579	-	945
Płatności	(2 196)	(3 990)	(1 054)
Różnice kursowe	937	-	-
Zbycie	-	-	(9 301)
Wartość zobowiązań na dzień 30 września 2022 r.	18 916	63 969	11 949

	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	525	-	1 405
Płatności	(2 295)	-	(1 815)
Różnice kursowe	39	-	-
Modyfikacje umów leasingu	-	-	(283)
Zbycie	-	-	(4 085)
Wartość zobowiązań na dzień 30 września 2021 r.	16 131	-	24 631

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
do 12 miesięcy	4 984	1 892	1 795
powyżej 1 roku do 3 lat	11 745	3 034	2 544
powyżej 3 do 5 lat	14 255	3 034	2 462
powyżej 5 lat	51 901	10 644	9 330
Zobowiązania z tytułu leasingu	82 885	18 604	16 131

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

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
do 12 miesięcy	7	12	15
powyżej 1 roku do 3 lat	15	26	33
powyżej 3 do 5 lat	18	30	37
powyżej 5 lat	11 909	20 428	24 546
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	11 949	20 496	24 631

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2021 - 30.09.2021
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(4 167)	(2 142)	(1 643)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(4 944)	(1 054)	(719)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	(2 103)	(1 737)	(1 164)
Efekt modyfikacji umów leasingu	-	-	-
Różnice kursowe	(937)	109	(39)
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	-	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(12 151)	(4 824)	(3 565)

Na 30 września 2022 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 września 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 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 września 2022 r. przedmiotem leasingu było 281 przekazanych lokali, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 54 275 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 64 088 tys. zł.

28. Pochodne instrumenty finansowe**Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych**

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Walutowe transakcje terminowe "forward"	-	135	1 212
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych, w tym:	-	135	1 212
do 12 miesięcy	-	135	1 212
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2021 - 30.09.2021
Przychody (koszty) z tytułu aktualizacji wyceny instrumentów forward	135	(135)	(1 212)

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2021 - 30.09.2021
Przychody (koszty) z tytułu rozliczenia instrumentów forward	115	(557)	-
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	250	(692)	(1 212)

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

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	39 115	46 987	41 142
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	7 001	6 002	9 270
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	5 521	8 780	4 960
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	1 949	2 243	1 050
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 286	326	1 956
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	54 872	64 338	58 378
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	7 001	6 002	9 270
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	47 871	58 336	49 108
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 983	6 709	928

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		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Inwestycja Unique Tower	4 471	168 752	220 743
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	1 802	912
Inwestycja W Apartments	-	1 489	29 340
Inwestycja Dwie Motławy	-	1 539	8 755
Inwestycja Moko Botanika	139 067	209 724	145 897
Inwestycja Kłopotowskiego	-	39 941	29 925
Inwestycja Studio Okęcie	26 839	13 458	13 458
Inwestycja Lazurova Concept	97 146	24 993	7 104
Apartamenty Zielony Natolin	15 542	3 397	742
Inwestycja Rotunda Dynasy	36 974	11 821	7 925
Inwestycja In Place	8 977	-	-
Pozostałe	1 759	379	7 209
Przychody przyszłych okresów razem	330 775	477 295	472 010

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		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Pożyczki	219 978	78 689	119 451
Należności z tytułu dostaw i usług	185	106	-
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	220 163	78 795	119 451
Pożyczki	1 942	2 159	2 158
Należności z tytułu dostaw i usług	10 115	1 607	2 506
Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 960	-	-
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	17 017	3 766	4 664
Środki pieniężne	207 816	218 181	152 741
Razem	444 996	300 742	276 856

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Kredyty bankowe i pożyczki	57 873	55 742	39 536
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	39 115	46 987	41 142
Zobowiązania z tytułu obligacji	287 700	272 396	271 809
Kaucje	12 522	14 782	14 230
Zobowiązania z tytułu leasingu	82 885	18 604	16 131
Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu	480 095	408 511	382 848
Pochodne instrumenty finansowe	-	135	1 212
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	135	1 212

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 30 września 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku i 30 września 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 września 2022 r. wynosi: 294.259 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosiła: 145.630 tys. zł, na dzień 30 września 2021 r. wynosiła: 186.485 tys. zł.

33. Zobowiązania warunkowe

27 września 2018 roku Marvipol Development S.A. zawarł z IHG Hotels Limited („IHG”), spółką prawa brytyjskiego, dwie umowy franczyzy obejmujące licencję marek hotelowych Holiday Inn Express oraz Staybridge Suites w odniesieniu do planowanego projektu condohotelowego w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej. 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 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 nierozpoczynaniu realizacji projektu. 29 lipca 2022 roku nieruchomość przy al. Grunwaldzkiej została sprzedana na rzecz podmiotu trzeciego. Zarząd prowadził rozmowy z IHG w przedmiocie opóźnienia budowy obiektu oraz wpływu stanu epidemii na realizację umów, następnie rozpoczął negocjacje w przedmiocie rozwiązania lub zmiany w/w umów. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządy spółek uzgodniły, że kara z tytułu rozwiązania umów franczyzy dotyczących obiektu przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku wynosi łącznie 348 tys. euro, przy czym jej naliczenie i płatność zastrzeżone będą pod następującymi warunkami: (i) nie wskazania w terminie kolejnych 3 lat przez Marvipol Development S.A. nowej nieruchomości, na której wybudowany będzie hotel pod franczyzą IHG lub zarządzany przez IHG z co najmniej 150 pokojami, a następnie (ii) nie otwarcia tego obiektu przez Marvipol Development S.A. w ciągu kolejnych 2 lat. Strony prowadzą nadal negocjacje co do brzmienia porozumienia.

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. W dniu 28 lipca 2022 i 13 października 2022 r. zostały zawarte ostateczne umowy przeniesienia własności lokali, w związku z czym zabezpieczenie wygasło;
- 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. W dniu 15 września 2022 została zawarta ostateczna umowa przeniesienia własności lokali, w związku z czym zabezpieczenie wygasło;
- 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 był weksel in blanco wystawiony przez Marvipol Development S.A. W dniu 23 września 2022 kredyt został spłacony, a zabezpieczenia wygasły.
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Głębocka Sp. z o.o. w związku z zawartą 26 października 2022 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 56.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.800 tys. zł.

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 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	3 611	3 045

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

	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	823	729

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	425	372

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	35	29	2	2	3
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	511	2 816	183	104	97
Sprzedaż produktów i usług	546	2 845	185	106	100

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	1 256	893	20	37	140
Zakup produktów i usług	1 256	893	20	37	140

Wyłacone dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Książek Holding Sp. z o.o.*	31 366	26 136	-	-	-
Mariusz Książek	2 369	1 975	-	-	-
Wyłacone 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 30.09.2022
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	-	20 966	-	825	-	2 019	51 457
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	19 425	-	-	-	429	-	1 160	21 014
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	14 877	-	-	-	337	-	889	16 103
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	-	30 635	17 377	-	828	-	2 473	51 313
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	-	48 701	-	4 371	1 065	-	2 838	48 233
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	-	30 393	-	-	233	-	1 232	31 858
	78 688	109 729	38 343	20 807	3 876	857	11 006	219 978

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 30.09.2022
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	13 575	-	-	-	52	-	800	14 427
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	7 379	-	-	-	28	-	435	7 842
	20 954	-	-	-	80	-	1 235	22 269

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	72 471	-	-
Od 3 do 5 lat	147 507	117 212	119 451
Powyżej 5 lat	-	-	-
	219 978	117 212	119 451

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Do 1 roku	22 269	13 108	-
Od 1 roku do 3 lat	-	-	-
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	22 269	13 108	-

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o. w likwidacji	-	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	100%	100%	100%

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
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%
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%

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.)

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
PDC Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji	-	-	68%
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. w likwidacji ¹⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. w likwidacji ²⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. ³⁾	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. ⁴⁾	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. ⁵⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o.	-	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%	-
Zynwalin Investments Sp. z o.o. ⁸⁾	68%	100%	100%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. ⁹⁾	45%	100%	100%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. ¹⁰⁾	52%	-	-

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⁾ 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

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

¹⁰⁾ PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 52% udziałów uprawniających do 52% 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 września 2022 r. w Grupie Kapitałowej wynosiło 76 osób.

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

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych