



---

## **Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Na dzień 30 września  
i za okres 9 miesięcy 2021 roku

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

	Nota	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020
Przychody ze sprzedaży	4	263 915	188 627	168 505	115 173
Koszt własny sprzedaży	5	(195 339)	(140 140)	(121 320)	(84 184)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>68 576</b>	<b>48 487</b>	<b>47 185</b>	<b>30 989</b>
Koszty sprzedaży	6	(4 318)	(1 373)	(4 668)	(1 555)
Koszty ogólnego zarządu	6	(22 508)	(8 366)	(26 797)	(9 177)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	32 641	1 964	23 588	10 443
Pozostałe przychody operacyjne	8	6 719	966	6 549	1 388
Pozostałe koszty operacyjne	9	(5 743)	(1 031)	(3 936)	(1 511)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>75 367</b>	<b>40 647</b>	<b>41 921</b>	<b>30 577</b>
Przychody finansowe	10	3 113	744	12 003	1 781
Koszty finansowe	11	(4 293)	942	(2 545)	(657)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>74 187</b>	<b>42 333</b>	<b>51 379</b>	<b>31 701</b>
Podatek dochodowy	12	(9 959)	(7 250)	(8 268)	(5 942)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>64 228</b>	<b>35 083</b>	<b>43 111</b>	<b>25 759</b>
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		1,54	0,84	1,04	0,62
Rozwodniony		1,54	0,84	1,04	0,62

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020
Zysk netto	64 228	35 083	43 111	25 759
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>64 228</b>	<b>35 083</b>	<b>43 111</b>	<b>25 759</b>
<b>Całkowite dochody netto przypadające na:</b>				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	64 228	35 083	43 111	25 759
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartości niematerialne	13	114	137	753
Rzeczowe aktywa trwałe	14	30 159	30 624	30 779
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	27	14 503	15 420	15 686
Nieruchomości inwestycyjne	15	74 059	14 296	13 630
Długoterminowe aktywa finansowe	16	121 851	119 536	101 146
Udziały w jednostkach ujmovanych metodą praw własności	17	17 769	17 409	17 765
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	24 342	18 481	18 901
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>282 797</b>	<b>215 903</b>	<b>198 660</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	19	972 672	853 775	883 773
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	62 571	53 099	40 603
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	745	369	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	152 741	190 745	333 844
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	58 550	48 236	79 445
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 188 729</b>	<b>1 097 988</b>	<b>1 258 220</b>
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	22	19 570	-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 491 096</b>	<b>1 313 891</b>	<b>1 456 880</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>				
<b>Kapitał własny</b>	23			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		157 111	109 650	109 650
Fundusz dywidendowy		333	6 919	6 919
Zyski zatrzymane		64 228	80 445	43 111
<b>Kapitały razem</b>		<b>581 247</b>	<b>556 589</b>	<b>519 255</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy</b>				
Rezerwy	24	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	21 583	19 339	17 838
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	39 536	44 725	58 076
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	232 440	172 497	94 021
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	14 336	15 948	15 901
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	556	-	-
Pozostałe zobowiązania	28	9 270	6 787	9 682
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem</b>		<b>317 721</b>	<b>259 296</b>	<b>195 518</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Rezerwy	24	3 631	1 650	750
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	-	63 260	81 546
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	39 369	49 385	129 055
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	1 795	1 549	1 526
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	24 075	28 403	26 451
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	28	1 212	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	29	928	4 793	8 136
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29	49 108	53 334	71 165
Przychody przyszłych okresów	30	472 010	295 632	423 478
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>592 128</b>	<b>498 006</b>	<b>742 107</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>909 849</b>	<b>757 302</b>	<b>937 625</b>
<b>Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem</b>		<b>1 491 096</b>	<b>1 313 891</b>	<b>1 456 880</b>

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki  
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 r.</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>109 650</b>	<b>6 919</b>	<b>80 445</b>	<b>556 589</b>
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
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>157 111</b>	<b>333</b>	<b>64 228</b>	<b>581 247</b>
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>53 763</b>	-	<b>69 887</b>	<b>483 225</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	55 887	6 919	(62 806)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(7 081)	(7 081)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	80 445	80 445
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>109 650</b>	<b>6 919</b>	<b>80 445</b>	<b>556 589</b>
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 r.</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>53 763</b>	-	<b>69 887</b>	<b>483 225</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	55 887	6 919	(62 806)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(7 081)	(7 081)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	43 111	43 111
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>109 650</b>	<b>6 919</b>	<b>43 111</b>	<b>519 255</b>

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki  
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020
<b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>74 187</b>	<b>51 379</b>
Amortyzacja	6	2 289	2 424
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(288)	(3 985)
Przychody odsetkowe	10	(77)	(463)
Koszty odsetkowe	11	270	347
Koszty emisji obligacji		925	(48)
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		865	1 022
Koszty z tytułu leasingu	27	719	502
Efekt modyfikacji umów leasingu	27	-	(20)
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		245	321
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		(431)	-
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(32 641)	(23 588)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(2 841)	(2 447)
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		(2 325)	(1 585)
Efekt wyceny instrumentów pochodnych	28	1 212	-
Pozostałe		43	-
<b>Korekty razem</b>		<b>(32 035)</b>	<b>(27 520)</b>
Zmiana stanu zapasów		(116 236)	(147 042)
Zmiana stanu należności		(11 430)	(5 638)
Zmiana stanu kaucji		2 406	2 978
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(9 080)	13 000
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		176 378	171 852
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>42 038</b>	<b>35 150</b>
Podatek dochodowy zwrócony		150	1 420
Podatek dochodowy zapłacony		(18 026)	(11 638)
<b>Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych</b>		<b>(17 876)</b>	<b>(10 218)</b>
<b>Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>66 314</b>	<b>48 791</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020
<b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Odsetki otrzymane		1 452	5 626
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		160	488
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		10 405	55 378
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		1 517	-
Spłata udzielonych pożyczek	34	20 639	108 168
<b>Wpływy</b>		<b>34 173</b>	<b>169 660</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(366)	(492)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(73 982)	(10 792)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	34	(3 505)	(27 580)
<b>Wydatki</b>		<b>(77 853)</b>	<b>(38 864)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(43 680)</b>	<b>130 796</b>
<b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		154 368	125 739
Wpływy netto z emisji obligacji	26	110 223	34 618
Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności		959	-
<b>Wpływy</b>		<b>265 550</b>	<b>160 357</b>
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Jednostki Dominującej		(39 570)	(7 081)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(206 921)	(136 471)
Wykup obligacji	26	(66 380)	(24 010)
Odsetki zapłacone		(6 629)	(11 935)
Prowizje od kredytów		(4 393)	(812)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	27	(2 295)	(1 747)
<b>Wydatki</b>		<b>(326 188)</b>	<b>(182 056)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(60 638)</b>	<b>(21 699)</b>
<b>PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>(38 004)</b>	<b>157 888</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>		<b>(38 004)</b>	<b>157 888</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>		<b>190 745</b>	<b>175 956</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>		<b>152 741</b>	<b>333 844</b>

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki  
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych



## SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

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

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020
Przychody ze sprzedaży	263 915	168 505	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży	(195 339)	(121 320)	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>68 576</b>	<b>47 185</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Koszty sprzedaży	(4 318)	(4 631)	-	(37)	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(17 808)	(17 857)	(3 253)	(8 940)	(1 447)	-
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	32 641	23 588	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	6 600	6 521	93	28	26	-
Pozostałe koszty operacyjne	(5 695)	(3 936)	(30)	-	(18)	-
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>47 355</b>	<b>27 282</b>	<b>29 451</b>	<b>14 639</b>	<b>(1 439)</b>	<b>-</b>
Przychody finansowe	272	546	2 841	11 457	-	-
Koszty finansowe	(3 024)	(2 545)	(1 269)	-	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>44 603</b>	<b>25 283</b>	<b>31 023</b>	<b>26 096</b>	<b>(1 439)</b>	<b>-</b>
Podatek dochodowy	(7 030)	(4 433)	(3 202)	(3 835)	273	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>37 573</b>	<b>20 850</b>	<b>27 821</b>	<b>22 261</b>	<b>(1 166)</b>	<b>-</b>

Warszawa, 25 listopada 2021 r.

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Aktywa trwałe	67 044	65 362	70 316	212 733	148 154	128 344	3 020	2 387	-
w tym rzeczowe aktywa trwałe	30 159	30 624	30 779	-	-	-	-	-	-
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	14 503	15 420	15 686	-	-	-	-	-	-
w tym nieruchomości inwestycyjne	-	1 085	2 585	74 059	13 211	11 045	-	-	-
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	17 769	17 409	17 765	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	2 158	2 159	2 158	119 451	117 212	98 272	-	-	-
Aktywa obrotowe	961 815	879 562	1 199 164	25 023	26 560	59 056	201 891	191 866	-
w tym zapasy	779 197	679 393	883 773	-	-	-	193 475	174 382	-
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	136 475	156 489	277 845	10 591	21 006	55 999	5 675	13 250	-
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	9 477	-	-	10 093	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 028 859</b>	<b>944 924</b>	<b>1 269 480</b>	<b>247 233</b>	<b>174 714</b>	<b>187 400</b>	<b>215 004</b>	<b>194 253</b>	<b>-</b>
Zobowiązania długoterminowe	303 194	254 695	181 322	9 616	1 933	14 196	4 911	2 668	-
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	279 574	232 009	154 386	6 738	1 161	13 612	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	429 573	350 961	737 860	5 647	14 097	4 247	156 908	132 948	-
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	65 239	105 397	238 578	1 212	13 108	-	-	24 092	-
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>732 767</b>	<b>605 656</b>	<b>919 182</b>	<b>15 263</b>	<b>16 030</b>	<b>18 443</b>	<b>161 819</b>	<b>135 616</b>	<b>-</b>

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

# INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

## 1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

### Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 września 2021 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 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 2020 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 2021 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 2020 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2021 r.:

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - ustępstwa czynszowe związane z COVID-19 (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 czerwca 2020 roku lub później; dozwolone jest wcześniejsze zastosowanie),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”, MSR 39 „Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 7 „Instrumenty Finansowe: ujawnienie informacji”, MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz MSSF 16 „Leasing” - reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej etap II (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” - odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później).

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

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

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

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie) - Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” - aktualizacja referencji do Założeń Koncepcyjnych (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),

- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” - ujęcie księgowe przychodów i kosztów zrealizowanych w trakcie procesu inwestycyjnego (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” - wyjaśnienia dotyczące analizy kosztów oraz czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- 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),
- 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 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- 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 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” ustępstwa czynszowe związane z COVID-19 (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 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. W przypadku zmian do MSR 12 „Podatek dochodowy” Grupa jest w trakcie oceny wpływu zmiany standardu na sprawozdanie finansowe w okresie jej pierwszego zastosowania.

## 4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020
Wyroby gotowe	258 495	187 284	164 399	113 687
Usługi	5 420	1 343	4 106	1 486
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>263 915</b>	<b>188 627</b>	<b>168 505</b>	<b>115 173</b>

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

## 5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020
Wyroby gotowe	(191 066)	(138 734)	(118 626)	(83 019)
Usługi	(4 273)	(1 406)	(2 694)	(1 165)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(195 339)</b>	<b>(140 140)</b>	<b>(121 320)</b>	<b>(84 184)</b>

## 6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(1 982)	(536)	(1 878)	(625)
Koszty marketingu	(2 336)	(837)	(2 790)	(930)
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>(4 318)</b>	<b>(1 373)</b>	<b>(4 668)</b>	<b>(1 555)</b>

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020
Koszty planowanych inwestycji	(310)	(159)	(296)	(134)
Koszty zakończonych inwestycji	(1 976)	(210)	(2 828)	(2 196)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(4 424)	(1 428)	(4 553)	(921)
Wynagrodzenia	(7 786)	(3 295)	(9 536)	(3 449)
Usługi doradcze	(6 706)	(2 740)	(7 945)	(1 797)
Inne	(1 306)	(534)	(1 639)	(680)
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(22 508)</b>	<b>(8 366)</b>	<b>(26 797)</b>	<b>(9 177)</b>

Koszty według rodzaju	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020
Amortyzacja	(2 289)	(731)	(2 424)	(777)
Zużycie materiałów i energii	(940)	(299)	(1 153)	(370)
Usługi obce	(12 556)	(4 657)	(15 390)	(5 199)
Podatki i opłaty	(2 286)	(359)	(1 149)	(370)
Wynagrodzenia	(7 415)	(3 190)	(9 292)	(3 438)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(757)	(233)	(727)	(257)
Pozostałe koszty rodzajowe	(583)	(270)	(1 330)	(321)
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>(26 826)</b>	<b>(9 739)</b>	<b>(31 465)</b>	<b>(10 732)</b>

## 7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020
<b>Wartość na początek okresu</b>		<b>17 409</b>	<b>29 847</b>	<b>-</b>	<b>2 625</b>
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17	34 214	1 964	3 398	773
Reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży		(19 812)	-	-	-
Reklasyfikacja z aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-	14 367	14 367
Otrzymane dywidendy		(14 042)	(14 042)	-	-
<b>Wartość na koniec okresu</b>		<b>17 769</b>	<b>17 769</b>	<b>17 765</b>	<b>17 765</b>
<b>Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:</b>					
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		34 214	1 964	3 398	773
rezerwy na rozliczenie ceny sprzedaży udziałów		(1 981)	-	13 803	3 663
		408	-	6 387	6 007
<b>Wynik przypadający Grupie Marvipol Development</b>		<b>32 641</b>	<b>1 964</b>	<b>23 588</b>	<b>10 443</b>

## 8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020
Przychody z najmu	504	95	324	59
Przychody z refaktur	4 552	480	2 936	828
Sprzedaż usług	498	183	584	94
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	6	-	-	(61)
Rozwiązanie rezerw i odpisów	-	-	116	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	277	68	744	214
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	225	-	-	-
Przychody z opłat eksploatacyjnych	242	58	1 109	105
Inne	415	82	736	149
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>6 719</b>	<b>966</b>	<b>6 549</b>	<b>1 388</b>

## 9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020
Koszty refaktur	(4 456)	(409)	(3 078)	(863)
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(250)	(250)	(321)	(321)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(277)	(19)	-	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(584)	(331)	(448)	(265)
Koszty darowizn	-	-	(40)	(40)
Pozostałe koszty	(176)	(22)	(49)	(22)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(5 743)</b>	<b>(1 031)</b>	<b>(3 936)</b>	<b>(1 511)</b>

## 10. Przychody finansowe

	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	1	-	386	3
Odsetki od pożyczek	77	26	77	26
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	2 841	907	2 447	766
Różnice kursowe	30	(261)	8 715	1 800
Pozostałe	164	72	378	(814)
<b>Przychody finansowe</b>	<b>3 113</b>	<b>744</b>	<b>12 003</b>	<b>1 781</b>

## 11. Koszty finansowe

	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.07.2020 - 30.09.2020
Odsetki od kredytów i obligacji	(234)	(47)	(347)	(89)
Odsetki od pożyczek	(36)	(4)	-	-
Różnice kursowe	(19)	2 840	(925)	(142)
Wycena finansowych instrumentów pochodnych	(1 212)	(1 212)	-	-
Koszty z tytułu leasingu	(719)	(226)	(502)	(187)
Pozostałe	(2 073)	(409)	(771)	(239)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(4 293)</b>	<b>942</b>	<b>(2 545)</b>	<b>(657)</b>

## 12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020
Nieruchomości inwestycyjne	(18)	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	868	-
Świadczenie pracownicze	(258)	(579)
Rezerwy na koszty okresu	352	(1 813)
Odsetki od obligacji i kredytów	764	(74)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	3 764	3 873
Odpisy na należności	25	(209)
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	(52)	154
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	-	1 262
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	(249)	924
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	665	565
<b>Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>5 861</b>	<b>4 103</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	57	(2)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	776	1 124
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	533	166
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(1 102)	(830)
Odsetki od pożyczki	305	(479)
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	1 801	(7 579)
Pozostałe	(126)	-
<b>Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 244</b>	<b>(7 600)</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego</b>	<b>(3 617)</b>	<b>(11 703)</b>
<b>Podatek bieżący</b>	<b>13 576</b>	<b>19 971</b>
<b>Zmiana stanu podatku dochodowego</b>	<b>9 959</b>	<b>8 268</b>



Efektywna stopa podatkowa	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020
<b>Zysk brutto</b>	<b>74 187</b>	<b>51 379</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	14 096	9 762
<b>Różnice:</b>	<b>(4 137)</b>	<b>(1 494)</b>
efekt podatkowy różnic trwałych	198	345
efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących ciennej kapitalizacji i usług niematerialnych	(1 507)	(367)
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(2 828)	(1 472)
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>9 959</b>	<b>8 268</b>

### 13. Wartości niematerialne i prawne

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.</b>	-	1 090	1 090
Nabycie	-	66	66
<b>Wartość brutto na dzień 30 września 2021 r.</b>	-	1 156	1 156
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.</b>	-	(953)	(953)
Amortyzacja za okres	-	(89)	(89)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2021 r.</b>	-	(1 042)	(1 042)
<b>Wartość netto na dzień 30 września 2021 r.</b>	-	114	114
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	738	940	1 678
Nabycie	-	150	150
Odpis aktualizujący	(738)	-	(738)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	-	1 090	1 090
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	(62)	(795)	(857)
Amortyzacja za okres	-	(158)	(158)
Odpis aktualizujący	62	-	62
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	-	(953)	(953)
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	-	137	137
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	738	940	1 678
Nabycie	-	50	50
<b>Wartość brutto na dzień 30 września 2020 r.</b>	738	990	1 728
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	(62)	(795)	(857)
Amortyzacja za okres	-	(118)	(118)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2020 r.</b>	(62)	(913)	(975)
<b>Wartość netto na dzień 30 września 2020 r.</b>	676	77	753

#### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

#### Utrata wartości

Na dzień 30 września 2021 r. wartości niematerialne i prawne zostały przeanalizowane pod kątem ewentualnej utraty wartości. Według analiz nie wystąpiły przesłanki trwałej utraty wartości.

## 14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 935</b>	<b>462</b>	<b>977</b>	<b>6 917</b>	<b>431</b>	<b>36 502</b>
Nabycie	-	-	173	-	-	127	300
Wykup z leasingu	-	-	-	632	-	-	632
Zbycie	-	-	(4)	-	(759)	-	(763)
Przeniesienia	-	-	-	-	35	(35)	-
<b>Wartość brutto na dzień 30 września 2021 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 935</b>	<b>631</b>	<b>1 609</b>	<b>6 193</b>	<b>523</b>	<b>36 671</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.</b>	<b>-</b>	<b>(538)</b>	<b>(401)</b>	<b>(860)</b>	<b>(4 079)</b>	<b>-</b>	<b>(5 878)</b>
Amortyzacja za okres	-	(269)	(43)	(57)	(188)	-	(557)
Wykup z leasingu	-	-	-	(436)	-	-	(436)
Zbycie	-	-	4	-	355	-	359
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2021 r.</b>	<b>-</b>	<b>(807)</b>	<b>(440)</b>	<b>(1 353)</b>	<b>(3 912)</b>	<b>-</b>	<b>(6 512)</b>
<b>Wartość netto na dzień 30 września 2021 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 128</b>	<b>191</b>	<b>256</b>	<b>2 281</b>	<b>523</b>	<b>30 159</b>
	<b>Grunty</b>	<b>Budynki i budowle</b>	<b>Maszyny i urządzenia</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Pozostałe środki trwałe</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>Razem</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 935</b>	<b>447</b>	<b>1 022</b>	<b>8 331</b>	<b>449</b>	<b>37 964</b>
Nabycie	-	-	19	81	71	366	537
Wykup z leasingu	-	-	-	179	-	-	179
Zbycie	-	-	-	(305)	(1 869)	-	(2 174)
Likwidacja	-	-	(4)	-	-	-	(4)
Przeniesienia	-	-	-	-	384	(384)	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 935</b>	<b>462</b>	<b>977</b>	<b>6 917</b>	<b>431</b>	<b>36 502</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>-</b>	<b>(180)</b>	<b>(372)</b>	<b>(929)</b>	<b>(4 550)</b>	<b>-</b>	<b>(6 031)</b>
Amortyzacja za okres	-	(358)	(32)	(113)	(614)	-	(1 117)
Wykup z leasingu	-	-	-	(98)	-	-	(98)
Zbycie	-	-	-	280	1 085	-	1 365
Likwidacja	-	-	3	-	-	-	3
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>-</b>	<b>(538)</b>	<b>(401)</b>	<b>(860)</b>	<b>(4 079)</b>	<b>-</b>	<b>(5 878)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 397</b>	<b>61</b>	<b>117</b>	<b>2 838</b>	<b>431</b>	<b>30 624</b>

Warszawa, 25 listopada 2021 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 935</b>	<b>447</b>	<b>1 022</b>	<b>8 331</b>	<b>449</b>	<b>37 964</b>
Nabycie	-	-	19	81	23	319	442
Wykup z leasingu	-	-	-	179	-	-	179
Zbycie	-	-	-	(149)	(1 869)	-	(2 018)
Przeniesienia	-	-	-	-	384	(384)	-
<b>Wartość brutto na dzień 30 września 2020 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 935</b>	<b>466</b>	<b>1 133</b>	<b>6 869</b>	<b>384</b>	<b>36 567</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>-</b>	<b>(180)</b>	<b>(372)</b>	<b>(929)</b>	<b>(4 550)</b>	<b>-</b>	<b>(6 031)</b>
Amortyzacja za okres	-	(268)	(24)	(94)	(482)	-	(868)
Wykup z leasingu	-	-	-	(98)	-	-	(98)
Zbycie	-	-	-	124	1 085	-	1 209
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2020 r.</b>	<b>-</b>	<b>(448)</b>	<b>(396)</b>	<b>(997)</b>	<b>(3 947)</b>	<b>-</b>	<b>(5 788)</b>
<b>Wartość netto na dzień 30 września 2020 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 487</b>	<b>70</b>	<b>136</b>	<b>2 922</b>	<b>384</b>	<b>30 779</b>

### Środki trwałe w leasingu

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

### Zabezpieczenia

Na dzień 30 września 2021 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

### Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2021 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		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>14 296</b>	<b>51 060</b>	<b>51 060</b>
Poniesione nakłady	74 059	24 256	11 045
Zmiana prezentacji w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	(13 211)	(59 520)	(48 475)
Sprzedaż	(1 085)	(1 500)	-
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>74 059</b>	<b>14 296</b>	<b>13 630</b>

Nieruchomości inwestycyjne na 30 września 2021 r. obejmowały:

- nieruchomość inwestycyjną - grunt w Katowicach; nieruchomość będzie przeznaczona na wspólne przedsięwzięcie w ramach segmentu magazynowego Grupy,
- nieruchomość inwestycyjną - grunt w okolicy Poznania; nieruchomość będzie przeznaczona na wspólne przedsięwzięcie w ramach segmentu magazynowego Grupy,
- nieruchomość inwestycyjną - grunt w Łodzi; nieruchomość będzie przeznaczona na wspólne przedsięwzięcie w ramach segmentu magazynowego Grupy.

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

## 16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	242	165	716
Pożyczki udzielone	121 609	119 371	100 430
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>121 851</b>	<b>119 536</b>	<b>101 146</b>
Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych*	119 451	117 212	98 272
Pożyczki do pozostałych podmiotów	2 158	2 159	2 158
<b>Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)</b>	<b>121 609</b>	<b>119 371</b>	<b>100 430</b>

\*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, stanowiące 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 aktywa lub udziałów wspólne przedsięwzięcia:

- Industrial Center 37: Projekt Konotopa

- PDC Industrial Center 60: Projekt w okolicy Warszawy
- PDC Industrial Center 72: Projekt w okolicy Krakowa
- PDC Industrial Center 80: Projekt OBI w Łodzi
- PDC Industrial Center 81: Projekt Warszawa-Konotopa II
- PDC Industrial Center 92: Projekt Pruszków
- PDC Industrial Center 63: Projekt na Górnym Śląsku
- PDC Industrial Center 84: Projekt w okolicy Szczecina
- PDC Industrial Center 94: Projekt Warsaw South
- PDC Industrial Center 82: Projekt Warszawa I
- PDC Industrial Center 59: Projekt Warszawa II
- PDC Industrial Center 108: Projekt Warszawa-Konotopa III
- PDC Industrial Center 141: Projekt Wrocław

Projekt Konotopa był realizowany przez spółkę Industrial Center 37 sp. z o.o. Dnia 31 sierpnia 2017 roku, Grupa dokonała transakcji sprzedaży zbudowanej i skomercjalizowanej nieruchomości należącej do ww. spółki. Dnia 1 lipca 2018 roku, Grupa rozpoczęła proces likwidacji spółki Industrial Center 37 sp. z o.o. pozostałej po sfinalizowaniu inwestycji. W I półroczu 2018 r. została wypłacona Grupie dywidenda w wysokości 15.430 tys. zł.

7 czerwca 2018 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 60 sp. z o.o., która zrealizowała projekt w okolicy Warszawy. Realizowana inwestycja stanowiła kompleks trzech hal o łącznej powierzchni ok. 69 tys. m<sup>2</sup> i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 16,2 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 58% udziałów spółki celowej) oraz PG Europe S.à r.l. (posiadający 42% udziałów spółki celowej).

28 lutego 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 72 sp. z o.o., która zrealizowała projekt w okolicy Krakowa. Realizowana inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu ok. 35 tys. m<sup>2</sup> i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 7,6 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).

8 marca 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 80 sp. z o.o., która zrealizowała projekt OBI w Łodzi. Realizowana inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu ok. 50 tys. m<sup>2</sup> i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 13,7 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 58% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 42% udziałów spółki celowej).

25 kwietnia 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 81 sp. z o.o., która zrealizowała projekt Warszawa-Konotopa II. Realizowana inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu ok. 42 tys. m<sup>2</sup> i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 9,3 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).

25 października 2019 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 92 sp. z o.o., która zrealizowała projekt Pruszków. Inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu 25 tys. m<sup>2</sup> i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,3 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 46% udziałów spółki celowej),

PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej), Hermes Platinum Sp. z o.o. (posiadający 16% udziałów spółki celowej) oraz Hermes Logistics Sp. z o.o. (posiadający 6% udziałów spółki celowej).

16 stycznia 2020 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółkach PDC Industrial Center 63 sp. z o.o., PDC Industrial Center 84 sp. z o.o. oraz PDC Industrial Center 94 sp. z o.o. które realizowały odpowiednio projekt na Górnym Śląsku, projekt w okolicy Szczecina oraz projekt Warsaw South. Projekty stanowiły hale magazynowe o powierzchniach wynajmu: ok. 35 tys. m<sup>2</sup>, ok. 72 tys. m<sup>2</sup> oraz ok. 38 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie dla PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. byli Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej), dla PDC Industrial Center 84 sp. z o.o. Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej) oraz dla PDC Industrial Center 94 sp. z o.o. Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

28 lipca 2020 roku, spółki PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. i PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. będące wspólnym przedsięwzięciem Marvipol Logistics S.A. (68% udziałów) oraz PG Dutch Holding I B.V. (32% udziałów) dokonały transakcji sprzedaży nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 25 tys. m<sup>2</sup> za łączną kwotę 28,7 mln EUR.

6 sierpnia 2021 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 108 sp. z o.o., która zrealizowała projekt Warszawa-Konotopa III. Inwestycja stanowiła kompleks o łącznej powierzchni wynajmu ok. 22 tys. m<sup>2</sup> i została zbudowana na gruntach o łącznej powierzchni ok. 5,0 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).

30 września 2021 roku, spółka PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. będąca wspólnym przedsięwzięciem Marvipol Logistics S.A. (68% udziałów) oraz PG Dutch Holding I B.V. (32% udziałów) dokonała transakcji sprzedaży nieruchomości we Wrocławiu o powierzchni wynajmu ok. 23 tys. m<sup>2</sup> za kwotę 18,3 mln EUR.

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- PDC Industrial Center 130: Projekt Warszawa-Konotopa IV
- PDC Industrial Center 135: Projekt Warszawa III
- PDC Industrial Center 112: Warszawa IV
- PDC Industrial Center 149: Wrocław II
- Zynwalin Investments: Katowice
- PDC Industrial Center 195: okolice Poznania
- PDC Industrial Center 187: Łódź II

Projekt Warszawa-Konotopa IV jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 130 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 14,1 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 58 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 40,8% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32,0% udziałów spółki celowej) oraz Investar Financial Corporation (posiadający 27,2% udziałów spółki celowej). Dnia 6 sierpnia 2021 roku Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży

nieruchomości realizowanej przez spółkę. Dalsze informacje zostały zaprezentowane w raporcie bieżącym nr 41/2021.

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. m<sup>2</sup>. 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 Warszawa IV jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 112 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 1,9 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 9 tys. m<sup>2</sup>. 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). 6 sierpnia 2021 roku Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży udziałów w spółce. Dalsze informacje zostały zaprezentowane w raporcie bieżącym nr 40/2021.

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. m<sup>2</sup>. 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. m<sup>2</sup>. Według stanu na dzień sporządzenia raportu 100% udziałów spółki celowej należy do Marvipol Logistics S.A., a docelowo partnerami realizującymi przedsięwzięcie będą Marvipol Logistics S.A. (posiadający 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. 67 tys. m<sup>2</sup>. Według stanu na dzień sporządzenia raportu 100% udziałów spółki celowej należy do Marvipol Logistics S.A., a docelowo partnerami realizującymi przedsięwzięcie będą Marvipol Logistics S.A. (posiadający 44,95% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 28,8% udziałów spółki celowej) oraz podmiot trzeci (posiadający 26,25% udziałów w spółce celowej).

Projekt Łódź II jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 187 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 4,9 ha. Projekt będzie realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 20 tys. m<sup>2</sup>. Według stanu na dzień bilansowy 100% udziałów spółki celowej należało do Marvipol Logistics S.A. Według stanu na dzień sporządzenia raportu spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie, którego partnerami są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

**Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 30.09.2021 r.**

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Aktywa trwałe	323 262	354 795	300 624
w tym nieruchomości inwestycyjne	320 763	331 161	280 375



Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Aktywa obrotowe	94 227	29 501	24 930
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	47 847	15 337	6 650
<b>Aktywa razem</b>	<b>417 489</b>	<b>384 296</b>	<b>325 554</b>
Zobowiązania długoterminowe	328 253	219 836	217 822
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	320 749	215 178	214 010
Zobowiązania krótkoterminowe	39 517	138 860	81 608
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>367 770</b>	<b>358 696</b>	<b>299 430</b>
<b>Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development</b>	<b>27 246</b>	<b>17 409</b>	<b>17 765</b>
w tym przeznaczone do sprzedaży	9 477	-	-
		<b>01.01.2021</b>	<b>01.01.2020</b>
		<b>- 30.09.2021</b>	<b>- 30.09.2020</b>
Przychody ze sprzedaży		13 245	4 874
Koszty operacyjne		(12 956)	(10 008)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		62 999	28 132
Przychody finansowe		5 551	1 020
Koszty finansowe		(8 363)	(14 177)
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>60 476</b>	<b>9 841</b>
Podatek dochodowy		(197)	(5 435)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>60 279</b>	<b>4 406</b>
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:			
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		34 214	3 398
- rezerwy na rozliczenie ceny		(1 981)	10 025
- wykorzystanie rezerw na koszty ogólnego zarządu związane z transakcjami sprzedaży		-	3 778
- sprzedaż udziałów		408	6 387
<b>Wynik przypadający Grupie Marvipol Development</b>		<b>32 641</b>	<b>23 588</b>

## 18. Odroczone podatki dochodowe

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Nieruchomości inwestycyjne	-	18	18
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	868	-	-
Świadczenia pracownicze	214	472	248
Rezerwy na koszty okresu	690	338	143
Odsetki od obligacji i kredytów	939	175	243
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	15 894	12 130	13 584
Odpisy na zapasy	1 193	1 193	1 564
Odpisy na należności	25	-	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	484	536	350
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	322	322	1 262
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	1 127	1 376	924
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	2 586	1 921	565
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>24 342</b>	<b>18 481</b>	<b>18 901</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	92	35	27
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	7 269	6 493	7 919
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	1 252	719	874



	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	10 090	11 192	8 432
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	1 079	774	586
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	1 801	-	-
Pozostałe	-	126	-
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>21 583</b>	<b>19 339</b>	<b>17 838</b>

## 19. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Produkcja niezakończona	906 277	773 519	780 728
Wyroby gotowe	66 384	80 245	103 034
Towary	11	11	11
<b>Zapasy, razem</b>	<b>972 672</b>	<b>853 775</b>	<b>883 773</b>

### Podział zapasów na dzień 30 września 2021 r., 31 grudnia 2020 r. oraz na dzień 30 września 2020 r.

	30.09.2021		31.12.2020		30.09.2020	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	18 861	-	18 842	-	18 842	-
Inwestycja Mikołajki*	-	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja Studio Okęcie	7 560	-	4 416	-	4 302	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	1 111	-	1 591
Inwestycja Central Park Ursynów	-	3 789	-	32 525	129 287	8 647
Inwestycja Riviera Park	-	3 826	-	12 773	-	31 036
Inwestycja Bemowo Residence	-	-	-	20	-	55
Inwestycja Cascade Residence	-	1 017	-	5 421	-	9 053
Inwestycja Topiel No 18	-	8 166	-	23 399	-	52 652
Inwestycja Unique Tower	299 094	-	240 917	-	212 117	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	2 789	-	4 996	31 619	-
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	8 574	34 873	-	28 751	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna	19 203	-	18 068	-	17 980	-
Inwestycja W Apartments	-	37 276	120 215	-	106 322	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	34 254	-	25 008	-	24 445	-
Inwestycja Kołobrzeg	29 179	-	28 960	-	28 766	-
Inwestycja Kłopotowskiego No 11	37 006	-	22 493	-	18 137	-
Inwestycja Moko Botanika	126 950	-	81 232	-	70 648	-
Inwestycja Sopot	5 141	-	5 140	-	5 140	-
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	5 832	-	5 075	-	4 760	-
Inwestycja Bielany II	7 496	-	7 072	-	6 945	-
Inwestycja Włochy	89 489	-	85 811	-	-	-
Inwestycja Gdańsk Grunwaldzka	17 146	-	16 808	-	15 879	-
Inwestycja Lazurova Concept	39 603	-	26 273	-	25 695	-
Inwestycja Wrocław	10 029	-	9 318	-	8 800	-
Inwestycja Białołęka I	13 711	-	12 905	-	12 200	-
Inwestycja Białołęka II	21 425	-	-	-	-	-
Inwestycja Gdańsk Olszynka	15 727	-	-	-	-	-
Inwestycja Ursynów II	13 189	-	-	-	-	-
Inwestycja Ochota	92 382	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	3 000	-	-	-	-	-
<b>Zapasy, razem</b>	<b>906 277</b>	<b>66 384</b>	<b>773 519</b>	<b>80 245</b>	<b>780 728</b>	<b>103 034</b>

\*W związku z zamiarem sprzedaży w przeciągu najbliższych 12 miesięcy gruntu zlokalizowanego w Mikołajkach o wartości 10.093 tys. zł, Grupa dokonała reklasyfikacji gruntu do pozycji „Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży”.

#### Odpisy aktualizujące zapasy

<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.</b>	<b>6 278</b>
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
<b>Wartość na dzień 30 września 2021 r.</b>	<b>6 278</b>
<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>8 233</b>
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	(1 955)
Wykorzystanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(1 955)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>6 278</b>
<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>8 233</b>
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
<b>Wartość na dzień 30 września 2020 r.</b>	<b>8 233</b>

Stan odpisów aktualizujących	30.09.2021		31.12.2020		30.09.2020	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	-	-	-	-	-	1 955
	<b>6 278</b>	<b>-</b>	<b>6 278</b>	<b>-</b>	<b>6 278</b>	<b>1 955</b>

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

#### Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycja Unique Tower (Grzybowska) - kredyt odnawialny Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A. z limitem 50.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 75.000 tys. zł;
- Inwestycje Cascade Residence, Topiel No 18, Dom Przy Okrzei, Dwie Motławy, W Apartments, Kłopotowskiego, Rotunda Dynasy i Białoleka I - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 55.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 97.500 tys. zł.
- Inwestycja Włochy - kredyty Solex Sp. z o.o. w Alior Bank S.A. - kredyt nieodnawialny (gruntowy) w kwocie 30.000 tys. zł, kredyt nieodnawialny (inwestycyjny) w kwocie 122.378 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 4.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 234.647 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.

## 20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b>Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:</b>			
do 12 miesięcy	2 506	3 076	4 596
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>2 506</b>	<b>3 076</b>	<b>4 596</b>
Pozostałe należności	14 803	1 524	1 900
Rozliczenia międzyokresowe	8 209	4 159	5 205
<b>Pozostałe należności razem</b>	<b>23 012</b>	<b>5 683</b>	<b>7 105</b>
Należności z tytułu podatku VAT	37 053	44 340	28 902
Należności z tytułu podatku dochodowego	745	369	-
<b>Należności podatkowe</b>	<b>37 798</b>	<b>44 709</b>	<b>28 902</b>
Należności krótkoterminowe netto	63 316	53 468	40 603
odpisy aktualizujące wartość należności	131	354	73
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>63 447</b>	<b>53 822</b>	<b>40 676</b>

\*W ramach pozostałych należności: 13.125 tys. zł stanowią środki zapłacone przez spółkę PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. z tyt. warunkowej umowy nabycia gruntu w Łodzi przeznaczonego na realizację projektu magazynowego.

## 21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Środki pieniężne w kasie	20	7	16
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	152 721	190 738	333 828
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>152 741</b>	<b>190 745</b>	<b>333 844</b>
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	58 550	48 236	79 445
<b>Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>58 550</b>	<b>48 236</b>	<b>79 445</b>

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

## 22. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	-
Udziały PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o.	9 477	-	-
	<b>19 570</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Zabezpieczenia na aktywach

Inwestycja Mikołajki - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7.500 tys. zł; hipoteka umowna do kwoty 11.250 tys. zł.

### 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		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	1,00	1,00

### Struktura kapitału zakładowego

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

### Akcjonariat na 30 września 2021 r.

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

\* podmiot zależny od Mariusza Książek

### Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
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	64 228	80 445	43 111
Podstawowy zysk na jedną akcję	1,54	1,93	1,04

### Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2021 roku, 31 grudnia 2020 roku i na 30 września 2020 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

### Wartość księgową na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	581 247	556 589	519 255
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgową na jedną akcję	13,95	13,36	12,47

## 24. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	1 650	1 650	750
Rezerwy na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	1 981	-	-
<b>Rezerwy razem</b>	<b>3 631</b>	<b>1 650</b>	<b>750</b>
<i>w tym:</i>			
część długoterminowa	-	-	-
część krótkoterminowa	3 631	1 650	750

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień obejmuje szacowaną kwotę jaką Grupa może przekazać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence”. Dalsze szczegóły zostały opisane w **Nocie 33** dotyczącej zobowiązań warunkowych.

Kwota rezerw na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi obejmuje rezerwy na ostateczne rozliczenie transakcji sprzedaży udziałów w spółkach realizujących projekty magazynowy. Poniżej szczegóły:

- PDC Industrial Center 108: Projekt Warszawa-Konotopa III: 1 033 tys. zł,
- PDC Industrial Center 112: Projekt: Warszawa IV: 948 tys. zł.

## 25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

### Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Kredyty	32 798	93 716	126 010
Pożyczki	6 738	14 269	13 612
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	-	63 260	81 546
część długoterminowa	39 536	44 725	58 076

### Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
do 12 miesięcy	-	63 260	81 546
powyżej 1 roku do 3 lat	32 798	33 700	44 238
powyżej 3 do 5 lat	-	11 025	13 838
powyżej 5 lat	6 738	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>39 536</b>	<b>107 985</b>	<b>139 622</b>

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
w walucie polskiej	32 798	93 716	126 010
w walutach obcych	6 738	14 269	13 612
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>39 536</b>	<b>107 985</b>	<b>139 622</b>

**Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:**

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
dla kredytów w PLN	1,98% - 3,21%	2,70% - 5,46%	2,70% - 5,46%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 4,65%	0,50% - 3,00%	0,50% - 3,00%

**Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych**

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	-	30.12.2021	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2022	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	55 000	-	30.12.2022	hipoteka umowna na nieruchomościach 97 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Ochrony Środowiska S.A.	26.03.2021	50 000	-	31.07.2022	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy, cesja praw z umowy z GW, cesja wierzytelności z gwarancji dobrego wykonania umowy o GW, cesja z polisy, hipoteka na nieruchomości 75 000 tys. zł, cesja praw z umowy o sporządzenie projektu wykonawczego, poręczenie cywilne, zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczki, weksel in blanco, gwarancja BGK
Bank Millennium S.A.	07.07.2021	35 000	424	26.07.2023	hipoteka na nieruchomości 19 200 tys. zł, gwarancja BGK, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	19.07.2021	74 000	3 539	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
PKO BP S.A.	19.07.2021	3 000	246	31.03.2024	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
Alior Bank S.A.	31.05.2021	122 378	-	31.05.2024	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 234.567 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew
Alior Bank S.A.	31.05.2021	30 000	28 589	31.05.2024	

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	31.05.2021	4 000	-	31.05.2024	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

## 26. Zobowiązania z tytułu obligacji

### Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>221 882</b>	<b>211 615</b>	<b>211 615</b>
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	116 000	115 008	37 008
Koszty emisji	(5 777)	(3 190)	(2 390)
<b>Wpływy z emisji obligacji netto</b>	<b>110 223</b>	<b>111 818</b>	<b>34 618</b>
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	3 088	920	(48)
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	2 996	9	901
Wykup obligacji	(66 380)	(102 480)	(24 010)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>271 809</b>	<b>221 882</b>	<b>223 076</b>
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	39 369	49 385	129 055
<i>część długoterminowa</i>	232 440	172 497	94 021

### Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
do 12 miesięcy	39 369	49 385	129 055
powyżej 1 roku do 3 lat	114 081	115 684	94 021
powyżej 3 do 5 lat	118 359	56 813	-
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Obligacje razem</b>	<b>271 809</b>	<b>221 882</b>	<b>223 076</b>

### Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii W*	13 190	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.06.2022
Obligacje zwykłe serii Y**	18 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.06.2022
Obligacje zwykłe serii Y**	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.12.2022
Obligacje zwykłe serii Z***	11 102	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2022
Obligacje zwykłe serii Z***	25 906	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	11.02.2023
Obligacje zwykłe serii AC****	11 700	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2023
Obligacje zwykłe serii AC****	9 984	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.11.2023
Obligacje zwykłe serii AC****	56 316	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2024
Obligacje zwykłe serii AD	116 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	21.10.2024

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

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

\*\*\* Łączna wartość nominalna obligacji serii Z, po asymilacji z obligacjami serii AA i AB, na dzień bilansowy to 37 008 tys. zł. 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

### Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	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)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2021 r.</b>	<b>14 503</b>	<b>23 614</b>
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2020 r.	18 213	33 113
Nabycie	1 256	3 643
Amortyzacja	(1 930)	(387)
Modyfikacja umów leasingu	(2 038)	-
Wykup z leasingu	(81)	-
Zbycie	-	(8 574)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>15 420</b>	<b>27 795</b>
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2020 r.	18 213	33 113
Nabycie	1 030	105
Amortyzacja	(1 438)	(293)
Modyfikacje umów leasingu	(2 038)	-
Wykup z leasingu	(81)	-
Zbycie	-	(6 606)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2020 r.</b>	<b>15 686</b>	<b>26 319</b>



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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 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)
<b>Stan na 30 września 2021 r.</b>	<b>16 131</b>	<b>24 631</b>

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2020 r.	18 774	33 521
Nabycie	1 256	3 643
Koszty finansowe	727	1 969
Płatności	(2 406)	(2 141)
Modyfikacje umów leasingu	(2 058)	-
Różnice kursowe	1 204	-
Zbycie	-	(8 589)
<b>Stan na 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>17 497</b>	<b>28 403</b>

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2020 r.	18 774	33 521
Nabycie	1 030	105
Koszty finansowe	502	1 492
Płatności	(1 747)	(2 089)
Różnice kursowe	926	-
Modyfikacje umów leasingu	(2 058)	-
Zbycie	-	(6 578)
<b>Stan na 30 września 2021 r.</b>	<b>17 427</b>	<b>26 451</b>

**Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty**

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
do 12 miesięcy	1 795	1 549	1 526
powyżej 1 roku do 3 lat	2 544	3 282	3 198
powyżej 3 do 5 lat	2 462	2 322	2 234
powyżej 5 lat	9 330	10 344	10 469
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>16 131</b>	<b>17 497</b>	<b>17 427</b>

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

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
do 12 miesięcy	15	15	13
powyżej 1 roku do 3 lat	33	34	29
powyżej 3 do 5 lat	37	39	33
powyżej 5 lat	24 546	28 315	26 376
<b>Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste</b>	<b>24 631</b>	<b>28 403</b>	<b>26 451</b>

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

	Okres zakończony		
	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2020 - 30.09.2020
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 643)	(1 945)	(1 438)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(719)	(821)	(502)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	(1 164)	(909)	(344)
Efekt modyfikacji umów leasingu	-	20	20
Różnice kursowe	(39)	(1 204)	(926)
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	-	-
<b>Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(3 565)</b>	<b>(4 859)</b>	<b>(3 190)</b>

Na 30 września 2021 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 września 2021 r. podpisano 266 umów najmu oraz dzierżawy). Umowy najmu oraz dzierżawy zawierane są na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący/wydzierżawiający ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. Obecnie mieszkania są na etapie realizacji inwestycji deweloperskiej przez Grupę (mieszkania są w fazie budowy i nie zostały jeszcze ukończone). Planowany termin zakończenia budowy to IV kw. 2021 roku. Lokale będą przekazywane nabywcom w 2021 i 2022 roku. Po przekazaniu lokali nabywcom (w momencie rozpoczęcia okresu najmu oraz dzierżawy mieszkań przez Grupę) transakcja zostanie ujęta jako sprzedaż i leasing zwrotny. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań wystąpi obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Transakcje te nie mają wpływu na wartości zaprezentowane na dzień 30 września 2021 r., gdyż wydanie aktywa do użytkowania (rozpoczęcie okresu leasingu) nastąpi najwcześniej w I kw. 2022 roku. Grupa oszacowała wartość zobowiązań do rozpoznania w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, na moment pierwszego ujęcia, na podstawie umów zawartych do 30 września 2021 roku, na kwotę 64.600 tys. zł przy założeniu aktualnie przyjętej stopy dyskontowej.

**28. Pochodne instrumenty finansowe****Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty**

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Walutowe transakcje terminowe "forward"	1 212	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych</b>	<b>1 212</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>W tym</b>			
do 12 miesięcy	1 212	-	-

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<i>powyżej 1 roku do 3 lat</i>	-	-	-
<i>powyżej 3 do 5 lat</i>	-	-	-
<i>powyżej 5 lat</i>	-	-	-

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

	Okres zakończony		
	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 30.09.2020
Przychody (koszty) z tytułu aktualizacji wyceny instrumentów forward	(1 212)		
<b>Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów finansowych</b>	<b>(1 212)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	41 142	42 570	60 218
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	9 270	6 787	9 682
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	4 960	5 107	496
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	1 050	5 512	8 386
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 956	145	2 065
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>58 378</b>	<b>60 121</b>	<b>80 847</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	9 270	6 787	9 682
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>49 108</b>	<b>53 334</b>	<b>71 165</b>
<b>Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>928</b>	<b>4 793</b>	<b>8 136</b>

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		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	672	-
Inwestycja Central Park Ursynów	747	20 782	145 325
Inwestycja Riviera Park	229	2 338	11 390
Inwestycja Unique Tower	220 743	119 143	96 872
Inwestycja Topiel No 18	5 993	6 070	28 600
Inwestycja Cascade Residence	106	157	174
Inwestycja Dom Przy Okrzei	912	2 100	41 708

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Inwestycja W Apartments	29 340	94 401	73 666
Inwestycja Dwie Motławy	8 755	33 616	18 730
Inwestycja Moko Botanika	145 897	10 804	3 867
Inwestycja Kłopotowskiego No 11	29 925	5 415	2 505
Inwestycja Studio Okęcie	13 458	-	-
Inwestycja Lazurova Concept	7 104	-	-
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	742	-	-
Pozostałe	8 059	134	641
<b>Przychody przyszłych okresów razem</b>	<b>472 010</b>	<b>295 632</b>	<b>423 478</b>

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

## 31. Instrumenty finansowe

### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Pożyczki	119 451	117 212	98 272
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane</b>	<b>119 451</b>	<b>117 212</b>	<b>98 272</b>
Pożyczki	2 158	2 159	2 158
Należności z tytułu dostaw i usług	2 506	3 076	4 596
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe</b>	<b>4 664</b>	<b>5 235</b>	<b>6 754</b>
<b>Środki pieniężne</b>	<b>152 741</b>	<b>190 745</b>	<b>333 844</b>
<b>Razem</b>	<b>276 856</b>	<b>313 192</b>	<b>438 870</b>

### b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Kredyty bankowe i pożyczki	39 536	107 985	139 622
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	41 142	42 570	60 218
Zobowiązania z tytułu obligacji	271 809	221 882	223 076
Kaucje	14 230	11 894	10 178
Zobowiązania z tytułu leasingu	16 131	17 497	17 457
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>	<b>382 848</b>	<b>401 828</b>	<b>450 521</b>
Pochodne instrumenty finansowe	1 212	-	-
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej</b>	<b>1 212</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 30 września 2021 roku, 31 grudnia 2020 roku i 30 września 2020 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 2021 r. wynosi: 186.485 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła: 188.651 tys. zł, na dzień 30 września 2020 r. wynosiła: 175.084 tys. zł.

## 33. Zobowiązania warunkowe

Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” złożyła wniosek o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie odpadających okładzin kamiennych i wadliwych obróbek blacharskich budynku zrealizowanego w ramach inwestycji „Bielany Residence”. Wspólnota określiła wartość przedmiotu sporu na kwotę 4 000 tys. złotych. Toczy się postępowanie o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego. Biegły sporządził opinię, do której Marvipol Development S.A. wniosła zarzuty oraz wniosek o pominięcie opinii biegłego, ewentualnie wniosek o sporządzenie opinii przez innego biegłego. Po zabezpieczeniu dowodu, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” może, w zależności od jego wyniku, wystąpić przeciwko Jednostce Dominującej z pozwem o zapłatę. W ocenie Zarządu Marvipol Development S.A., z uwagi na istniejące wady balkonów, które zostały potwierdzone w trakcie oględzin, wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” i ewentualny przyszły pozew sądowy mogą okazać się częściowo zasadne.

Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” złożyła wniosek 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 następstwie czego nie spełnia ona parametrów technicznych zabezpieczających budynek przy ul. Sokratesa 9 przed przesiąkami i przeciekami do wnętrza garażu. Wspólnota nie określiła wartość przedmiotu sporu. Nie wyznaczono biegłego, Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli uznał się niewłaściwym i postanowił przekazać sprawę do Sądu Rejonowego dla Żoliborza. Po zabezpieczeniu dowodu, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” może, w zależności od jego wyniku, wystąpić przeciwko Jednostce Dominującej z pozwem o zapłatę. W ocenie Zarządu Marvipol Development S.A., z uwagi na istniejące wady hali garażowej i elementów konstrukcyjnych, wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” i ewentualny przyszły pozew sądowy mogą okazać się częściowo zasadne.

Spółka Strabag Sp. z o.o. złożyła pozew przeciwko Marvipol Development S.A. o zapłatę kwoty 4 300 tys. zł stanowiącej równowartość kwoty, którą Marvipol Development S.A. uzyskał od STRABAG SE z tytułu gwarancji koncernowej wystawionej jako zabezpieczenie zobowiązań gwarancyjnych i którą to kwotą Strabag Sp. z o.o. został obciążony przez Strabag SE. Marvipol Development S.A. w dniu 14 października 2019 r. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w dniu 23 sierpnia 2019 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie. Na skutek prawidłowo złożonego sprzeciwu nakaz zapłaty w całości utracił moc i sprawa została skierowana do postępowania rozpoznawczego. Kolejno na wniosek stron postępowania sprawa została skierowana do mediacji. Dotąd odbyło się około dziesięciu plenarnych sesji mediacyjnych oraz szereg indywidualnych sesji mediacyjnych przeprowadzonych przez mediatora z poszczególnymi przedstawicielami stron. Marvipol Development S.A. stoi na stanowisku, że realizacja uprawnień z gwarancji była uzasadniona i powództwo powinno zostać oddalone.

W celu zakończenia wszystkich sporów (sądowych i innych) dotyczących inwestycji „Bielany Residence”, Marvipol Development S.A. rozpoczęła mediację trójstronną (z udziałem Strabag Sp. z o. o. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence”). Sesje plenarne i indywidualne spotkania mediacyjne toczą się obecnie na płaszczyźnie dwóch mediacji przed tym samym mediatorem. Zamysłem jest zawarcie przez Marvipol Development S.A. dwóch ugód: ugody trójstronnej ze Wspólnotą Mieszkaniową i Strabag Sp. z o. o. regulującej wszystkie kwestie dotyczące inwestycji „Bielany Residence” oraz drugiej wyłącznie ze Strabag Sp. z o. o. regulującej stosunki wynikające z umowy o GW dot. „Bielany Residence”. Aktualnie uzgadniany jest sposób usunięcia wad w nieruchomości oraz prowadzone są negocjacje warunków obu ugód. Wszystkie strony sporów dotyczących inwestycji „Bielany Residence” złożyły w sądach wnioski o niepodejmowanie czynności z uwagi na toczące się mediacje.

27 września 2018 roku Marvipol Development S.A. zawarł z IHG Hotels Limited, spółką prawa brytyjskiego, dwie umowy franczyzy obejmujące licencję marek hotelowych Holiday Inn Express oraz Staybridge Suites w odniesieniu do planowego projektu condohotelowego w Gdańsku przy ulicy Grunwaldzkiej. Zgodnie z postanowieniami umowy Spółka zobowiązała się do zrealizowania budowy i otwarcia działalności hotelowej pod w/w markami do 1 maja 2021 roku. Umowy przewidują możliwość rozwiązania umowy przez IHG Hotels Limited wraz z naliczeniem opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy. Wysokość opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umów wynosi 432 tys. euro. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania budowa obiektu nie została rozpoczęta. W ocenie Zarządu pandemia Covid-19 i jej wpływ na zamrożenie akcji kredytowych tego typu inwestycji, ograniczenia w funkcjonowaniu obiektów hotelowych są racjonalnymi przesłankami stojącymi za nierozpoczęciem realizacji projektu. Zarząd prowadzi rozmowy z IHG Hotels Limited w przedmiocie opóźnienia budowy obiektu oraz wpływu stanu epidemii na realizację umów.

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

- spółki Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o., Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o., Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o., Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o., Marvipol W Apartments Sp. z o.o., Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Rotunda Dynasy 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 do kwoty 75.000 tys. zł, a następnie aneksowaną do kwoty 65.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 97.500 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Moko Botanika Property Sp. z o.o. (dawniej: Natenby Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie MOKO Botanika. Poręczenie udzielone do kwoty 283.761 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Studio Okęcie Property Sp. z o.o. (dawniej: Cambleani Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Studio Okęcie. Poręczenie udzielone do kwoty 42.990 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Evontamill Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Unique Tower sp. z o.o. w

związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Unique Tower. Poręczenie udzielone do kwoty 46.452 tys. zł;

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Unique Tower sp. z o.o. w związku z zawartą 26 marca 2021 umową kredytu odnawialnego do kwoty 50.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 75.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Solex 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 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.

### 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 powołania.

#### Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	3 045	6 336

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

	01.01.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	729	18

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	372	149

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

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

**Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)**

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
	Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	29	14	3	4
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	2 816	379	97	123	96
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>2 845</b>	<b>393</b>	<b>100</b>	<b>127</b>	<b>99</b>

**Zakup produktów i usług (w tys. zł)**

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
	Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	893	4 667	140	121
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>893</b>	<b>4 667</b>	<b>140</b>	<b>121</b>	<b>74</b>

W ramach transakcji zakupu od jednostek powiązanych z członkami Zarządu oraz Radą Nadzorczą, Grupa dokonała m.in. zakupu usług od spółki BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k. na kwotę 331 tys. zł.

**Wyłacone dywidendy (w tys. zł)**

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
	Książek Holding Sp. z o.o.*	26 136	4 678	-	-
Mariusz Książek	1 975	353	-	-	-
<b>Wyłacone dywidendy (tys. zł)</b>	<b>28 111</b>	<b>5 031</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\*Podmiot zależny od Mariusza Książek



**Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł**

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2021	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2021
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	19 124	-	-	17 823	319	1 375	(245)	-
PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o.	14 727	-	1 547	-	355	-	101	16 730
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	25 646	-	1 958	-	581	-	149	28 334
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	29 809	-	-	2 816	590	-	68	27 651
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	27 906	-	-	-	607	-	119	28 632
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	-	17 640	-	-	389	-	75	18 104
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem</b>	<b>117 212</b>	<b>17 640</b>	<b>3 505</b>	<b>20 639</b>	<b>2 841</b>	<b>1 375</b>	<b>267</b>	<b>119 451</b>

**Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł**

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2021	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2021
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	6 888	-	-	6 845	19	29	(33)	-
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. w likwidacji	6 220	-	-	6 182	17	27	(28)	-
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem</b>	<b>13 108</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 027</b>	<b>36</b>	<b>56</b>	<b>(61)</b>	<b>-</b>

**Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:**

	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	-	-	-
Od 3 do 5 lat	119 451	117 212	98 272
Powyżej 5 lat	-	-	-
	<b>119 451</b>	<b>117 212</b>	<b>98 272</b>

**Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:**

	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Do 1 roku	-	13 108	12 858
Od 1 roku do 3 lat	-	-	-
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	-	13 108	12 858

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

**Jednostki zależne**

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	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. <sup>2)</sup>	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o. w likwidacji	100%	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 Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o. (daw. Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%	100%

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o. (daw. Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Solex Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Zynwalin Investments Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	100%	-	-
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	100%	-	-
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	100%	-	-
1) Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)			
2) Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada w jednostce 99% udziału w zysku, 1% udziału w zysku przypada Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)			
3) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Marvipol Logistics S.A. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)			
4) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Marvipol Logistics S.A. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)			
5) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Marvipol Logistics S.A. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)			

**Udziały we wspólnych przedsięwzięciach\***

	Okres zakończony		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. w likwidacji	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o.	-	68%	68%
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o.	68%	68%	100%
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	68%	100%	-

- 1) Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Estate sp. z o.o. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 2) 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
- 3) PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

- 4) PDC Industrial Center 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
- 5) 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
- 6) 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
- 7) PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

\*W rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2020 nastąpiła oczywista pomyłka pisarska, w wyniku której pokazano, że na dzień 31.12.2020 Grupa posiada 68% udziałów w spółkach: PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o., PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. i PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. Udziały zostały sprzedane 16.01.2020 r., więc stan posiadania udziałów przez Grupę w powyższych spółkach na 31.12.2020 r. wynosił 0%.

#### **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 2021 r. do 30 września 2021 r. w Grupie Kapitałowej wynosiło 57 osób.

## **37. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 30 września 2021 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2021 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 Marvipol Development S.A. w okresie 9 miesięcy 2021 r.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Grzegorz Kawecki**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Cukrowska**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych