



Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu
miesięcy 2023 roku

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

	Nota	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Przychody ze sprzedaży	4	355 041	86 988	411 988	85 284
Koszt własny sprzedaży	5	(244 925)	(54 650)	(319 516)	(63 973)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		110 116	32 338	92 472	21 311
Koszty sprzedaży	6	(5 599)	(1 790)	(4 965)	(1 925)
Koszty ogólnego zarządu	6	(21 590)	(8 125)	(25 646)	(7 762)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	(198)	(558)	21 788	5 900
Pozostałe przychody operacyjne	8	8 271	1 560	14 206	9 796
Pozostałe koszty operacyjne	9	(4 151)	(1 143)	(12 297)	(9 056)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		86 849	22 282	85 558	18 264
Przychody finansowe	10	9 621	4 599	14 013	9 322
Koszty finansowe	11	(9 480)	3 922	(14 515)	(4 911)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		86 990	30 803	85 056	22 675
Podatek dochodowy	12	(17 376)	(6 461)	(12 148)	(3 768)
Zysk (strata) netto		69 614	24 342	72 908	18 907
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		1,67	0,58	1,75	0,45
Rozwodniony		1,67	0,58	1,75	0,45

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Zysk netto	69 614	24 342	72 908	18 907
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	69 614	24 342	72 908	18 907
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	69 614	24 342	72 908	18 907
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	210	248	287
Rzeczowe aktywa trwałe	14	65 678	63 181	63 150
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	26	63 241	66 350	68 148
Nieruchomości inwestycyjne	15	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	16	215 800	214 557	222 169
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	7 784	32 620	32 945
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	21 773	22 799	25 333
Aktywa trwałe razem		374 486	399 755	412 032
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	740 035	768 204	817 745
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	15 863	37 415	50 506
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	700	3 691	311
Krótkoterminowe aktywa finansowe	21	19 735	-	4 960
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	234 619	168 291	207 816
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	23 198	35 677	42 876
Aktywa obrotowe razem		1 010 952	977 601	1 081 338
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 385 438	1 377 356	1 493 370

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	22			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		295 536	205 633	205 633
Fundusz dywidendowy		-	-	-
Zyski zatrzymane		69 614	89 903	72 908
Kapitały razem		724 725	655 111	638 116
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	23	10 136	10 136	7 450
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	19 460	12 529	14 267
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	21 700	70 605	35 592
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	320 810	236 329	261 843
Zobowiązania z tytułu leasingu	26	74 465	76 327	77 901
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	26	452	566	556
Pozostałe zobowiązania	27	5 742	5 090	7 001
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		452 765	411 582	404 610
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	23	-	2 500	2 500
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	-	12	22 281
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	27 545	19 035	25 857
Zobowiązania z tytułu leasingu	26	5 515	5 034	4 984
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	26	5 163	7 402	11 393
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	27	-	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	28	797	110	4 983
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	43 048	45 982	47 871
Przychody przyszłych okresów	29	125 880	230 588	330 775
Zobowiązania krótkoterminowe razem		207 948	310 663	450 644
Zobowiązania razem		660 713	722 245	855 254
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 385 438	1 377 356	1 493 370

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	205 633	-	89 903	655 111
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	89 903	-	(89 903)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	69 614	69 614
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	295 536	-	69 614	724 725
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	157 111	333	95 673	612 692
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	59 021	-	(59 021)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(10 499)	(333)	(36 652)	(47 484)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	89 903	89 903
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	205 633	-	89 903	655 111
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	157 111	333	95 673	612 692
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	59 021	-	(59 021)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(10 499)	(333)	(36 652)	(47 484)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	72 908	72 908
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	205 633	-	72 908	638 116

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		86 990	85 056
Amortyzacja		7 153	5 162
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		1 209	(8 919)
Przychody odsetkowe	10	(4 780)	(1 062)
Koszty odsetkowe	11	5 967	3 748
Koszty emisji obligacji		-	8 645
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		637	947
Koszty z tytułu leasingu	26	6 612	4 944
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN	8	(501)	(22)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	198	(21 788)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(4 469)	(3 876)
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		-	(11 847)
Efekt wyceny instrumentów pochodnych	27	-	(135)
Pozostałe		691	6
Korekty razem		12 717	(24 197)
Zmiana stanu zapasów		46 194	155 757
Zmiana stanu należności		20 779	(5 362)
Zmiana stanu rezerw		(2 500)	7 450
Zmiana stanu kaucji		471	989
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(5 375)	(18 610)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(102 610)	(82 432)
Zmiana kapitału obrotowego		(43 041)	57 792
Podatek dochodowy zwrócony		4 116	1 446
Podatek dochodowy zapłacony		(9 774)	(22 522)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(5 658)	(21 076)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		51 008	97 575

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		4 482	1 885
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		626	22
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		8 910	16 494
Splata udzielonych pożyczek		322	21 021
Wpływy		14 340	39 422
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(3 953)	(15 314)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-	(37 414)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	33	-	(38 343)
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych		(24 236)	(4 925)
Wydatki		(28 189)	(95 996)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(13 849)	(56 574)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		60 506	135 564
Wpływy netto z emisji obligacji	25	152 566	67 148
Wpływy		213 072	202 712
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Jednostki Dominującej		-	(47 484)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(88 401)	(117 306)
Wykup obligacji	25	(59 877)	(68 198)
Odsetki zapłacone		(24 276)	(13 190)
Prowizje od kredytów		(626)	(1 714)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	26	(10 723)	(6 186)
Wydatki		(183 903)	(254 078)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		29 169	(51 366)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		66 328	(10 365)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		66 328	(10 365)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		168 291	218 181
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		234 619	207 816

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

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

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Przychody ze sprzedaży	318 207	316 481	-	-	36 834	95 507
Koszt własny sprzedaży	(213 403)	(237 247)	-	-	(31 522)	(82 269)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	104 804	79 234	-	-	5 312	13 238
Koszty sprzedaży	(3 622)	(4 089)	-	(3)	(1 977)	(873)
Koszty ogólnego zarządu	(17 302)	(19 509)	(2 457)	(3 586)	(1 831)	(2 551)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	(198)	21 788	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	8 214	6 641	43	41	14	7 524
Pozostałe koszty operacyjne	(4 130)	(8 564)	(13)	(3)	(8)	(3 730)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	87 964	53 713	(2 625)	18 237	1 510	13 608
Przychody finansowe	5 125	476	4 469	13 537	27	-
Koszty finansowe	(7 316)	(14 434)	(2 164)	(81)	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	85 773	39 755	(320)	31 693	1 537	13 608

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Podatek dochodowy	(16 875)	(5 659)	(208)	(3 910)	(293)	(2 579)
Zysk (strata) netto	68 898	34 096	(528)	27 783	1 244	11 029

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Aktywa trwałe	62 241	64 614	68 592	222 586	245 406	253 026	89 659	89 735	90 414
w tym rzeczowe aktywa trwałe	30 030	29 278	29 414	-	-	-	35 648	33 903	33 736
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	14 467	15 721	16 495	-	-	-	48 774	50 629	51 653
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	7 784	32 620	32 945	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	1 511	1 835	1 942	213 903	212 518	219 978	-	-	-
Aktywa obrotowe	947 872	912 110	1 013 146	7 404	3 958	2 367	55 676	61 533	65 825
w tym zapasy	695 881	718 911	767 782	-	-	-	44 154	49 293	49 963
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	220 523	159 310	201 879	7 377	2 449	1 552	6 719	6 532	4 385
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa razem	1 010 113	976 724	1 081 738	229 990	249 364	255 393	145 335	151 268	156 239
Zobowiązania długoterminowe	382 807	319 767	335 015	2 618	23 252	1 542	67 340	68 563	68 053
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	357 240	301 410	314 342	-	21 473	-	59 735	60 378	60 994
Zobowiązania krótkoterminowe	198 748	298 211	413 654	142	257	23 864	9 058	12 195	13 126
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	34 547	28 188	39 272	-	-	22 268	3 676	3 295	2 975
Zobowiązania razem	581 555	617 978	748 669	2 760	23 509	25 406	76 398	80 758	81 179

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

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Dane Jednostki Dominującej

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

Spółka została utworzona na podstawie aktu zawiązania z 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 2023 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 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 2022 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 2023 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 2022 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 r.:

- 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),
- 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);
- MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe": Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - Informacje Porównawcze (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. 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),

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

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

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

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

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu umów zawierające kowenanty (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - umowy finansowania dostawców (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - Międzynarodowa reforma podatkowa - wzorcowe przepisy filara drugiego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” - Brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później).

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

4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Wyroby gotowe	319 624	74 946	395 284	74 455
Usługi	35 417	12 042	16 704	10 829
Przychody ze sprzedaży	355 041	86 988	411 988	85 284

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

5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Wyroby gotowe	(216 960)	(45 087)	(302 190)	(54 880)
Usługi	(27 965)	(9 563)	(17 326)	(9 093)
Koszt własny sprzedaży	(244 925)	(54 650)	(319 516)	(63 973)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Koszty sprzedaży				
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(3 473)	(1 177)	(2 268)	(938)
Koszty marketingu	(2 126)	(613)	(2 697)	(987)
Koszty sprzedaży	(5 599)	(1 790)	(4 965)	(1 925)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Koszty planowanych inwestycji	(173)	(150)	(1 135)	(17)
Koszty zakończonych inwestycji	(1 851)	(830)	(2 371)	(781)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(4 830)	(1 634)	(4 776)	(1 530)
Wynagrodzenia	(6 882)	(2 470)	(9 148)	(2 940)
Usługi doradcze	(5 454)	(2 211)	(6 224)	(1 760)
Inne	(2 400)	(830)	(1 992)	(734)
Koszty ogólnego zarządu	(21 590)	(8 125)	(25 646)	(7 762)

Koszty według rodzaju	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Amortyzacja	(1 934)	(685)	(2 125)	(672)
Zużycie materiałów i energii	(1 968)	(1 006)	(1 315)	(376)
Usługi obce	(13 870)	(5 024)	(15 005)	(4 744)
Podatki i opłaty	(1 236)	(343)	(1 680)	(399)
Wynagrodzenia	(6 504)	(2 325)	(8 579)	(2 734)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(655)	(196)	(862)	(275)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 022)	(336)	(1 045)	(487)
Koszty według rodzaju	(27 189)	(9 915)	(30 611)	(9 687)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Nota	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Wartość na początek okresu	32 620	8 476	21 497	29 219
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17 (24 836)	(692)	11 448	3 726
Wartość na koniec okresu	7 784	7 784	32 945	32 945
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:				
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>	(24 836)	(692)	11 448	3 726
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>	-	-	4 960	1 263
<i>rezerwy na rozliczenie ceny</i>	-	-	947	1 317
<i>zakończenie wspólnych przedsięwzięć</i>	-	-	271	271
<i>dywidendy</i>	24 504	-	-	-
<i>sprzedaż udziałów</i>	134	134	4 162	(677)
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development	(198)	(670)	21 788	5 900

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Przychody z najmu	376	92	616	171
Przychody z refaktur	3 601	815	3 928	1 574
Sprzedaż usług	419	157	490	164
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	501	259	22	-
Aktualizacja wartości należności	44	9	-	-
Rozwiązanie rezerw i odpisów	4	-	-	-

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	164	15	469	33
Sprzedaż gruntów	1 450	-	7 495	7 495
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	641	5	395	63
Przychody z opłat eksploatacyjnych	177	3	148	148
Inne	894	205	643	148
Pozostałe przychody operacyjne	8 271	1 560	14 206	9 796

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Koszty najmu	(134)	(33)	(132)	(45)
Koszty refaktur	(3 520)	(779)	(4 077)	(1 696)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(45)	(21)	(145)	147
Utworzone rezerwy	-	-	(7 450)	(7 450)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(69)	(1)	(276)	(19)
Koszty darowizn	(242)	(242)	(135)	(5)
Pozostałe koszty	(141)	(67)	(82)	12
Pozostałe koszty operacyjne	(4 151)	(1 143)	(12 297)	(9 056)

10. Przychody finansowe

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	4 720	3 042	987	759
Odsetki od pożyczek	60	19	75	24
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	4 469	1 484	3 876	1 554
Różnice kursowe	-	-	8 650	6 974
Zysk z tytułu walutowych instrumentów pochodnych	-	-	250	-
Pozostałe	372	21	175	11
Przychody finansowe	9 621	4 566	14 013	9 322

11. Koszty finansowe

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Odsetki od kredytów i obligacji	(5 919)	(3 518)	(3 667)	(3 576)
Odsetki od pożyczek	(48)	-	(81)	(28)
Różnice kursowe	(1 272)	8 109	-	-
Koszty z tytułu leasingu	(907)	(261)	(1 073)	(252)
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(669)	(246)	-	-
Pozostałe	(665)	(162)	(9 694)	(1 055)
Koszty finansowe	(9 480)	3 922	(14 515)	(4 911)

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Nieruchomości inwestycyjne	(87)	49
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	24	401

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Świadczenie pracownicze	(341)	(365)
Rezerwy na koszty okresu	(385)	1 703
Odsetki od obligacji i kredytów	(473)	2 513
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(1 399)	(4 661)
Odpisy na należności	(6)	34
Odpisy na pożyczki	128	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	(6)	2 539
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	539	1 064
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	980	935
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	(1 026)	4 212
Rzeczowe aktywa trwałe	(10)	22
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	1 509	1 087
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	(252)	(318)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	4 845	(3 590)
Odsetki od pożyczki	839	931
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	(1 801)
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6 931	(3 669)
Zmiana podatku odroczonego	7 957	(7 881)
Podatek bieżący	9 419	20 029
Podatek dochodowy razem	17 376	12 148
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Zysk brutto	86 990	85 056
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	16 528	16 161
Różnice:	848	(4 013)
efekt podatkowy różnic trwałych	361	429
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na niewykorzystane straty podatkowe	858	-
efekt podatkowy rozwiązania uprzednio nieutworzonych aktywów z tyt. OPD	(148)	-
efekt podatkowy różnic przejściowych, które nie zostaną wykorzystane w przyszłości	289	-
efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji i usług niematerialnych	(474)	(2 267)
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(38)	(2 175)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	17 376	12 148

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 047	1 047
Nabycie	78	78
Wartość brutto na dzień 30 września 2023 r.	1 125	1 125
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	(799)	(799)
Amortyzacja za okres	(116)	(116)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2023 r.	(915)	(915)
Wartość netto na dzień 30 września 2023 r.	210	210
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	802	802

	Oprogramowanie	Razem
Nabycie	245	245
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022 r.	1 047	1 047
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	(713)	(713)
Amortyzacja za okres	(86)	(86)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.	(799)	(799)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.	248	248
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	802	802
Nabycie	245	245
Wartość brutto na dzień 30 września 2022 r.	1 047	1 047
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	(713)	(713)
Amortyzacja za okres	(47)	(47)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2022 r.	(760)	(760)
Wartość netto na dzień 30 września 2022 r.	287	287

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień 30 września 2023 r. wartości niematerialne i prawne zostały przeanalizowane pod kątem ewentualnej utraty wartości. Według analiz nie wystąpiły przesłanki trwałej utraty wartości.

Oceniając możliwość zaistnienia utraty wartości Grupa analizuje wszelkie przesłanki o charakterze zewnętrznym oraz wewnętrznym. Do najważniejszych symptomów pochodzących spoza Grupy Kapitałowej zalicza się:

- wystąpienie większej utraty wartości rynkowej składnika aktywów, aniżeli można by się tego spodziewać w wyniku upływu czasu i zwykłego użytkowania tego składnika,
- wystąpienie w ciągu danego okresu bądź możliwość wystąpienia w niedalekiej przyszłości znaczących i niekorzystnych dla podmiotu zmian o charakterze technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym w otoczeniu, w którym jednostka prowadzi działalność lub na rynkach, na które dany składnik aktywów jest przeznaczony,
- wystąpienie wzrostu rynkowych stóp procentowych lub innych rynkowych stóp zwrotu z inwestycji i prawdopodobieństwo, że wzrost ten wpłynie na stopę dyskontową stosowaną do wyliczenia wartości użytkowej danego składnika aktywów i istotnie obniży jego wartość odzyskiwalną.

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	3 780	55 399	1 547	2 033	5 301	694	68 754
Nabycie	-	2 574	76	-	199	1 026	3 875
Wykup z leasingu	-	-	-	813	-	-	813
Zbycie	-	-	-	(1 130)	-	-	(1 130)
Likwidacja	-	-	-	-	(33)	-	(33)
Przeniesienie	-	-	15	-	508	(523)	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2023 r.	3 780	57 973	1 638	1 716	5 975	1 197	72 279
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	-	(1 715)	(311)	(1 598)	(1 949)	-	(5 573)
Amortyzacja za okres	-	(908)	(226)	(143)	(292)	-	(1 569)
Wykup z leasingu	-	-	-	(475)	-	-	(475)
Zbycie	-	-	-	1 005	-	-	1 005
Likwidacja	-	-	-	-	10	-	10
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2023 r.	-	(2 623)	(537)	(1 211)	(2 231)	-	(6 602)
Wartość netto na dzień 30 września 2023 r.	3 780	55 350	1 101	505	3 744	1 197	65 678
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	3 780	23 935	317	1 603	3 827	21 368	54 830
Nabycie	-	-	-	52	40	15 549	15 641
Wykup z leasingu	-	-	-	614	-	-	614
Zbycie	-	-	(16)	(236)	-	-	(252)
Likwidacja	-	-	-	-	(414)	-	(414)
Przeniesienie	-	31 464	1 246	-	1 848	(34 558)	-
Reklasyfikacja z zapasów	-	-	-	-	-	(1 665)	(1 665)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022 r.	3 780	55 399	1 547	2 033	5 301	694	68 754
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	-	(897)	(147)	(1 373)	(1 723)	-	(4 140)
Amortyzacja za okres	-	(818)	(180)	(110)	(330)	-	(1 438)
Wykup z leasingu	-	-	-	(351)	-	-	(351)

Warszawa, 22 listopada 2023 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Zbycie	-	-	16	236	-	-	252
Likwidacja	-	-	-	-	104	-	104
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.	-	(1 715)	(311)	(1 598)	(1 949)	-	(5 573)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.	3 780	53 684	1 236	435	3 352	694	63 181
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	3 780	23 935	317	1 603	3 827	21 368	54 830
Nabycie	-	-	-	-	40	15 029	15 069
Zbycie	-	-	-	(52)	-	-	(52)
Przeniesienie na zapasy	-	-	-	-	-	(1 665)	(1 665)
Przeniesienia	-	30 347	245	-	3 106	(33 698)	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2022 r.	3 780	54 282	562	1 551	6 973	1 034	68 182
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	-	(897)	(147)	(1 373)	(1 723)	-	(4 140)
Amortyzacja za okres	-	(527)	(110)	(95)	(212)	-	(944)
Zbycie	-	-	-	52	-	-	52
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2022 r.	-	(1 424)	(257)	(1 416)	(1 935)	-	(5 032)
Wartość netto na dzień 30 września 2022 r.	3 780	52 858	305	135	5 038	1 034	63 150

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 nocy dotyczącej praw do użytkowania oraz zobowiązań leasingowych w dalszej części sprawozdania finansowego.

Zabezpieczenia

- Nieruchomość w Sopocie – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w mBank S.A.; hipoteka łączna do kwoty 82.500 tys. zł,
- Lokal usługowy nr C.U1 w budynku Unique Tower - gwarancja bankowa Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A.; hipoteka do kwoty 6.868 tys. zł.

Na dzień 30 września 2023 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2023 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		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Wartość netto na początek okresu	-	72 755	72 755
Poniesione nakłady	-	37 457	37 457
Zmiana prezentacji w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	-	(110 212)	(110 212)
Wartość netto na koniec okresu	-	-	-

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

16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	386	204	249
Pożyczki udzielone	215 414	214 353	221 920
Długoterminowe aktywa finansowe razem	215 800	214 557	222 169
Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych*	213 903	212 518	219 978
Pożyczki do pozostałych podmiotów	1 511	1 835	1 942
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	215 414	214 353	221 920

*Szczegółowy wykaz pożyczek udzielonych do jednostek spółkontrolowanych znajduje się w **Nocie 33** niniejszego raportu.

17. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa prowadzi działalność na rynku nieruchomości w ramach segmentu magazynowego. Grupa realizuje projekty poprzez inwestycje w spółki celowe, stanowiących wspólne przedsięwzięcie („Joint Venture”) wraz z partnerem strategicznym. Struktura udziałów posiadanych przez każdego ze współwłaścicieli jest różna w poszczególnych realizowanych projektach. Na zasadach określonych w

zawartej pomiędzy stronami umowy, prawa głosów partnerów są dzielone równo pomiędzy strony realizujące dane przedsięwzięcie.

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- PDC Industrial Center 135: Projekt Warszawa III
- PDC Industrial Center 149: Projekt Wrocław II
- Zynwalin Investments: Projekt Katowice
- PDC Industrial Center 195: Projekt w okolicach Poznania
- PDC Industrial Center 187: Projekt Łódź II
- PDC Industrial Center 229: Projekt Łódź III

Projekt Warszawa III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 135 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 8,2 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 39 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 50% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej) oraz Hermes Platinum sp. z o.o. (posiadający 18% udziałów spółki celowej).

Projekt Wrocław II jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 149 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 5,4 ha. Projekt jest realizowany we Wrocławiu w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 18 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Katowice jest realizowany przez spółkę Zynwalin Investments sp. z o.o., docelowo na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,4 ha. Projekt jest realizowany w Katowicach w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 39 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Okolice Poznania jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 195 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 13,8 ha. Projekt jest realizowany w okolicach Poznania w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 60 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są: Marvipol Logistics S.A. (posiadający 45% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 29% udziałów spółki celowej) oraz podmiot trzeci (posiadający 26% udziałów spółki celowej).

Projekt Łódź II jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 187 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 4,9 ha. Projekt będzie realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 20 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Łódź III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 229 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 16,9 ha. Projekt jest realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 82 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 17% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 31% udziałów spółki celowej) oraz podmioty trzecie (posiadające 52% udziałów spółki celowej).

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 30.09.2023 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Aktywa trwałe	585 644	519 777	480 097
w tym nieruchomości inwestycyjne	482 561	516 801	479 559
Aktywa obrotowe	45 992	99 093	124 473
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39 442	33 937	37 490
Aktywa razem	631 636	618 870	604 570
Zobowiązania długoterminowe	445 160	426 291	429 899
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	438 156	411 274	417 952
Zobowiązania krótkoterminowe	177 762	130 833	110 062
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	166 197	96 720	-
Zobowiązania razem	622 922	557 124	539 961
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	7 784	32 620	32 945
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
		01.01.2023	01.01.2022
		- 30.09.2023	- 30.09.2022
Przychody ze sprzedaży		30 265	2 624
Koszty operacyjne		(22 824)	(4 953)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		4 084	53 955
Przychody finansowe		5 085	3 698
Koszty finansowe		(17 921)	(24 993)
Zysk (strata) brutto		(1 311)	30 331
Podatek dochodowy		145	(11)
Zysk (strata) netto		(1 166)	30 320
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:			
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		(24 836)	11 448
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		-	4 960
rezerwy na rozliczenie ceny		-	947
zakończenie wspólnych przedsięwzięć		-	271
dywidendy		24 504	-
sprzedaż udziałów		134	4 162
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		(198)	21 788

18. Odroczone podatki dochodowe

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Nieruchomości inwestycyjne	-	87	49
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	139	115	807
Świadczenia pracownicze	84	425	179
Rezerwy na koszty okresu	2 419	2 804	2 387
Odsetki od obligacji i kredytów	2 500	2 973	3 411
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	6 427	7 826	8 419
Odpisy na zapasy	1 193	1 193	1 193
Odpisy na należności	85	91	59
Odpisy na pożyczki	294	166	-

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	15 834	16 816	17 782
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	79	79	86
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	1 279	740	2 031
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	4 194	3 214	3 697
Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	34 527	36 529	40 100
Kompensata	(12 754)	(13 730)	(14 767)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	21 773	22 799	25 333
Rzeczowe aktywa trwałe	156	166	131
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	9 109	7 600	7 211
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	185	437	881
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	7 391	2 546	4 500
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	2 619	1 780	1 544
Wycena aktywów z tytułu leasingu	12 754	13 730	14 767
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	32 214	26 259	29 034
Kompensata	(12 754)	(13 730)	(14 767)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19 460	12 529	14 267

Aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszące się do nierozliczonych strat podatkowych są rozpoznawane, gdy realizacja wynikających z nich korzyści podatkowych poprzez odliczenie od dochodu podatkowego w przyszłych okresach, jest prawdopodobna. Oceniając prawdopodobieństwo wykorzystania strat podatkowych Grupa bazuje na prognozach wyniku podatkowego poszczególnych spółek w horyzoncie 5 lat od daty bilansowej. Zgodnie z przepisami podatkowymi 5 lat to maksymalny okres, w którym możliwe jest rozliczenie strat podatkowych.

Po przeprowadzonych analizach Zarząd stoi na stanowisku, że spółki z Grupy wygenerują wystarczające dochody podatkowe, aby zapewnić odzyskiwalność rozpoznanego aktywa.

19. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Produkcja niezakończona	631 296	701 451	635 082
Wyroby gotowe	108 602	66 626	182 544
Towary	137	127	119
Zapasy, razem	740 035	768 204	817 745

Podział zapasów na dzień 30 września 2023 r., 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień 30 września 2022 r.

	30.09.2023		31.12.2022		30.09.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	19 909	-	19 721	-	19 680	-
Inwestycja Studio Okęcie	-	-	28 707	-	24 114	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	2 263	-	3 196	-	3 196
Inwestycja Riviera Park	-	-	-	368	-	406
Inwestycja Unique Tower	-	31 286	-	51 355	-	54 670
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	1 734	-	1 734	-	1 734

	30.09.2023		31.12.2022		30.09.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	879	-	879	-	879
Inwestycja Gdańsk Chmielna	20 804	-	20 691	-	20 653	-
Inwestycja W Apartments	-	-	-	53	-	2 966
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	65 522	69 199	-	56 289	-
Inwestycja Kołobrzeg	31 203	-	30 960	-	30 742	-
Inwestycja Kłopotowskiego No 11	-	3 470	-	8 084	-	8 777
Inwestycja Moko Botanika	-	-	-	10	-	108 969
Inwestycja Sopot*	5 143	-	5 142	-	5 142	-
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	-	2 042	22 012	-	16 335	-
Inwestycja Conrada 30	9 548	-	9 011	-	8 796	-
Inwestycja Bielany III	10 563	-	10 535	-	10 513	-
Inwestycja In Place	201 304	-	134 729	-	116 927	-
Inwestycja Lazurova Concept	-	459	91 534	-	81 248	-
Inwestycja Wrocław Trio Park	13 640	-	12 105	-	12 062	-
Inwestycja Białołęka I	15 266	-	15 104	-	15 090	-
Inwestycja Gardenia Lagom	63 994	-	35 505	-	26 595	-
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	47 643	-	24 003	-	18 943	-
Inwestycja Ursynów II	15 370	-	14 822	-	14 796	-
Inwestycja Ochota	100 356	-	100 309	-	100 150	-
Inwestycja Wrocław II	34 284	-	33 860	-	33 576	-
Inwestycja Białołęka III	14 411	-	12 110	-	12 083	-
Inwestycja Praga Północ	12 045	-	11 392	-	11 348	-
Inwestycja Praga Południe	15 813	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Zapasy, razem	631 296	108 602	701 451	66 626	635 082	182 544

*Nieruchomość w Sopocie przy ul. Haffnera została sprzedana w dniu 27 października 2023 roku na rzecz podmiotu trzeciego.

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 30 września 2023 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 30 września 2022 r.	6 278

Stan odpisów aktualizujących	30.09.2023		31.12.2022		30.09.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
	6 278	-	6 278	-	6 278	-

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

Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycje Kłopotowskiego, Rotunda Dynasy, Białołęka I i Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 45.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł;
- Inwestycja In Place - kredyty Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w Alior Bank S.A. - kredyt nieodnawialny (gruntowy) w kwocie 30.000 tys. zł, kredyty nieodnawialne (inwestycyjne) w kwocie 143.575 tys. zł (etap 1) i 100.185 tys. zł (etap 2) oraz dwa kredyty odnawialne (VAT) do kwoty 4.000 tys. zł każdy (dla etapu 1 i 2); hipoteka do kwoty 422.639 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Gardenia Lagom - kredyty Marvipol Głębocka Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 56.000 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 88.500 tys. zł;
- Inwestycja Motława Garden - kredyty Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 51.200 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 79.800 tys. zł.

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	3 546	4 267	10 300
Należności z tytułu dostaw i usług razem	3 546	4 267	10 300
Pozostałe należności	1 401	1 101	2 455
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	-	15 000	15 000
Rozliczenia międzyokresowe	1 697	3 915	6 488
Pozostałe należności razem	3 098	20 016	23 943
Należności z tytułu podatku VAT	9 219	13 132	16 263
Należności z tytułu podatku dochodowego	700	3 691	311
Należności podatkowe	9 919	16 823	16 574
Należności krótkoterminowe netto	16 563	41 106	50 817
odpisy aktualizujące wartość należności	448	480	308
Należności krótkoterminowe brutto	17 011	41 586	51 125

21. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Krótkoterminowe papiery wartościowe	19 735	-	4 960
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	19 735	-	4 960

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Środki pieniężne w kasie	32	7	18
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	234 587	168 284	207 798
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	234 619	168 291	207 816
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	23 198	35 677	42 876
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	23 198	35 677	42 876

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

22. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego

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

Akcjonariat na 30 września 2023 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Mariusz Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Inne podmioty	12 061 329	12 061 329	12 061 329	28,96%	28,96%
	41 652 852	41 652 852	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
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	69 614	89 903	72 908
Podstawowy zysk na jedną akcję	1,67	2,16	1,75

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2023 roku, 31 grudnia 2022 roku i na 30 września 2022 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	724 725	655 111	638 116
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	17,40	15,73	15,32

23. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	8 500	8 500	7 450
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	1 636	4 136	2 500
Rezerwy razem	10 136	12 636	9 950
<i>w tym:</i>			
część długoterminowa	10 136	10 136	7 450
część krótkoterminowa	-	2 500	2 500

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

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień w kwocie 1.636 tys. PLN obejmuje kwotę, jaką Grupa może przekazać na rzecz IHG Hotels Limited w związku z zawartym porozumieniem.

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

24. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek**Kredyty i pożyczki według rodzaju**

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Kredyty	21 700	49 144	35 604
Pożyczki	-	21 473	22 269
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	-	12	22 281

część długoterminowa	21 700	70 605	35 592
----------------------	--------	--------	--------

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
do 12 miesięcy	-	12	22 281
powyżej 1 roku do 3 lat	21 700	70 605	35 592
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	21 700	70 617	57 873

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
w walucie polskiej	21 700	49 144	35 604
w walutach obcych	-	21 473	22 269
Kredyty i pożyczki razem	21 700	70 617	57 873

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
dla kredytów w PLN	7,78% - 9,91%	4,03% - 10,51%	4,03% - 10,11%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50%	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.	03.01.2022	7 500	-	15.02.2024	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2024	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	45 000	-	31.12.2024	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Alior Bank S.A.	31.05.2021	143 575	105	31.12.2024	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 262.363 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, zastaw finansowy i rejestrowy z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków kredytobiorcy, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	31.05.2021	30 000	13 784	31.12.2024	hipoteka na nieruchomości do kwoty 88 500 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW
Alior Bank S.A.	31.05.2021	4 000	1 525	31.12.2024	hipoteka na nieruchomości do kwoty 88 500 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW
PKO BP S.A.	26.10.2022	56 000	6 272	30.06.2025	hipoteka na nieruchomości do kwoty 88 500 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	26.10.2022	3 000	14	30.06.2025	wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzycelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzycelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	29.03.2023	51 200	-	28.03.2025	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 79.800 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzycelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzycelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, zastaw finansowy i rejestrowy z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków kredytobiorcy, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	29.03.2023	2 000	-	28.03.2025	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzycelnościach z rachunku bankowego
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000	-	06.09.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 422.639 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzycelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzycelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzycelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	12.09.2023	100 185	-	11.09.2026	
Alior Bank S.A.	12.09.2023	4 000	-	11.09.2026	
21 700					

25. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	255 364	272 396	272 396
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	156 467	70 000	70 000
Koszty emisji	(3 901)	(2 852)	(2 852)
Wpływy z emisji obligacji netto	152 566	67 148	67 148
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(2 858)	10 186	8 645
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	3 160	4 432	7 709
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	-	(610)	-
Wykup obligacji	(59 877)	(98 188)	(68 198)

Warszawa, 22 listopada 2023 r.

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	348 355	255 364	287 700
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	27 545	19 035	25 857
<i>część długoterminowa</i>	320 810	236 329	261 843

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
do 12 miesięcy	27 545	19 035	25 857
powyżej 1 roku do 3 lat	264 561	236 329	261 843
powyżej 3 do 5 lat	56 249	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	348 355	255 364	287 700

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AC*	4 077	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.11.2023
Obligacje zwykłe serii AC*	22 994	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2024
Obligacje zwykłe serii AD**	88 452	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	21.10.2024
Obligacje zwykłe serii P2021A	50 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2025
Obligacje zwykłe serii P2021B	20 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2025
Obligacje zwykłe serii AE	54 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022A	35 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	08.05.2026
Obligacje zwykłe serii AF	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022B	55 467	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2027

* Łączna wartość nominalna obligacji serii AC to 78.000 tys. zł. Obligacje o wartości 50.929 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę przed dniem bilansowym. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

** Łączna wartość nominalna obligacji serii AD to 116.000 tys. zł. Obligacje o wartości 27.548 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę przed dniem bilansowym. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

Aktywa i zobowiązania leasingowe segmentu deweloperskiego dotyczą głównie umów najmu biura wykorzystywanego jako siedziba Spółek z Grupy Kapitałowej oraz umów leasingu samochodów. Aktywa i zobowiązania segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych dotyczą umów najmu lub dzierżawy lokali z kompleksu Unique Apartments. Aktywa prezentowane jako zapasy dotyczą użytkowania wieczystego gruntów, na których Grupa realizuje inwestycje deweloperskie.

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.	15 721	50 629	6 998
Nabycie	567	1 728	1 047
Amortyzacja	(1 442)	(3 991)	(71)
Modyfikacje umów leasingu	(41)	408	(938)
Wykup z leasingu	(338)	-	-
Zbycie	-	-	(2 109)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2023 r.	14 467	48 774	4 927
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.	17 181	-	19 153
Nabycie	223	54 546	-
Amortyzacja	(1 999)	(3 917)	(203)
Modyfikacja umów leasingu	579	-	945
Wykup z leasingu	(263)	-	-
Zbycie	-	-	(12 897)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2022 r.	15 721	50 629	6 998
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.	17 181	-	19 153
Nabycie	223	54 275	-
Amortyzacja	(1 488)	(2 622)	(168)
Modyfikacja umów leasingu	579	-	945
Zbycie	-	-	(8 875)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2022 r.	16 495	51 653	11 055

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2023 r.	17 687	63 674	7 968

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Nabycie	567	2 098	1 047
Koszty finansowe	712	5 705	376
Modyfikacje umów leasingu	66	408	(1 045)
Płatności	(2 249)	(8 474)	(586)
Różnice kursowe	(214)	-	-
Zbycie	-	-	(2 145)
Stan na dzień 30 września 2023 r.	16 569	63 411	5 615

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2022 r.	18 604	-	20 496
Nabycie	223	64 451	-
Koszty finansowe	1 017	5 772	1 049
Płatności	(3 058)	(6 549)	(1 011)
Modyfikacje umów leasingu	579	-	945
Różnice kursowe	322	-	(13 511)
Zbycie	-	-	-
Stan na dzień 31 grudnia 2022 r.	17 687	63 674	7 968

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2022 r.	18 604	-	20 496
Nabycie	223	64 088	-
Modyfikacje umów leasingu	769	3 871	863
Koszty finansowe	579	-	945
Płatności	(2 196)	(3 990)	(1 054)
Różnice kursowe	937	-	-
Zbycie	-	-	(9 301)
Stan na dzień 30 września 2022 r.	18 916	63 969	11 949

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
do 12 miesięcy	5 515	5 034	4 984
powyżej 1 roku do 3 lat	13 282	11 937	11 745
powyżej 3 do 5 lat	16 159	14 568	14 255
powyżej 5 lat	45 024	49 822	51 901
Zobowiązania z tytułu leasingu	79 980	81 361	82 885

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

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
do 12 miesięcy	3	5	7
powyżej 1 roku do 3 lat	7	12	15
powyżej 3 do 5 lat	9	14	18
powyżej 5 lat	5 596	7 937	11 909
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	5 615	7 968	11 949

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2022 - 30.09.2022
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(5 468)	(6 005)	(4 167)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(6 612)	(7 263)	(4 944)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	(174)	(2 966)	(2 103)
Różnice kursowe	214	(322)	(937)
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	-	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(12 040)	(16 556)	(12 151)

Na 30 września 2023 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 września 2023 r. podpisano 291 umów najmu oraz dzierżawy). Umowy dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań, w większości przypadków na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. W momencie przekazania nabywcom wykończonych i wyposażonych lokali, rozpoczyna się okres najmu lub dzierżawy mieszkań przez Grupę. Transakcja ujmowana jest jako sprzedaż i leasing zwrotny. Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, z uwzględnieniem standardów MSSF 15 i MSSF 16, część wyniku jest rozpoznawana po przekazaniu lokalu w stanie deweloperskim, część po przekazaniu wykończonego i wyposażonego lokalu, a część ujmowana jest w bilansie i będzie wpływać na wynik Grupy przez cały okres najmu lub dzierżawy. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań występuje obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Na dzień 30 września 2023 r. przedmiotem leasingu było 290 przekazanych lokali, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 56 274 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 66 549 tys. zł.

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

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Walutowe transakcje terminowe "forward"	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych, w tym:	-	-	-
do 12 miesięcy	-	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-	-

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów			
	01.01.2023	01.01.2022	01.01.2022
	- 30.09.2023	- 31.12.2022	- 30.09.2022
Przychody (koszty) z tytułu aktualizacji wyceny instrumentów forward	-	135	135
Przychody (koszty) z tytułu rozliczenia instrumentów forward	-	115	115
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-	250	250

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

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	38 361	36 332	39 115
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	5 742	5 090	7 001
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 900	6 711	5 521
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	1 428	1 947	1 949
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 359	992	1 286
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	48 790	51 072	54 872
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	5 742	5 090	7 001
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	43 048	45 982	47 871
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	797	110	4 983

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy, na okres od trzech do sześciu lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zwykle regulowane w ciągu od 14 do 30 dni.

29. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Inwestycja Unique Tower	5 523	1 508	4 471
Inwestycja Lazurova Concept	852	116 160	97 146
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	2 121	21 345	15 542
Inwestycja Rotunda Dynasy	1 701	41 876	36 974
Inwestycja In Place	98 523	16 784	8 977
Inwestycja Motława Garden	5 716	1 417	-
Inwestycja Gardenia Lagom etap 1	10 606	408	-

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Inwestycja Moko Botanika	-	-	139 067
Inwestycja Studio Okęcie	-	30 685	26 839
Pozostałe	837	405	1 759
Przychody przyszłych okresów razem	125 880	230 588	330 775

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

30. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Pożyczki	213 903	212 518	219 978
Należności z tytułu dostaw i usług	112	41	185
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	214 015	212 559	220 163
Pożyczki	1 511	1 835	1 942
Należności z tytułu dostaw i usług	3 434	4 226	10 115
Krótkoterminowe aktywa finansowe	19 735	-	4 960
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	24 680	6 061	17 017
Środki pieniężne	234 619	168 291	207 816
Razem	473 314	386 911	444 996

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Kredyty bankowe i pożyczki	21 700	70 617	57 873
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	38 361	36 332	39 115
Zobowiązania z tytułu obligacji	348 355	255 364	287 700
Kaucje	7 642	11 801	12 522
Zobowiązania z tytułu leasingu	79 980	81 361	82 885
Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu	496 038	455 475	480 095

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 30 września 2023 roku, 31 grudnia 2022 roku i 30 września 2022 roku.

31. 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 2023 r. wynosi: 271.108 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiła: 204.383 tys. zł, na dzień 30 września 2022 r. wynosiła: 294.259 tys. zł.

32. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o., Marvipol Sopot I Sp. z o.o. i Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o. udzieliły poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z zawartą 5 listopada 2018 umową kredytu odnawialnego, którego aktualny limit wynosi 45.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 82.500 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu nieodnawialnego w kwocie 30.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 133.489 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 266.979 tys. zł; w dniu 29 marca 2023 umowa kredytu została aneksowana do kwoty 143.575 tys. zł. Kwota poręczenia została zwiększona do 287.150 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Głębocka Sp. z o.o. w związku z zawartą 26 października 2022 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 56.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.800 tys. zł.
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.887 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. w związku z zawartą 29 marca 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 51.200 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 102.400 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. w związku z zawartą 29 marca 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 12

września 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 100.185 tys. zł., z możliwością zwiększenia do 119.218 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 238.436 tys. zł;

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 12 września 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 tys. zł.

33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej i osób zarządzających wyższego szczebla.

Grupa na rzecz członków Zarządu Jednostki Dominującej i osób zarządzających wyższego szczebla wypłaca wynagrodzenie na podstawie: pełnienia funkcji członka Zarządu (mianowanie) oraz na podstawie umowy o świadczenie usług lub umowy o pracę.

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	2 482	3 611

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

	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	934	823

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	477	425

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	33	35	2	2	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorcą Marvipol Development S.A.	451	511	110	39	183
Sprzedaż produktów i usług	484	546	112	41	185

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	423	1 256	-	3	20
Zakup produktów i usług	423	1 256	-	3	20

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Książek Holding Sp. z o.o.*	-	31 366	-	-	-
Mariusz Książek	-	2 369	-	-	-
Zakup produktów i usług	-	33 735	-	-	-

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Zmiana stanu odpisu na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2023
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	49 662	-	-	-	1 028	-	(565)	(22)	50 103
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	20 257	-	-	-	420	-	(231)	10	20 456
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	15 589	-	-	-	330	-	(177)	(4)	15 738
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	49 489	-	-	-	1 054	-	(563)	(649)	49 331
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	46 675	-	-	-	976	-	(529)	(1)	47 121
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	30 846	-	-	-	661	-	(350)	(3)	31 154
	212 518	-	-	-	4 469	-	(2 415)	(669)	213 903

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Kompensaty z dywidendami	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2023
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	13 912	-	-	13 262	33	-	(683)	-
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	7 561	-	-	7 266	15	-	(310)	-
	21 473	-	-	20 528	48	-	(993)	-

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	70 559	69 919	72 471
Od 3 do 5 lat	143 344	142 599	147 507
Powyżej 5 lat	-	-	-
	213 903	212 518	219 978

Warszawa, 22 listopada 2023 r.

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Do 1 roku	-	-	22 269
Od 1 roku do 3 lat	-	21 473	-
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	-	21 473	22 269

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.*	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k.*	-	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o.**	-	-	100%

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

** W dniu 1 grudnia 2022 roku zarejestrowane zostało połączenie spółek, w wyniku którego spółka Prosta 32 Sp. z o.o. (jako spółka przejmująca) przejęła aktywa i zobowiązania spółki zależnej Prosta Tower Sp. z o.o. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. w likwidacji ¹⁾	-	-	68%
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. w likwidacji ²⁾	-	-	68%
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. ³⁾	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. ⁴⁾	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. ⁵⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. ⁷⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. ⁸⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. ⁹⁾	45%	45%	45%
Zynwalin Investments Sp. z o.o. ¹⁰⁾	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. ¹¹⁾	17%	52%	52%

- 1) PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiadała Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowiła wspólne przedsięwzięcie
- 2) PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiadała Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowiła wspólne przedsięwzięcie
- 3) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. - 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 4) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 5) PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 6) PDC Industrial Center 112 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

- 8) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 9) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 10) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 11) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 16,8% udziałów uprawniających do 16,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

Lista jednostek zależnych znajduje się w *pkt 5* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 30 września 2023 r. w Grupie Kapitałowej wynosiło 85 osób.

36. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 30 września 2023 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2023 r.

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych