
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 czerwca
i za okres pierwszych
sześciu miesięcy 2024 roku

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

	Nota	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Przychody ze sprzedaży	4	66 001	40 285	268 053	197 227
Koszt własny sprzedaży	5	(47 631)	(27 285)	(190 275)	(133 444)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		18 370	13 000	77 778	63 783
Koszty sprzedaży	6	(4 180)	(2 479)	(3 809)	(2 160)
Koszty ogólnego zarządu	6	(17 853)	(9 145)	(13 465)	(7 675)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	47	47	360	685
Pozostałe przychody operacyjne	8	4 873	1 990	6 711	4 500
Pozostałe koszty operacyjne	9	(3 007)	(1 451)	(3 008)	(1 588)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(1 750)	1 962	64 567	57 545
Przychody finansowe	10	5 834	3 704	5 022	2 349
Koszty finansowe	11	(7 542)	(2 732)	(13 402)	(10 201)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(3 458)	2 934	56 187	49 693
Podatek dochodowy	12	(582)	(1 616)	(10 915)	(10 084)
Zysk (strata) netto		(4 040)	1 318	45 272	39 609
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		(0,10)	0,03	1,09	0,95
Rozwodniony		(0,10)	0,03	1,09	0,95

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Zysk netto	(4 040)	1 318	45 272	39 609
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	(4 040)	1 318	45 272	39 609
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	(4 040)	1 318	45 272	39 609
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	207	161	203
Rzeczowe aktywa trwałe	14	67 002	66 375	65 387
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	63 121	62 145	64 107
Długoterminowe aktywa finansowe	15	187 390	181 611	206 168
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	16	4 381	4 334	8 476
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	29 309	24 273	23 376
Aktywa trwałe razem		351 410	338 899	367 717
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	940 087	812 328	720 725
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	35 280	20 610	36 502
Należności z tytułu podatku dochodowego	19	1 800	2 679	4 141
Krótkoterminowe aktywa finansowe	20	20 107	-	4 762
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	20	392 509	286 721	189 643
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	20	109 844	47 184	29 264
Aktywa obrotowe razem		1 389 783	1 122 338	955 773
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 741 193	1 461 237	1 323 490

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	21			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		306 661	295 536	295 536
Zyski zatrzymane		(4 040)	55 277	45 272
Kapitały razem		662 196	710 388	700 383
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	11 936	11 936	10 136
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	17 560	14 639	15 642
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	8 233	29 079	35 841
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	382 458	232 655	254 513
Zobowiązania z tytułu leasingu	25	73 699	72 160	74 613
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	672	460	445
Pozostałe zobowiązania	26	5 262	5 107	5 998
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		499 820	366 036	397 188
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	22	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	313	5 219	6
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	68 406	111 529	26 039
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	6 729	6 234	5 392
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	4 661	5 118	4 120
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	26	9	2 079	5 402
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	50 960	39 480	46 334
Przychody przyszłych okresów	27	448 099	215 154	138 626
Zobowiązania krótkoterminowe razem		579 177	384 813	225 919
Zobowiązania razem		1 078 997	750 849	623 107
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 741 193	1 461 237	1 323 490

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	55 277	-	(55 277)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(44 152)	-	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(4 040)	(4 040)
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	306 661	-	(4 040)	662 196
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 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)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	55 277	55 277
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 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)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	45 272	45 272
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	295 536	-	45 272	700 383

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		(3 458)	56 187
Amortyzacja		5 043	4 693
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		1 341	9 218
Przychody odsetkowe	10	(3 222)	(1 719)
Koszty odsetkowe	11	4 849	2 449
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		484	477
Koszty z tytułu leasingu	25	4 165	4 457
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		(139)	(242)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(47)	(360)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(2 476)	(2 985)
Pozostałe		406	444
Korekty razem		10 404	16 432
Zmiana stanu zapasów		(114 018)	58 849
Zmiana stanu należności		(14 435)	4 718
Zmiana stanu rezerw		-	(2 500)
Zmiana stanu kaucji		(4 655)	636
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		11 181	(3 217)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		236 939	(89 864)
Zmiana kapitału obrotowego		115 012	(31 378)
Podatek dochodowy zwrócony		975	59
Podatek dochodowy zapłacony		(4 851)	(3 596)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(3 876)	(3 537)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		118 082	37 704

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		3 114	1 687
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		168	366
Splata udzielonych pożyczek		215	215
Wpływy		3 497	2 268
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(1 792)	(3 007)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	31	(51)	-
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych		(19 999)	(4 729)
Wydatki		(21 842)	(7 736)
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(18 345)	(5 468)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		104 066	47 304
Wpływy netto z emisji obligacji	25	147 060	87 193
Wpływy		251 126	134 497
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Jednostki Dominującej		(44 152)	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(130 700)	(61 403)
Wykup obligacji	24	(41 599)	(59 877)
Odsetki zapłacone		(20 177)	(16 748)
Prowizje od kredytów		(836)	(414)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	25	(7 611)	(6 939)
Wydatki		(245 075)	(145 381)
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej		6 051	(10 884)
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		105 788	21 352
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		105 788	21 352
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		286 721	168 291
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		392 509	189 643

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
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	
	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Przychody ze sprzedaży	34 837	242 074	-	-	31 164	25 979
Koszt własny sprzedaży	(21 721)	(168 216)	-	-	(25 910)	(22 059)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13 116	73 858	-	-	5 254	3 920
Koszty sprzedaży	(2 973)	(2 486)	-	-	(1 207)	(1 323)
Koszty ogólnego zarządu	(14 677)	(10 567)	(1 773)	(1 675)	(1 403)	(1 223)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	47	360	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	4 788	6 682	27	28	58	1
Pozostałe koszty operacyjne	(3 004)	(3 005)	-	(3)	(3)	-
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(2 749)	64 482	(1 699)	(1 290)	2 698	1 375
Przychody finansowe	3 358	2 037	2 476	2 985	-	-
Koszty finansowe	(5 726)	(2 812)	(1 791)	(10 590)	(25)	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(5 118)	63 707	(1 013)	(8 895)	2 673	1 375

Warszawa, 23 sierpnia 2024 r.

	Segment deweloperski			Segment magazynowy			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe		
	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023		01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023		01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	
Podatek dochodowy	(275)	(12 407)		262	1 755		(569)	(263)	
Zysk (strata) netto	(5 393)	51 300		(751)	(7 140)		2 104	1 112	

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Aktywa trwałe	74 224	63 811	61 471	188 127	186 509	215 016	89 059	88 579	91 230
w tym rzeczowe aktywa trwałe	31 552	30 162	29 638	-	-	-	35 450	36 213	35 749
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	14 505	14 385	13 988	-	-	-	48 616	47 760	50 119
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	4 381	4 334	8 476	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	1 182	1 403	1 619	179 636	178 885	204 073	-	-	-
Aktywa obrotowe	1 307 701	1 036 443	892 428	9 701	32 682	7 435	72 381	53 213	55 910
w tym zapasy	881 385	768 391	676 817	-	-	-	58 702	43 937	43 908
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	375 680	248 704	180 659	9 696	32 677	2 598	7 133	5 340	6 386
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa razem	1 381 925	1 100 254	953 899	197 828	219 191	222 451	161 440	141 792	147 140
Zobowiązania długoterminowe	425 223	294 463	326 545	6 105	5 541	2 235	68 492	66 032	68 408
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	400 875	272 262	304 342	3 141	3 135	-	60 374	58 497	60 625
Zobowiązania krótkoterminowe	569 483	375 034	216 009	154	239	221	9 540	9 540	9 689
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	75 454	123 770	31 803	-	-	-	4 655	4 330	3 754
Zobowiązania razem	994 706	669 497	542 554	6 259	5 780	2 456	78 032	75 572	78 097

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 25 listopada 2014 r. na czas nieoznaczony. Rejestracja spółki została dokonana 16 grudnia 2014 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585.

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 czerwca 2024 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 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 2023 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 2024 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2024 r.:

- 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 dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - umowy finansowania dostawców (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),

W związku ze zmianami w MSSF 16 „Leasing” oraz objęciem standardem zmiennych opłat leasingowych spółka zdecydowała o reklasyfikacji inwestycji Gdańsk Chmielna z segmentu deweloperskiego do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe.

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 18 - Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później), Standard ma zastąpić MSR 1 - Prezentacja sprawozdań finansowych
- MSSF 19 - Jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 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).
- Zmiany klasyfikacji i wycenie Instrumentów finansowych MSSF 9 i MSSF 7 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później).

Spółka jest w trakcie analizy zmian i oceny ich wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Wyroby gotowe	41 319	26 713	244 678	184 018
Usługi	24 682	13 572	23 375	13 209
Przychody ze sprzedaży	66 001	40 285	268 053	197 227

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

5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Wyroby gotowe	(27 214)	(17 001)	(171 873)	(123 556)
Usługi	(20 417)	(10 284)	(18 402)	(9 888)
Koszt własny sprzedaży	(47 631)	(27 285)	(190 275)	(133 444)

Koszty według rodzaju	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Amortyzacja	(3 681)	(3 393)
Zużycie materiałów i energii	(3 729)	(3 649)
Usługi obce	(144 592)	(122 189)
Podatki i opłaty	(1 026)	(292)
Wynagrodzenia	(3 294)	(2 777)
Ub. społ. i inne świadczenia	(654)	(552)
Pozostałe koszty rodzajowe	(16)	(2)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	109 361	(57 421)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(47 631)	(190 275)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(2 399)	(1 515)	(2 296)	(1 369)
Koszty marketingu	(1 781)	(964)	(1 513)	(791)
Koszty sprzedaży	(4 180)	(2 479)	(3 809)	(2 160)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Koszty planowanych inwestycji	(139)	(94)	(23)	(10)
Koszty zakończonych inwestycji	(2 143)	(904)	(1 021)	(869)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(3 344)	(1 692)	(3 196)	(1 613)
Wynagrodzenia	(5 206)	(2 843)	(4 412)	(2 320)
Usługi doradcze	(5 252)	(2 773)	(3 243)	(2 039)
Inne	(1 769)	(839)	(1 570)	(824)
Koszty ogólnego zarządu	(17 853)	(9 145)	(13 465)	(7 675)

Koszty według rodzaju	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Amortyzacja	(1 384)	(756)	(1 249)	(659)
Zużycie materiałów i energii	(987)	(526)	(962)	(581)
Usługi obce	(12 413)	(6 409)	(8 846)	(5 401)

Koszty według rodzaju	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Podatki i opłaty	(1 008)	(560)	(893)	(424)
Wynagrodzenia	(5 145)	(2 792)	(4 179)	(2 207)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(518)	(290)	(459)	(216)
Pozostałe koszty rodzajowe	(578)	(291)	(686)	(347)
Koszty według rodzaju	(22 033)	(11 624)	(17 274)	(9 835)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

	Nota	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Wartość na początek okresu		4 334	4 334	32 620	32 295
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	16	47	47	(24 144)	(23 819)
Wartość na koniec okresu		4 381	4 381	8 476	8 476
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:					
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	16	47	47	(24 144)	(23 819)
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		-	-	-	-
rezerwy na rozliczenie ceny dywidendy		-	-	24 504	24 504
sprzedaż udziałów		-	-	-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		47	47	360	685

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Przychody z najmu	37	13	284	130
Przychody z refaktur	2 265	951	2 786	1 491
Sprzedaż usług	300	145	262	135
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	139	91	242	87
Aktualizacja wartości należności		(112)	35	(33)
Rozwiązanie rezerw i odpisów		-	4	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	624	124	149	31
Sprzedaż gruntów		-	1 450	1 450
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	1 015	506	636	609
Przychody z opłat eksploatacyjnych		-	174	174
Inne	493	272	689	426
Pozostałe przychody operacyjne	4 873	1 990	6 711	4 500

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Koszty najmu	(111)	(56)	(101)	(51)
Koszty refaktur	(2 475)	(1 099)	(2 741)	(1 465)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(246)	(241)	(24)	(24)

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(2)	-	(68)	(11)
Koszty darowizn	(15)	-	-	-
Pozostałe koszty	(158)	(55)	(74)	(37)
Pozostałe koszty operacyjne	(3 007)	(1 451)	(3 008)	(1 588)

10. Przychody finansowe

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	3 191	2 443	1 645	859
Odsetki od pożyczek	31	15	41	20
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	2 476	1 233	2 985	1 471
Różnice kursowe	-	(32)	-	-
Zysk z tytułu walutowych instrumentów pochodnych	-	(40)	-	-
Pozostałe	136	85	351	(1)
Przychody finansowe	5 834	3 704	5 022	2 349

11. Koszty finansowe

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Odsetki od kredytów i obligacji	(4 818)	(2 299)	(2 401)	(399)
Odsetki od pożyczek	(31)	(16)	(48)	(22)
Różnice kursowe	(1 361)	455	(9 381)	(8 837)
Koszty z tytułu leasingu	(489)	(489)	(646)	(282)
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(327)	-	(423)	(423)
Pozostałe	(516)	(303)	(503)	(238)
Koszty finansowe	(7 542)	(2 652)	(13 402)	(10 201)

W sprawozdaniu za I półrocze 2024 roku oraz w sprawozdaniu za I półrocze 2023 koszty zarachowanych odsetek oraz efekt wyceny wg. skorygowanego kosztu prezentowany jest łącznie w pozycji „odsetki od kredytów i obligacji”.

12. Podatek dochodowy

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Nieruchomości inwestycyjne	-	(87)
Różnice kursowe z wyceny	-	(115)
Świadczenie pracownicze	(61)	(341)
Rezerwy na koszty okresu	(45)	(440)
Odsetki od obligacji i kredytów	(187)	(755)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	4 948	2 365
Odpisy na należności	55	(4)
Odpisy na pożyczki	62	81
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	536	(200)
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	(58)	-
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	(106)	822
Pozostałe	(108)	(749)
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	5 036	577

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Rzeczowe aktywa trwałe	(13)	(24)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	2 686	917
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	151	(182)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	103	403
Odsetki od pożyczki	(745)	1 543
Pozostałe	739	456
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 921	3 113
Zmiana podatku odroczonego	(2 115)	2 536
Podatek bieżący	2 697	8 379
Podatek dochodowy razem	582	10 915

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Zysk brutto	(3 458)	56 187
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(657)	10 676
Różnice:	1 239	239
efekt podatkowy różnic trwałych	188	229
efekt podatkowy rozwiązania odpisu aktywa na straty podatkowe	362	-
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na niewykorzystane straty podatkowe	-	182
efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z art. 15c ustawy o CIT	970	-
efekt podatkowy wykorzystania strat podatkowych, na które nie utworzono aktywa z tyt. OPD	(281)	(393)
efekt ujemnych różnic przejściowych, na które nie utworzono aktywa z tyt. OPD	-	289
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	(68)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	582	10 915

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 116	1 116
Nabycie	141	141
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2024 r.	1 257	1 257
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(955)	(955)
Amortyzacja za okres	(95)	(95)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2024 r.	(1 050)	(1 050)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2024 r.	207	207
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 047	1 047
Nabycie	89	89
Zbycie	(20)	(20)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.	1 116	1 116
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	(799)	(799)
Amortyzacja za okres	(156)	(156)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.	(955)	(955)

	Oprogramowanie	Razem
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.	161	161
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 047	1 047
Nabycie	36	36
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2023 r.	1 083	1 083
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	(799)	(799)
Amortyzacja za okres	(81)	(81)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2023 r.	(880)	(880)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2023 r.	203	203

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień 30 czerwca 2024 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 2024 r.	3 780	58 869	1 651	1 891	6 818	652	73 661
Nabycie	-	18	17	299	44	1 273	1 651
Wykup z leasingu	-	-	-	365	-	-	365
Zbycie	-	-	-	(312)	-	-	(312)
Przeniesienie	-	-	-	-	450	(450)	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2024 r.	3 780	58 887	1 668	2 243	7 312	1 475	75 365
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	(2 930)	(610)	(1 410)	(2 336)	-	(7 286)
Amortyzacja za okres	-	(609)	(148)	(172)	(212)	-	(1 141)
Wykup z leasingu	-	-	-	(219)	-	-	(219)
Zbycie	-	-	-	283	-	-	283
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2024 r.	-	(3 539)	(758)	(1 518)	(2 548)	-	(8 363)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2024 r.	3 780	55 348	910	725	4 764	1 475	67 002
	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	-	3 470	89	-	256	1 308	5 123
Wykup z leasingu	-	-	-	1 039	-	-	1 039
Zbycie	-	-	-	(1 181)	-	-	(1 181)
Likwidacja	-	-	-	-	(74)	-	(74)
Przeniesienie	-	-	15	-	1 335	(1 350)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.	3 780	58 869	1 651	1 891	6 818	652	73 661
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	-	(1 215)	(299)	(259)	(404)	-	(2 177)
Wykup z leasingu	-	-	-	(610)	-	-	(610)
Zbycie	-	-	-	1 057	-	-	1 057
Likwidacja	-	-	-	-	17	-	17

Warszawa, 23 sierpnia 2024 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.	-	(2 930)	(610)	(1 410)	(2 336)	-	(7 286)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.	3 780	55 939	1 041	481	4 482	652	66 375
	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	-	2 570	3	-	12	386	2 971
Wykup z leasingu	-	-	-	813	-	-	813
Zbycie	-	-	-	(591)	-	-	(591)
Likwidacja	-	-	-	-	(31)	-	-
Przeniesienie	-	-	15	-	508	(523)	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2023 r.	3 780	57 969	1 565	2 255	5 790	557	71 916
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	-	(605)	(156)	(66)	(131)	-	(958)
Wykup z leasingu	-	-	-	(475)	-	-	(475)
Likwidacja	-	-	-	-	10	-	-
Zbycie	-	-	-	467	-	-	467
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2023 r.	-	(2 320)	(467)	(1 672)	(2 070)	-	(6 529)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2023 r.	3 780	55 649	1 098	583	3 720	557	65 387

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

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

- 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 czerwca 2024 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2024 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. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Kaucje zapłacone	5 527	717	476
Pożyczki udzielone	180 823	180 288	205 692
Pozostałe należności długoterminowe	1 040	606	-
Długoterminowe aktywa finansowe razem	187 390	181 611	206 168
Pożyczki do jednostek współkontrolowanych*	179 636	178 885	204 073
Pożyczki do pozostałych podmiotów	1 187	1 403	1 619
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	180 823	180 288	205 692

*Szczegółowy wykaz pożyczek udzielonych do jednostek współkontrolowanych znajduje się w nocie 31 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku została przeanalizowana utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych. Odpis na oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek do jednostek współkontrolowanych w 2024 roku wynosił 1.563 tys. zł.

16. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa prowadzi działalność na rynku nieruchomości w ramach segmentu magazynowego. Grupa realizuje projekty poprzez inwestycje w spółki celowe, stanowiących wspólne przedsięwzięcie („Joint Venture”) wraz z partnerem strategicznym. Struktura udziałów posiadanych przez każdego ze współwłaścicieli jest różna w poszczególnych realizowanych projektach. Na zasadach określonych w zawartej pomiędzy stronami umowie, prawa głosów partnerów są dzielone równo pomiędzy strony realizujące dane przedsięwzięcie.

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- PDC Industrial Center 135: Projekt Warszawa III
- 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. Według stanu na dzień sporządzenia raportu 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 Jabłoński Kurek Capital Sp.k. (posiadający 18% udziałów spółki celowej).

Projekt Katowice jest realizowany przez spółkę Zynwalin Investments Sp. z o.o., 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. 86 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 30.06.2024 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Aktywa trwałe	584 877	512 229	548 502
w tym nieruchomości inwestycyjne	446 397	427 777	408 281
Aktywa obrotowe	44 490	88 579	56 505
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 500	83 613	41 743
Aktywa razem	629 367	600 808	605 007
Zobowiązania długoterminowe	391 573	275 228	427 347
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	374 111	264 332	413 491
Zobowiązania krótkoterminowe	235 257	320 128	165 388
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	4 312	5 171	126 538
Zobowiązania razem	626 830	595 356	592 735
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	4 381	4 334	8 476
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
		01.01.2024	01.01.2023
		- 30.06.2024	- 30.06.2023
Przychody ze sprzedaży		18 276	15 785
Koszty operacyjne		(16 518)	(14 172)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		7 121	(25 884)
Przychody finansowe		5 440	27 663
Koszty finansowe		(11 467)	(11 904)
Zysk (strata) brutto		2 852	(8 512)
Podatek dochodowy		(539)	4 427
Zysk (strata) netto		2 313	(4 085)
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:			
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		47	(24 144)
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		-	-
- rezerwy na rozliczenie ceny		-	-

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
- dywidendy	-	24 504
- sprzedaż udziałów	-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development	47	360

17. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Świadczenia pracownicze		61	84
Rezerwy na koszty okresu	2 563	2 608	2 364
Odsetki od obligacji i kredytów	2 107	2 294	2 218
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	12 537	9 620	10 191
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowych nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	2 031	-	-
Odpisy na zapasy	1 193	1 193	1 193
Odpisy na należności	141	86	87
Odpisy na pożyczki	297	235	247
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	16 180	15 524	15 719
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	-	58	79
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	323	429	1 562
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	4 516	4 624	2 465
Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	41 888	36 732	36 209
Kompensata	(12 579)	(12 459)	(12 833)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	29 309	24 273	23 376
Rzeczowe aktywa trwałe	150	163	142
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	12 751	10 065	8 517
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	532	381	255
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	811	708	403
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	169	914	4 089
Odsetki naliczone	3 147	2 408	2 236
Wycena aktywów z tytułu leasingu	12 579	12 459	12 833
Pozostałe	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	30 139	27 098	28 475
Kompensata	(12 579)	(12 459)	(12 833)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17 560	14 639	15 642

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.

Prognozy w odniesieniu do Jednostki Dominującej uwzględniają głównie: wynik operacyjny Spółki, harmonogram płatności odsetek od finansowania zewnętrznego i pożyczek wewnątrzgrupowych oraz wynik, jaki Spółka może wygenerować wykorzystując posiadane grunty, poprzez realizację projektów deweloperskich lub sprzedaż przedsięwzięć deweloperskich do spółek celowych po sfinalizowaniu

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

18. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Produkcja niezakończona	790 110	709 349	569 723
Wyroby gotowe	149 821	102 830	150 876
Towary	156	149	126
Zapasy, razem	940 087	812 328	720 725

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2024 r., 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień 30 czerwca 2023 r.

	30.06.2024		31.12.2023		30.06.2023	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	19 972	-	19 945	-	19 830	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	2 263	-	2 263	-	3 195
Inwestycja Unique Tower	-	4 597	-	26 705	-	31 286
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	1 734	-	1 734	-	1 734
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	879	-	879	-	879
Inwestycja Gdańsk Chmielna	22 063	-	20 979	-	20 774	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	57 518	-	65 632	-	94 068
Inwestycja Kołobrzeg	32 042	-	32 002	-	31 166	-
Inwestycja Kłopotowskiego 11	-	3 451	-	3 451	-	3 470
Inwestycja Sopot	-	-	-	-	5 143	-
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	-	-	-	760	-	8 333
Inwestycja Conrada	35 702	-	24 771	-	19 798	-
Inwestycja In Place	284 649	-	225 920	-	176 145	-
Inwestycja Lazurova Concept	-	-	-	459	-	6 964
Inwestycja Wrocław Trio Park	42 616	-	20 564	-	12 286	-
Inwestycja Białołęka I	16 039	-	16 003	-	15 167	-
Inwestycja Gardenia Lagom	100 075	-	76 792	-	54 088	-
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	490	78 432	61 031	-	41 471	-
Inwestycja Ursynów II	17 185	-	15 519	-	15 279	-
Inwestycja Ochota	100 418	-	100 410	-	100 340	-
Inwestycja Wrocław II	36 149	-	34 827	-	34 237	-
Inwestycja Osiedle Juu	17 640	-	14 598	-	12 533	-
Inwestycja Białołęka IV	17 583	-	17 307	-	-	-
Inwestycja Praga Północ	12 835	-	12 527	-	11 466	-
Inwestycja Praga Południe	16 252	-	16 154	-	-	-
Inwestycja Gdynia Pucka	18 400	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Zapasy, razem	790 110	149 821	709 349	102 830	569 723	150 876

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2024 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 30 czerwca 2024 r.	6 278

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

Stan odpisów aktualizujących	30.06.2024		31.12.2023		30.06.2023	
	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 Białółka I i Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 40.000 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 (inwestycyjne) w kwocie 119.218 tys. zł (etap 2) oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 4.000 tys. zł (etap 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 45.100 tys. zł (II etap) oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 70.650 tys. zł.
- Inwestycja Trio Park - kredyty Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 60.900 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 95.850 tys. zł;
- Inwestycja Conrada 30 - kredyty Marvipol Conrada Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 46.400 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 72.600 tys. zł.
- Inwestycja Osiedle JUU (ul. Skarbka z Gór, Warszawa - kredyty Marvipol Skarbka z Gór sp. z o.o.: kredyt nieodnawialny w kwocie 55.283 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 85.925 tys. zł.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	9 283	2 634	4 249
Należności z tytułu dostaw i usług razem	9 283	2 634	4 249

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Pozostałe należności	1 698	1 496	4 811
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	-	-	15 000
Rozliczenia międzyokresowe	4 823	2 589	2 646
Pozostałe należności razem	6 521	4 085	22 457
Należności z tytułu podatku VAT	19 476	13 891	9 796
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 800	2 679	4 141
Należności podatkowe	21 276	16 570	13 937
Należności krótkoterminowe netto	37 080	23 289	40 643
odpisy aktualizujące wartość należności	740	453	457
Należności krótkoterminowe brutto	37 820	23 742	41 100

20. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	20 107	-	4 762
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	20 107	-	4 762

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Środki pieniężne w kasie	112	190	47
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	392 397	286 531	189 596
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	392 509	286 721	189 643
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	109 844	47 184	29 264
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	109 844	47 184	29 264

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują głównie wpłaty od nabywców mieszkań na rachunki powiernicze, które są zwalniane przez bank wraz z postępowaniem inwestycyjnym.

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
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 czerwca 2024 r.

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

* podmiot zależny od Mariusza Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
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	(4 040)	55 227	45 272
Podstawowy zysk na jedną akcję	(0,10)	1,33	1,09

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku i na 30 czerwca 2023 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgową na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	662 196	710 388	700 383
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgową na jedną akcję	15,90	17,05	16,81

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku i na 30 czerwca 2023 Jednostka Dominująca oraz podmioty zależne nie posiadały akcji własnych Emitenta.

22. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	8 500	8 500	8 500
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	3 436	3 436	1 636
Rezerwy razem	11 936	11 936	10 136
<i>w tym:</i>			
część długoterminowa	11 936	11 936	10 136
część krótkoterminowa	-	-	-

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 obejmuje kwotę 1.636 tys. PLN, jaką Grupa może przekazać na rzecz IHG Hotels Limited w związku z zawartym porozumieniem oraz kwotę 1.800 tys. PLN, wynikającą z roszczeń Wspólnoty Mieszkaniowej New Hill Park.

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.

Wspólnota Mieszkaniowa New Hill Park Pasymska 7, 7A-M podnosi przeciwko Marvipol Development S.A. roszczenia w kwocie 2.427 tys. zł, opierając się w głównej mierze na opinii z przeglądu 5-letniego budynków oraz opiniach technicznych w zakresie uszkodzeń wilgociowych i oceny wykonanych robót z projektem budowlanym. Wspólnota podnosi wady odnośnie do garaży podziemnych i pomieszczeń technicznych, wentylacji, odprowadzenia wód opadowych, dachów budynków, elewacji budynków części wspólnych należących do lokali – loggie i tarasy i otoczenia budynków (zapadliska kostki brukowej przy wejściach). W wyniku analizy materiału Jednostka Dominująca ocenia, że istnieje możliwość, iż roszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej mogą zostać uznane za częściowo zasadne, w związku z czym zawiązano rezerwę w kwocie 1.800 tys. zł.

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Kredyty	5 405	31 163	35 847
Pożyczki	3 141	3 135	-
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	313	5 219	6
<i>część długoterminowa</i>	8 233	29 079	35 841

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
do 12 miesięcy	313	5 219	6
powyżej 1 roku do 3 lat	3 141	29 079	35 841
powyżej 3 do 5 lat	5 092	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	8 546	34 298	35 847

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
w walucie polskiej	5 405	31 163	35 847
w walutach obcych	3 141	3 135	-
Kredyty i pożyczki razem	8 546	34 298	35 847

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
dla kredytów w PLN	7,17% - 8,65%	7,62% - 9,91%	8,62% - 9,91%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	2.00%	0,50% - 2.00%	0,50%

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		- 20.02.2026	hipoteka na nieruchomości 11.250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000		- 29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16.000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	40 000		- 30.06.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82.500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000		- 06.09.2026	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 wierzytelnościach z rachunku bankowego
Alior Bank S.A.	12.09.2023	119 218		- 11.09.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 422.639 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności 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	4 000		- 11.09.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 95.850 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności 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
mBank S.A.	03.11.2023	60 900	5 092	03.11.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 72.600 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z
mBank S.A.	03.11.2023	3 000	313	03.11.2028	
PKO BP S.A.	11.12.2023	46 400		- 30.06.2026	
PKO BP S.A.	11.12.2023	2 000		- 30.06.2026	

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	15.01.2024	45 100	-	31.07.2026	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
PKO BP S.A.	15.01.2024	2 000	-	31.07.2026	hipoteka na nieruchomości do kwoty 70.650 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności 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.	25.06.2024	55 283	-	15.06.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 85.925 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela Alior Bank S.A.
Alior Bank S.A.	25.06.2024	2 000	-	15.06.2026	

5 405

24. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	344 184	255 364	255 364
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	150 000	156 467	89 000
Koszty emisji	(2 940)	(3 901)	(1 807)
Wpływy z emisji obligacji netto	147 060	152 566	87 193
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	171	(3 764)	(2 488)
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	1 048	3 972	360
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	-	-	-
Wykup obligacji	(41 599)	(63 954)	(59 877)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	450 864	344 184	280 552
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	68 406	111 529	26 039
część długoterminowa	382 458	232 655	254 513

Warszawa, 23 sierpnia 2024 r.

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
do 12 miesięcy	68 406	111 529	26 039
powyżej 1 roku do 3 lat	230 938	174 555	254 513
powyżej 3 do 5 lat	151 520	58 100	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	450 864	344 184	280 552

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AD**	69 847	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
Obligacje zwykłe serii P2024A	150 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	07.05.2028

* 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. W związku z emisją obligacji P2024A z 7 maja 2024 Spółka odkupiła w celu umorzenia 18.605 szt. obligacji serii AD o łącznej wartości 18.605 tys. zł.

25. 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 2024 r.	14 384	47 761	4 767
Nabycie	455	3 354	-
Amortyzacja	(950)	(2 847)	(36)
Modyfikacje umów leasingu	852	347	-
Wykup z leasingu	(146)	-	-
Zbycie	(89)	-	(242)

	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 30 czerwca 2024 r.	14 506	48 615	4 489

	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	988	2 068	1 047
Amortyzacja	(1 855)	(5 344)	(88)
Modyfikacja umów leasingu	(41)	408	(938)
Wykup z leasingu	(429)	-	-
Zbycie	-	-	(2 252)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2023 r.	14 384	47 761	4 767

	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	-	1 728	-
Amortyzacja	(978)	(2 646)	(52)
Modyfikacja umów leasingu	(417)	408	(938)
Wykup z leasingu	(338)	-	-
Zbycie	-	-	(2 016)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2023 r.	13 988	50 119	3 992

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 2024 r.	15 566	62 828	5 578
Nabycie	455	3 994	-
Koszty finansowe	290	3 820	223
Płatności	852	347	-
Modyfikacje umów leasingu	(1 651)	(5 960)	(226)
Różnice kursowe	(113)	-	-
Zbycie	-	-	(242)

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 30 czerwca 2024 r.	15 399	65 029	5 333
Stan na dzień 1 stycznia 2023 r.	17 687	63 674	7 968
Nabycie	988	2 518	1 047
Koszty finansowe	928	7 583	488
Płatności	(2 878)	(11 355)	(586)
Modyfikacje umów leasingu	(41)	408	(1 045)
Różnice kursowe	(1 118)	-	-
Zbycie	-	-	(2 294)
Stan na dzień 31 grudnia 2023 r.	15 566	62 828	5 578
Stan na dzień 1 stycznia 2023 r.	17 687	63 674	7 968
Nabycie	-	2 098	-
Koszty finansowe	480	3 811	274
Modyfikacje umów leasingu	(417)	408	(938)
Płatności	(1 327)	(5 612)	(692)
Różnice kursowe	(797)	-	-
Zbycie	-	-	(2 047)
Stan na dzień 30 czerwca 2023 r.	15 626	64 379	4 565

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
do 12 miesięcy	6 729	6 234	5 392
powyżej 1 roku do 3 lat	15 279	13 886	12 462
powyżej 3 do 5 lat	18 250	16 341	15 515
powyżej 5 lat	40 170	41 933	46 636
Zobowiązania z tytułu leasingu	80 428	78 394	80 005

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

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
do 12 miesięcy	3	3	3
powyżej 1 roku do 3 lat	7	7	7
powyżej 3 do 5 lat	8	8	8
powyżej 5 lat	5 315	5 560	4 547
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	5 333	5 578	4 565

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2023 - 30.06.2023
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(3 797)	(7 250)	(3 654)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(4 165)	(8 733)	(4 457)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	-	(2 006)	(164)
Efekt modyfikacji umów leasingu	-	(197)	-
Różnice kursowe	113	1 118	797
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	-	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(7 849)	(17 068)	(7 478)

Na 30 czerwca 2024 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 czerwca 2024 r. podpisano 312 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 czerwca 2024 r. przedmiotem leasingu były 312 przekazane lokale, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 59 951 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 70 963 tys. zł.

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

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	38 928	31 104	42 098
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	5 262	5 107	5 998
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	2 089	1 453	1 487
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	8 411	5 663	1 960
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 532	1 260	789
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	56 222	44 587	52 332
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	5 262	5 107	5 998
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	50 960	39 480	46 334
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	9	2 079	5 402

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.

27. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Inwestycja Unique Tower	134	5 809	1 580
Inwestycja Moko Botanika	-	5 067	-
Inwestycja Lazurova Concept	-	755	8 095
Apartamenty Zielony Natolin	-	458	9 263
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	1 701	47 749
Inwestycja In Place	323 007	160 764	63 555
Inwestycja Motława Garden	21 247	9 807	3 659
Inwestycja Gardenia Lagom	81 521	30 532	4 522
Inwestycja Wrocław Trio Park	18 044	-	-
Inwestycja Conrada 30	3 459	-	-
Pozostałe	687	261	203
Przychody przyszłych okresów razem	448 099	215 154	138 626

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

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Pożyczki	179 636	178 885	204 073
Należności z tytułu dostaw i usług	32	43	53
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	179 668	178 928	204 126
Pożyczki	1 187	1 403	1 619
Należności z tytułu dostaw i usług	9 283	2 591	4 249
Krótkoterminowe aktywa finansowe	20 107	-	4 762
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	30 577	3 994	10 630
Środki pieniężne	392 509	286 721	189 643
Razem	602 754	469 643	404 399

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Kredyty bankowe i pożyczki	8 546	34 298	35 847
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	38 896	31 104	42 098
Zobowiązania z tytułu obligacji	450 864	344 184	280 552
Kaucje	7 383	6 560	7 485

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Zobowiązania z tytułu leasingu	80 428	78 394	80 005
Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu	586 117	494 540	445 987

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 30 czerwca 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku i 30 czerwca 2023 roku.

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów.

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 czerwca 2024 r. wynosi: 306.931 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła: 252.715 tys. zł, na dzień 30 czerwca 2023 r. wynosiła: 206.498 tys. zł.

30. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki 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 40.000 tys. zł. Poręczenia 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 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 Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 12 września 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 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;

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 60.900 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 95.850 tys. zł oraz do kwoty 25.096 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 6.595 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Conrada Sp. z o.o. w związku z zawartą 11 grudnia 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 46.400 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 10.132 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 15 stycznia 2024 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 45.100 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 9.511 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 55.283 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 110.566 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł.

31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wyłacone 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.

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	2 436	1 492

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

	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	570	534

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	352	314

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	4 836	22	3	3	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorcą Marvipol Development S.A.	83	314	29	40	51
Sprzedaż produktów i usług	4 919	336	32	43	53

W ramach transakcji sprzedaży do jednostek powiązanych Grupa dokonała sprzedaży na rzecz członka Zarządu lokalu mieszkalnego za cenę 4 815 tys. zł.

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorcą Marvipol Development S.A.	730	379	-	52	160
Zakup produktów i usług	730	379	-	52	160

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Książek Holding Sp. z o.o.*	29 162	-	-	-	-
Mariusz Książek	2 203	-	-	-	-
Wypłacone dywidendy (tys. zł)	31 365	-	-	-	-

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	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 30.06.2024
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	47 349	-	-	-	643	-	(383)	(65)	47 544
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	14 868	-	-	-	206	-	(120)	-	14 954
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	46 740	-	-	-	660	-	(382)	(307)	46 711
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	44 521	-	-	-	611	-	(358)	(12)	44 762
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	25 407	-	-	-	356	-	(205)	56	25 614
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	-	-	51	-	-	-	-	-	51
	178 885	-	51	-	2 476	-	(1 448)	(328)	179 636

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Kompensaty z dywidendami	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2024
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	3 135	-	-	-	-	31	(25)	3 141
	3 135	-	-	-	-	31	(25)	3 141

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	179 636	178 885	67 304
Od 3 do 5 lat	-	-	136 769
Powyżej 5 lat	-	-	-
	179 636	178 885	204 073

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	3 141	3 135	-
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	3 141	3 135	-

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
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 Skarbka z Gór 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%
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. 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 Projekt 101 Sp. z o.o.(daw. 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%

* 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.)); W dniu 31 października 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie Marvipol TM Sp. z o.o. z Marvipol Development S.A.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	45%	45%	45%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	17%	17%	52%

- 1) 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
- 2) 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
- 3) 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
- 4) 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
- 5) 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
- 6) 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
- 7) 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
- 8) 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.

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r. w Grupie wynosiło 88 osób.

34. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 czerwca 2024 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

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych