

MARVIPOL
development



Raport półroczny Marvipol Development S.A. za I półrocze 2023 r.

Warszawa, 23 sierpnia 2023 r.

Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W I PÓŁROCZU 2023 R.	6
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	7
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	7
Władze Spółki	9
Akcjonariat Spółki	10
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	11
Grupa Kapitałowa w liczbach	13
Najważniejsze wydarzenia 2023 roku	14
Segment deweloperski	16
› Portfel projektów deweloperskich	17
› Kontraktacja lokali	19
› Oferta lokali	20
› Przekazania lokali	20
› Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty	20
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	21
Segment magazynowy	22
› Portfel projektów magazynowych	23
› Zaangażowanie kapitałowe	25
Pozostałe aktywa nieruchomościowe	26
› Unique Apartments	27
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	30
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	31

Pozostałe informacje	33
SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	37
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	38
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	40
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	42
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	44
Sprawozdawczość segmentów działalności	45
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	47
JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	79
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	80
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	81
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	83
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	84
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	86
RAPORT Z PRZEGLĄDU SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	114
RAPORT Z PRZEGLĄDU JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	116
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	118

Wybrane dane finansowe

Dane skonsolidowane

W tys.	30.06.2023		31.12.2022		30.06.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	1 323 490	297 393	1 377 356	293 685	1 508 614	322 312
Aktywa trwałe	367 717	82 627	399 755	85 237	399 665	85 388
Aktywa obrotowe	955 773	214 766	977 601	208 448	1 108 949	236 925
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
Pasywa	1 323 490	297 393	1 377 356	293 685	1 508 614	322 312
Kapitał własny	700 383	157 379	655 111	139 685	619 209	132 293
Zobowiązania długoterminowe	397 188	89 249	411 582	87 759	422 155	90 192
Zobowiązania krótkoterminowe	225 919	50 765	310 663	66 241	467 250	99 827

W tys.	01.01.2023 - 30.06.2023		01.01.2022 - 30.06.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	268 053	58 108	326 704	70 370
Koszt własny sprzedaży	(190 275)	(41 247)	(255 543)	(55 042)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	77 778	16 861	71 161	15 328
Koszty sprzedaży	(3 809)	(826)	(3 040)	(655)
Koszty ogólnego zarządu	(13 465)	(2 919)	(17 884)	(3 852)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	360	78	15 888	3 422
Pozostałe przychody operacyjne	6 711	1 455	4 410	950
Pozostałe koszty operacyjne	(3 008)	(652)	(3 241)	(698)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	64 567	13 997	67 294	14 495
Przychody finansowe	5 022	1 089	4 691	1 010
Koszty finansowe	(13 402)	(2 906)	(9 604)	(2 069)
Podatek dochodowy	(10 915)	(2 366)	(8 380)	(1 805)
Zysk netto za rok obrotowy	45 272	9 814	54 001	11 631

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2023 roku: 4,4503 PLN/EUR (na 31 grudnia 2022 r.: 4,6899 PLN/EUR, na 30 czerwca 2022 r.: 4,6806 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2023 roku 4,6130 PLN/EUR; (w 2022 r.: 4,6427 PLN/EUR).

Dane jednostkowe

W tys.	30.06.2023		31.12.2022		30.06.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	966 486	217 173	873 639	186 281	901 125	192 523
Aktywa trwałe	709 898	159 517	722 653	154 087	771 110	164 746
Aktywa obrotowe	256 588	57 656	150 986	32 194	130 015	27 777
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
Pasywa	966 486	217 173	873 639	186 281	901 125	192 523
Kapitał własny	289 063	64 954	273 594	58 337	283 954	60 666
Zobowiązania długoterminowe	647 008	145 385	566 493	120 790	548 640	117 216
Zobowiązania krótkoterminowe	30 415	6 834	33 552	7 154	68 531	14 641

W tys.	01.01.2023 - 30.06.2023		01.01.2022 - 30.06.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	10 519	2 280	46 103	9 930
Koszt własny sprzedaży	(7 125)	(1 545)	(42 622)	(9 180)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 394	735	3 481	750
Koszty sprzedaży	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(2 071)	(448)	(4 204)	(906)
Pozostałe przychody operacyjne	1 601	347	1 514	326
Pozostałe koszty operacyjne	(834)	(181)	(529)	(114)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 090	453	262	56
Przychody finansowe	45 371	9 836	99 369	21 403
Koszty finansowe	(38 074)	(8 254)	(31 166)	(6 713)
Podatek dochodowy	6 082	1 318	3 339	719
Zysk netto za rok obrotowy	15 469	3 353	71 804	15 465

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2023 roku: 4,4503 PLN/EUR (na 31 grudnia 2022 r.: 4,6899 PLN/EUR, na 30 czerwca 2022 r.: 4,6806 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2023 roku 4,6130 PLN/EUR; (w 2022 r.: 4,6427 PLN/EUR).

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w I półroczu 2023 r.**

1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

Nazwa	Marvipol Development Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Rejestracja	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS
KRS	0000534585
REGON	360331494
NIP	5272726050

Przedmiot działalności Spółka prowadzi działalność holdingową - jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., prowadzącej działalność deweloperską. 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, Grupa Kapitałowa, Grupa Marvipol Development).

2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

Emitent jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Spółka prowadzi działalność - za pośrednictwem spółek celowych - w trzech segmentach: deweloperskim, w ramach którego realizuje projekty budownictwa wielorodzinnego, magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty oraz w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe. Do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane zostały następujące aktywa: nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu, lokale inwestycyjne w obiekcie



Unique Tower w Warszawie oraz aktywa związane z działalnością najmu krótko, średnio i długoterminowego prowadzoną przez Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 27 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Kapitałowa Marvipol Development od 2015 r. realizuje inwestycje zlokalizowane w różnych, starannie wyselekcjonowanych regionach kraju. Inwestycje są realizowane w formule wspólnych przedsięwzięć z doświadczonym partnerem branżowym, liderem rynku w Polsce i w Europie – Grupą Panattoni.

Strategia działania zakłada koncentrację na rozwoju dwóch głównych segmentów biznesu: deweloperskiego i magazynowego, przy równoczesnym optymalnym zarządzaniu pozostałymi aktywami nieruchomościowymi. Marvipol Development dąży do realizacji celu strategicznego, jakim jest efektywne pomnażanie kapitału poprzez koncentrację na projektach o satysfakcjonującej rentowności zaangażowanego kapitału.

Kluczowymi elementami biznesowego sukcesu Grupy są: proces zakupu działek budowlanych, realizacja projektów we współpracy ze sprawdzonymi, renomowanymi biurami projektowymi i generalnymi wykonawcami, aktywny proces komercjalizacji, wspierany szerokim wachlarzem działań marketingowych oraz realizacja projektów przy wykorzystaniu finansowania zewnętrznego.

Plan rozwoju na najbliższe lata zakłada odbudowanie skali działalności prowadzonej przez Grupę, po okresie spowolnienia wynikającego z niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej spowodowanej m.in. przez wojnę w Ukrainie. Zamiarem Grupy, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest realizacja projektów deweloperskich w Trójmieście i we Wrocławiu. W średniookresowej perspektywie celem Grupy jest wzrost poziomu sprzedaży mieszkań do 800 sztuk rocznie i realizacja projektów generujących satysfakcjonującą marżę.

W segmencie magazynowym Spółka dąży do inwestowania w projekty, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż trzy lata, przy zachowaniu zadowalającej stopy zwrotu.

W segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane są m.in. niezabudowane nieruchomości, na których realizacja projektów deweloperskich będzie możliwa przy spełnieniu przesłanek biznesowych, pozwalających na uzyskanie optymalnych wyników. Działalność spółki Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o. jest prowadzona w oparciu o umowę franczyzy marki Royal Tulip.

Strategia Grupy zakłada podejmowanie działań mających na celu ograniczenia wpływu realizowanych przez Grupę inwestycji na środowisko naturalne, w tym minimalizację śladu węglowego m.in. poprzez szersze stosowanie energooszczędnych technologii w budynkach.

Działania podjęte w ramach realizacji strategii rozwoju Grupy w okresie objętym raportem zostały zaprezentowane w rozdziałach **8, 9 i 10** niniejszego Sprawozdania. Perspektywy rozwoju działalności Grupy zostały przedstawione w rozdziale **11** Sprawozdania.

3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU



**ANDRZEJ
NIZIO**

WICEPREZES ZARZĄDU

Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER
CHŁOPECKI**

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW
TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF
BREJDAK**

Członek
Rady Nadzorczej

**DARIUSZ
DANILUK**

Członek
Rady Nadzorczej

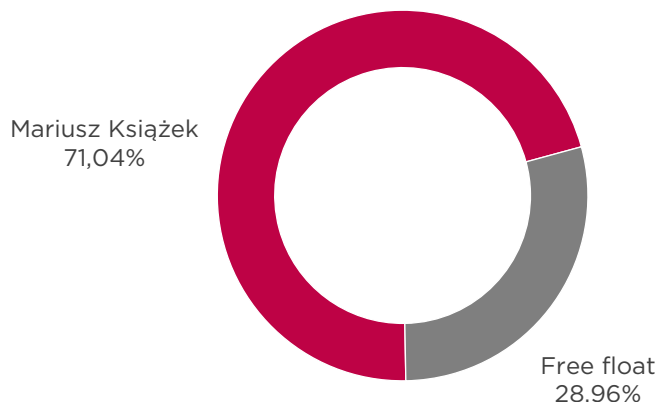
**ANDRZEJ
JACASZEK**

Członek
Rady Nadzorczej

4. Akcjonariat Spółki

Akcje Marvipol Development S.A. od 19 grudnia 2017 r. są notowane na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 41.652.852 zł i dzieli się na 41.652.852 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, Akcjonariuszami Spółki posiadającymi na dzień sporządzenia niniejszego raportu znaczne pakiety akcji Emitenta są:



Akcjonariusze	Liczba posiadanych akcji i głosów na WZ	Udział akcji w kapitale zakładowym i w głosach na WZ
Mariusz Książek, w tym:	29 591 523	71,04%
<i>Książek Holding Sp. z o.o.</i>	27 513 831	66,05%
<i>Bezpośrednio</i>	2 077 692	4,99%
Inne podmioty	12 061 329	28,96%
Razem	41 652 852	100%

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 23.08.2023 r.

Głównym Akcjonariuszem Marvipol Development S.A. jest Książek Holding Sp. z o.o., firma inwestycyjna kontrolowana przez Mariusza Książek, prezesa Spółki.

Od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego Spółka nie otrzymała zawiadomień o zmianie stanu posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

Spółka oraz podmioty zależne nie posiadają akcji własnych Emitenta.

5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień sporządzenia niniejszego Raportu w skład Grupy Marvipol Development wchodziły:

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 23 spółki zależne i 8 spółek współkontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki ujmowane metodą pełną</i>		
1	Ertan sp. z o.o.	100%
2	Marvipol Aleje Jerozolimskie sp. z o.o.	100%
3	Marvipol Conrada sp. z o.o.	100%
4	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%
7	Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Kołobrzeg Resort sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Nad Potokiem sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Narwik sp. z o.o.	100%
11	Marvipol Projekt 30 sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Raabego sp. z o.o..	100%
13	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Sopot I sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Sopot II sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Studio Okęcie sp. z o.o.	100%
17	Marvipol TM Sp. z o.o.	100%
18	Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%
19	Property-ad Sp. z o.o.	100%
20	Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%
21	Marvipol Logistics S.A.	100%
22	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
23	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
1	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. ¹⁾	40,8%
2	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. ²⁾	50%
3	PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. ³⁾	68%
4	PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. ⁴⁾	68%
5	PDC Industrial Center 187 sp. z o.o. ⁵⁾	68%
6	Zynwalin Investments sp. z o.o. ⁶⁾	68%
7	PDC Industrial Center 195 sp. z o.o. ⁷⁾	45%
8	PDC Industrial Center 229 sp. z o.o. ⁸⁾	52%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 23.08.2023 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
 - Segment magazynowy
 - Pozostałe aktywa nieruchomościowe
- 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. - 52% udziałów uprawniających do 52% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Na dzień 30 czerwca 2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

Poza wskazanymi powyżej spółkami zależnymi oraz współzależnymi oraz nieruchomościami składającymi się na bank ziemi, Grupa Marvipol Development nie identyfikuje istotnych inwestycji (w tym inwestycji obejmujących papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości) innych niż te, o których informowała w formie raportów bieżących.

6. Grupa Kapitałowa w liczbach

268,1 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
ZA I PÓŁ. 2023 R.

64,6 mln zł

ZYSK
OPERACYJNY
ZA I PÓŁ. 2023 R.

45,3 mln zł

ZYSK
NETTO
ZA I PÓŁ. 2023 R.

1 323,5 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 30.06.2023 R.

700,4 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 30.06.2023 R.

206,8 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 30.06.2023 R.*

248

LOKALI MIESZKALNYCH,
UŻYTKOWYCH
I INWESTYCYJNYCH
SPRZEDANYCH
W I PÓŁ. 2023 R.

381

LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH
NABYWCOM
W I PÓŁ. 2023 R.

175 tys. m²

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA
PROJEKTÓW**
W REALIZACJI
I W PRZYGOTOWANIU
(na dzień sporządzenia
niniejszego raportu)

7,1 mln zł

STRATY SEGMENTU
MAGAZYNOWEGO
ZA I PÓŁ. 2023 R.

258 tys. m²

POWIERZCHNIA
WYNAJMOWALNA
PROJEKTÓW MAGAZYNOWYCH
W PORTFELU
(na dzień sporządzenia
niniejszego raportu)

195,2 mln zł

ZAANGAŻOWANIE
KAPITAŁOWE
W REALIZOWANE PROJEKTY
MAGAZYNOWE
(na dzień sporządzenia
niniejszego raportu)

* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2023 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 211,3 mln zł.

** Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 166 tys. m². Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 9 tys. m²

7. Najważniejsze wydarzenia I półrocza 2023 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Marzec 2023 r.

- 17 marca – rozważana emisja w ramach programu emisji obligacji (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 3/2023)
- 24 marca – rekomendacja Zarządu dotycząca podziału zysku i wypłaty dywidendy (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 4/2023)
- 27 marca – nabycie obligacji w celu umorzenia (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 5/2023)
- 27 marca – ocena Rady Nadzorczej wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku za rok obrotowy 2022 (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 6/2023)
- 28 marca – zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 7/2023)

Kwiecień 2023 r.

- 12 kwietnia – uchwała Zarządu ws. zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji serii P2022A (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 9/2023)
- 14 kwietnia – nabycie obligacji celem umorzenia (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 10/2023)
- 19 kwietnia – zgłoszenie projektów uchwał do porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 25 kwietnia 2023 r. (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 11/2023)
- 24 kwietnia – emisja niezabezpieczonych obligacji serii AE (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 12/2023)
- 25 kwietnia – Zwyczajne Walne Zgromadzenie (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 14/2023)

Maj 2023 r.

- 8 maja – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2022A (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 15/2023)
- 8 maja – rejestracja przez sąd zmiany statutu Spółki (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 16/2023)
- 12 maja – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji In Place II (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 17/2023)
- 25 maja – wybór biegłego rewidenta (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 18/2023)
- 29 maja – ustanowienie programu emisji obligacji (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 19/2023)

Lipiec 2023 r.

- 4 lipca – przekazanie informacji o rozważanej bezprospektowej emisji obligacji (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 21/2023)
- 12 lipca – uchwała Zarządu Emitenta ws. zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji serii P2022B (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 22/2023)
- 17 lipca – emisja niezabezpieczonych obligacji serii AF (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 23/2023)

Sierpień 2023 r.

- 4 sierpnia – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2022B
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 24/2023*)
- 7 sierpnia – podpisanie planu połączenia Spółki z jej spółką zależną MARVIPOL TM sp. z o.o.
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 25/2023*)
- 7 sierpnia – pierwsze zawiadomienie akcjonariuszy Spółki o zamiarze połączenia Spółki ze spółką zależną Marvipol TM sp. z o.o.
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 26/2023*)
- 17 sierpnia – zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 27/2023*)
- 22 sierpnia – drugie zawiadomienie akcjonariuszy Spółki o zamiarze połączenia Spółki ze spółką zależną Marvipol TM sp. z o.o.
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 28/2023*)

Segment deweloperski

Raport
za I półrocze 2023 r.

8. Segment deweloperski

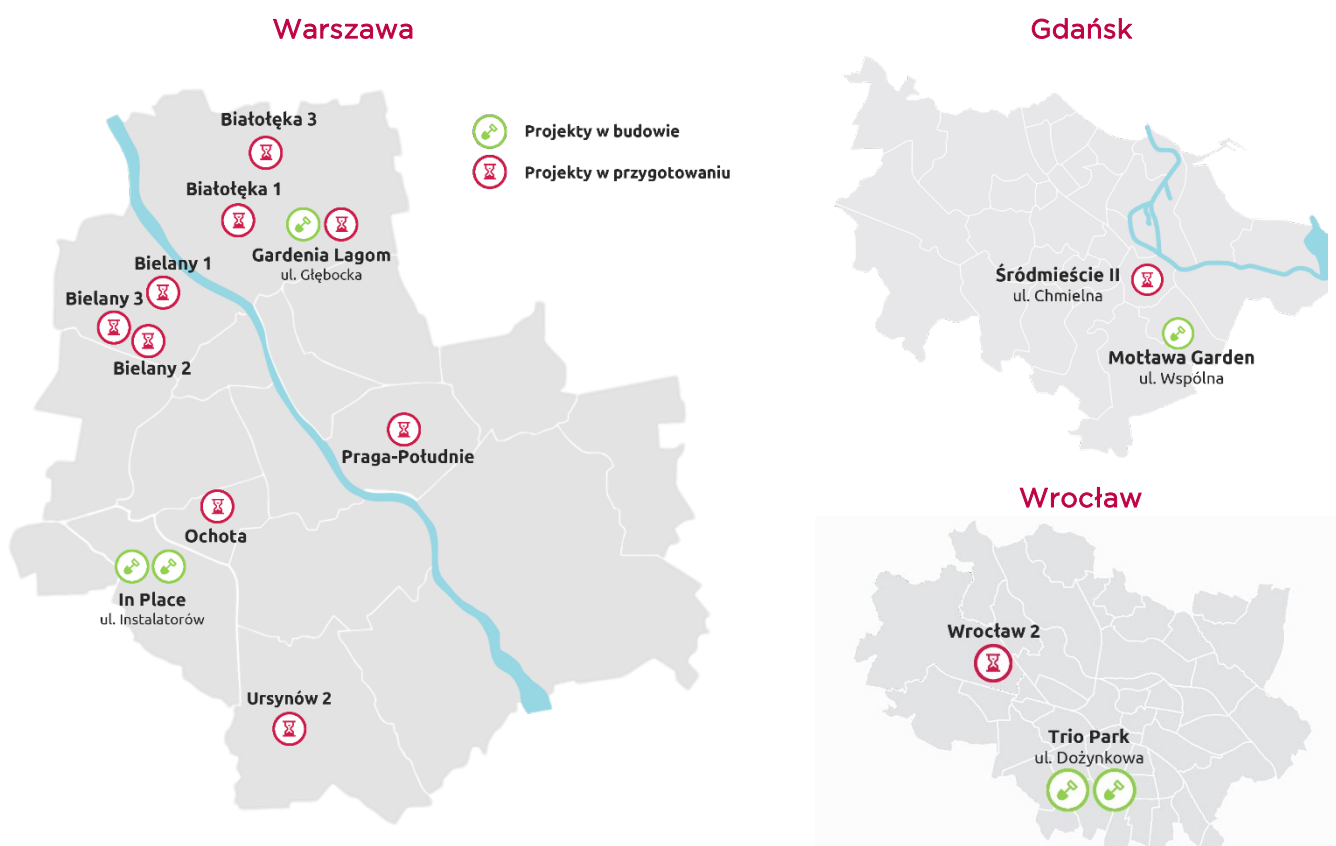
Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 9,4 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 544 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

Grupa specjalizuje się w realizacji projektów o podwyższonym standardzie. Dzięki koncentracji na wartości dodanej realizowanych projektów, w tym m.in. ponadczasowej architekturze, wysokiej jakości i solidności wykonania, efektywnej i efektownej aranżacji części wspólnych, Grupa Marvipol Development jest w stanie generować na realizowanych projektach atrakcyjne marże na sprzedaży i ponadnormatywny zwrot z zaangażowanego kapitału, przy zachowaniu atrakcyjnej ceny dla nabywcy.

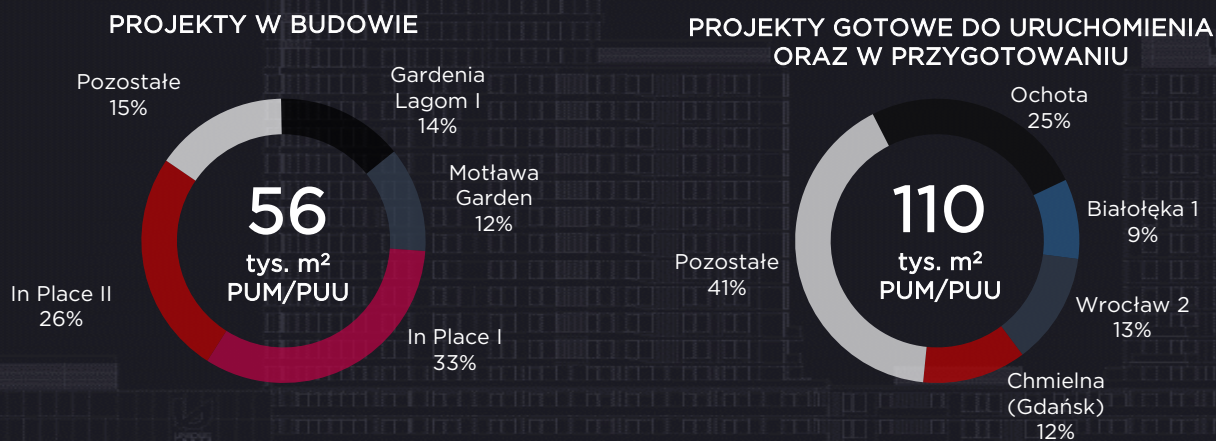
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Gdańsku oraz we Wrocławiu.

Portfel projektów deweloperskich



Rys. 1. Projekty deweloperskie w Warszawie, Gdańsku i Wrocławiu (położenie, etap realizacji) wg stanu na dzień sporządzenia raportu

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzy 20 inwestycji w budowie, gotowych do uruchomienia oraz w przygotowaniu, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 166 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 34 proc. stanowią projekty w budowie.



Wykres nr 1. Portfel inwestycji deweloperskich Grupy Marvipol Development według stanu na dzień sporządzenia raportu

W I półroczu 2023 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację trzech inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: In Place I (dzielnica Włochy) i Gardenia Lagom I (Białołęka) w Warszawie oraz Motława Garden (Gdańsk). W I kwartale 2023 r. zakończona została realizacja inwestycji Studio Okęcie (dzielnica Włochy) i Lazurova Concept (Bemowo) w Warszawie, a w II kwartale 2023 r. oddano do użytkowania inwestycje Apartamenty Zielony Natolin (Ursynów) oraz Rotunda Dynasy (Śródmieście) w Warszawie.

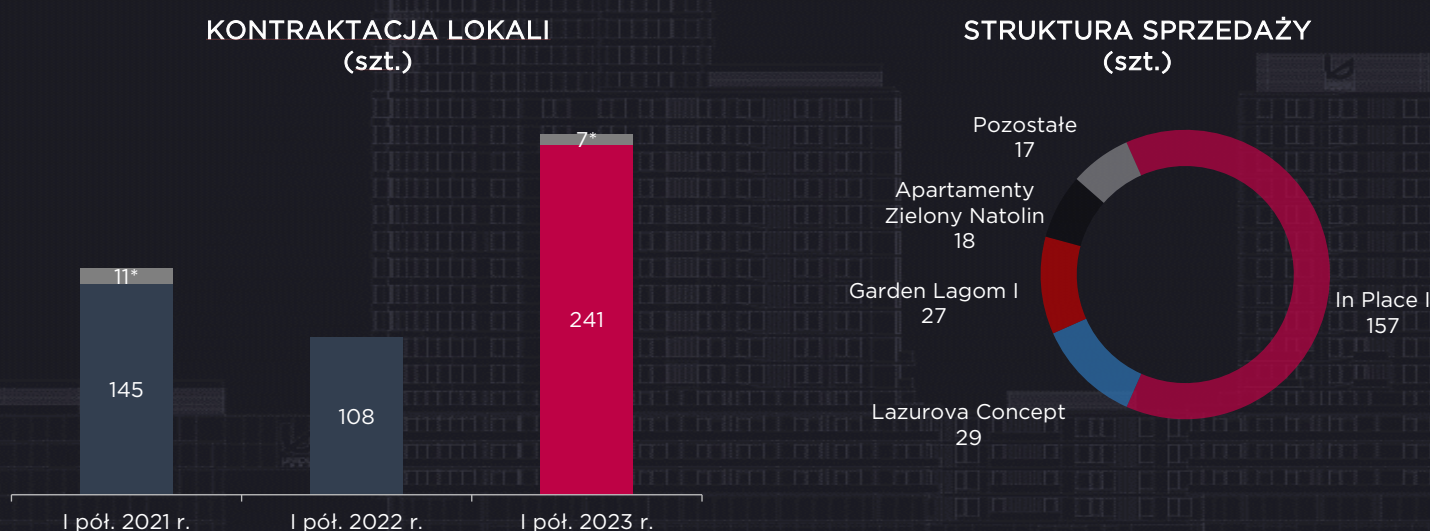
W III kwartale br. (po zakończeniu okresu sprawozdawczego) Grupa rozpoczęła realizację trzech inwestycji: In Place II (dzielnica Włochy) w Warszawie oraz Trio Park I i II we Wrocławiu.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2023 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje w budowie					
In Place I	371	18,4	260	II kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	160	8,1	38	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Motława Garden	72	6,7	13	IV kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
In Place II	280	14,3	1	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park I (Wrocław)	134	6,4	1	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park II (Wrocław)	44	1,9	-	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Inwestycje w przygotowaniu					
Bielany 2	89	4,6	-	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	1	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Ursynów 2	58	3,7	-	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUJ (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2023 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Białołęka 3	129	6,3	-	I kw. 2024 r.	I kw. 2026 r.
Chmielna (Gdańsk)	319	12,7	-	-	-
Ochota	448	27,7	1	-	-
Wrocław 2	273	14,0	-	-	-
Białołęka 1	216	10,3	-	-	-
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	-	-
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	-	-
Bielany 3	92	4,5	-	-	-
Praga Południe	70	4,0	-	-	-

Tabela nr 3. Harmonogram realizacji inwestycji (stan na dzień sporządzenia raportu)

Kontraktacja lokali



Wykres nr 2. Kontraktacja (zawarte przedwstępne i deweloperskie umowy sprzedaży) lokali mieszkaniowych i usługowych według projektów

* Część lokali w projekcie Unique Tower prezentowanych jest w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

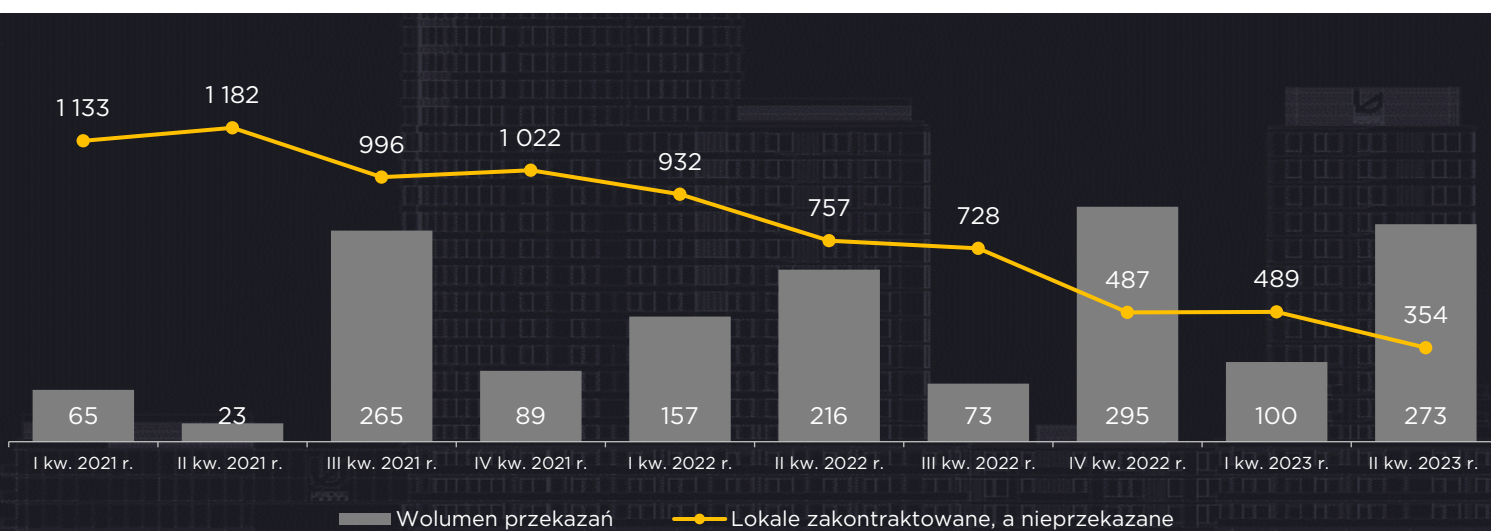
W I półroczu 2023 r. Grupa Marvipol Development zawarła 248 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym siedem umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments, ujmowanych w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 108 umów w analogicznym okresie 2022 r. Na wyniki sprzedaży wpłynęły m.in. poprawa nastrojów konsumenckich, zwiększenie dostępności finansowania hipotecznego, poszerzenie oferty sprzedażowej Grupy oraz zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów.

Oferta lokali w inwestycjach zakończonych i w budowie

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	
Lokale z ukończonych inwestycji	35	4,4	-	-	-
In Place I	111	6,6	371	18,4	III kw. 2024 r.
Motława Garden	59	5,5	72	6,7	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	122	6,5	160	8,1	II kw. 2024 r.
In Place 2	279	14,3	280	14,3	II kw. 2025 r.
Razem	607	37,5	-	-	-

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 30.06.2023 r.

Przekazania lokali



W I półroczu 2023 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom, analogicznie jak przed rokiem, 373 lokale mieszkalne i usługowe. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 8 lokali, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 168 lokali w analogicznym okresie 2022 roku.

Przychody ze sprzedaży lokali

W I półroczu 2023 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 244,7 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych). Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 29,8%.

Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich, dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Rotunda Dynasy	8	1 095	58 878	Ukończony
In Place I	260	11 729	156 837	III kw. 2024 r.
Motława Garden	13	1 242	14 922	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom	38	1 568	17 276	II kw. 2024 r.
Pozostałe	35	1 977	27 390	-
Razem	354	17 611	275 303	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale mieszkalne i usługowe nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 30.06.2023 r.

Na dzień 30 czerwca 2023 r. Grupa Kapitałowa posiadała 354 lokale mieszkalne i usługowe, dla których do końca I półrocza zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 275,3 mln zł.

Segment magazynowy

Raport
za I półrocze 2023 r.

9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

Segment magazynowy to drugi z obszarów działalności Grupy Kapitałowej Marvipol Development. Segment jest rozwijany w ramach Grupy Kapitałowej od 2015 r., kiedy to Grupa Marvipol Development, dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych i osiągnięcia atrakcyjnego zwrotu z zaangażowanego kapitału, nawiązała współpracę z Grupą Panattoni, liderem rynku magazynowego w Polsce i w Europie, w zakresie wspólnej realizacji projektów magazynowych.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Marvipol Development koncentruje się na projektach o niskim ryzyku biznesowym – inwestycjach w bardzo dobrych lokalizacjach. Strategia rozwoju segmentu zakłada koncentrację na projektach, których cykl realizacji (zakończonyj sprzedażą) jest nie dłuższy niż trzy lata.

Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 149 Wrocław II	18	Wybudowany
IC 195 Poznań	60	Wybudowany
IC 135 Warszawa III	39	Wybudowany
Zynwalin Katowice	39	W przygotowaniu
IC 187 Łódź II	20	W przygotowaniu
IC 229 Łódź III	82	W przygotowaniu
Razem	258	-
Sprzedane w latach 2017-2022	550	-

Rys. 2. Projekty magazynowe Grupy Marvipol Development – położenie, etap realizacji (stan na dzień sporządzenia raportu)

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 6 projektów (w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 258 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz w rejonach Katowic, Łodzi, Poznania i Wrocławia.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

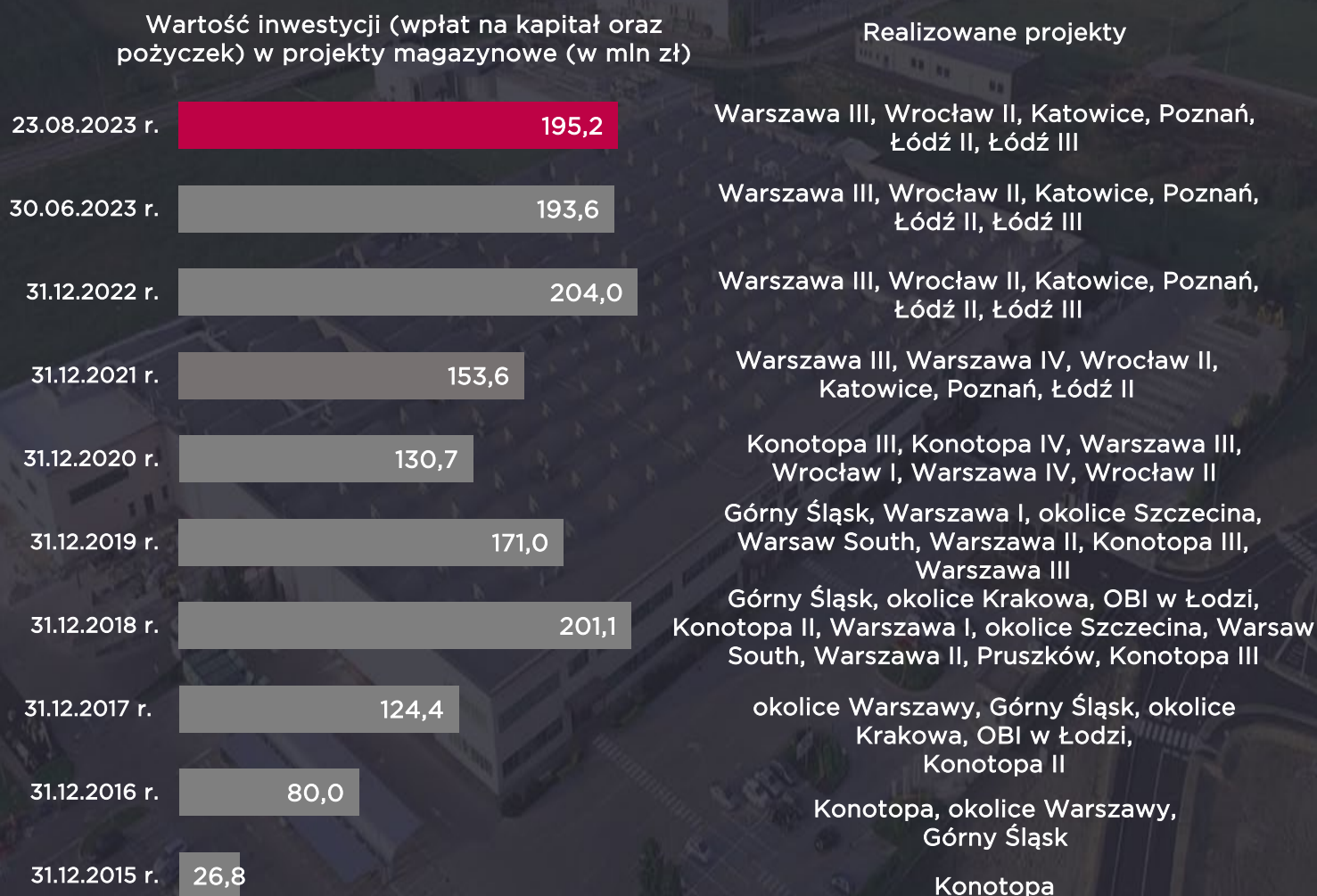
Grupa Kapitałowa w I półroczu 2023 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

- Warszawa III (IC 135), z 39 tys. m² GLA (z których 92% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Wrocław II (IC 149) z 18 tys. m² GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m² GLA (z których 94% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m² GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m² GLA,
- Łódź III (IC 229) z 82 tys. m² GLA,

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania projekty Katowice, Łódź II i Łódź III są w trakcie przygotowania.

Zaangażowanie kapitałowe

Marvipol Development realizuje projekty magazynowe poprzez spółki celowe, których jest współudziałowcem oraz podmiotem współfinansującym (poprzez pożyczki udzielane spółce celowej). Działalność magazynowa Grupy Kapitałowej jest skupiona w Marvipol Logistics S.A., spółce zależnej Emitenta, posiadającej udziały w spółkach celowych realizujących projekty magazynowe. Łączna wartość zaangażowania kapitałowego Grupy w projekty magazynowe stanowi sumę udziałów w kapitałach spółek celowych oraz wartości bilansowej (na dzień sprawozdawczy) udzielonych im pożyczek.



Wykres nr 5. Zaangażowanie kapitałowe Grupy w projekty magazynowe – ewolucja (stan na dzień sporządzenia raportu)

W I półroczu 2023 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zmniejszyło się z 204 mln zł (na dzień 31.12.2022 r.) do 193,6 mln zł (na dzień 30.06.2023 r.). Na dzień sporządzenia sprawozdania zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 195,2 mln zł. Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 33** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Raport
za I półrocze 2023 r.

10. Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Wprowadzenie

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych przypisane zostały:

- część inwestycji Unique Tower, skomercjalizowana pod nazwą Unique Apartments, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawierane są umowy dzierżawy lokali przez podmiot z Grupy. Aktywa te są wykorzystane przez spółkę z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko, średnio i długoterminowego,
- nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu. Miejscowy plan zagospodarowania umożliwia zabudowę nieruchomości obiektem zamieszkania zbiorowego i prowadzenie działalności hotelowej. Dla nieruchomości został opracowany projekt architektoniczny oraz została uzyskana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Projekt skomercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Kołobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu zamieszkania zbiorowego
Razem	21,0		-

Tabela nr 7. Parametry projektów przypisanych do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe

Unique Apartments

Opis projektu

Grupa Marvipol Development komercjalizuje, w ramach konceptu biznesowego Unique Apartments, część lokali powstałych w ramach inwestycji Unique Tower (320 lokali zlokalizowanych w niższych kondygnacjach (do 16 piętra) głównej wieży kompleksu). Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o. (spółka z Grupy) zawiera z nabywcami 10-letnie umowy najmu lub dzierżawy sprzedawanych lokali. Najem i dzierżawa sprzedanych lokali rozpoczynają się z dniem wydania wyposażonych lokali klientom.

Od 1 maja 2022 r. Unique Apartments Warszawa organizuje dalszy podnajem mieszkań w systemie krótko, średnio i długoterminowym w ramach obiektu pod marką Royal Tulip Warsaw Apartments (wykorzystywaną na podstawie zawartej w maju 2019 r. umowy franczyzy z Louvre Hotels Group). W ramach Grupy Kapitałowej Marvipol Development zostały utworzone struktury do prowadzenia działalności operatorskiej z wykorzystaniem zasobu lokali będących w dyspozycji Grupy w ramach umów najmu lub dzierżawy.

Zaawansowanie sprzedaży i oferta lokali w Unique Apartments

Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
-	-	-	30*	2,1	320	11,7

Tabela nr 8. Informacje o zawartych umowach sprzedaży lokali w Unique Apartments oraz o ofercie lokali w projekcie według stanu na 30.06.2023 r.

*W tym 8 lokali użytkowych, o powierzchni 1,5 tys. m², które nie są oferowane klientom.

W I półroczu 2023 r. kontynuowano przekazania lokali z Unique Apartments. W analizowanym okresie przekazano klientom 8 lokali.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, Grupa rozpoznaje transakcje sprzedaży lokali w ramach konceptu Unique Apartments jako leasing zwrotny, zgodnie z MSSF 16. Część wyników (przychodów, kosztów, zysku) na sprzedaży lokali (przy uwzględnieniu aktualnej stopy dyskontowej ok. 53%) jest rozpoznawana w momencie wydania klientom lokalu w stanie deweloperskim oraz miejsca postojowego (pierwszy odbiór). Część wyniku – szacowana na około 12% - rozpoznawana jest w momencie wydania klientom wykończonego i wyposażonego mieszkania. Pozostała część (35%), na dzień rozpoczęcia okresu najmu lub dzierżawy jest ujmowana w bilansie poprzez wprowadzenie w odpowiedniej wartości prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu i zobowiązania z tytułu leasingu, a następnie, przez okres leasingu, będzie ona rozpoznawana proporcjonalnie w wynikach.

W I półroczu 2023 r. przychody segmentu wyniosły 26,0 mln zł, a wynik netto: 1,1 mln zł.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu w związku z zawartymi umowami najmu i dzierżawy są zaprezentowane w **Nocie 26** Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

**Omówienie wyników
finansowych Spółki
i Grupy, prezentacja
perspektyw rozwoju
i innych istotnych
informacji**

11. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów

Perspektywy krótkoterminowe

Kluczowy wpływ na wyniki finansowe, jakie w perspektywie najbliższych 12 miesięcy będą rozpoznawane przez Grupę Kapitałową, będą mieć:

- Oddanie do użytkowania inwestycji Motława Garden i Gardenia Lagom I oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali, jak również przekazanie nabywcom i rozliczenie sprzedaży lokali z inwestycji zakończonych we wcześniejszych okresach, w tym z projektu Rotunda Dynasy;
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy;
- Decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych i ich wpływ na dostępność kredytów hipotecznych dla Klientów Grupy oraz poziom kosztów finansowych Grupy;
- Realizacja ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, będącej podstawą realizacji rządowego programu „Pierwsze Mieszkanie”, w tym dostępność kredytów z dopłatami do spłacanych rat (Bezpieczny kredyt 2%);
- Wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie i jej wpływ m.in. na nastroje konsumenckie w Polsce, postrzeganie regionu przez inwestorów zagranicznych, sytuację na polskim rynku pracy, ceny surowców energetycznych (i w konsekwencji m.in. paliw i energii elektrycznej) oraz dostępność i ceny materiałów budowlanych;
- Wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży kolejnych projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- Wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- Wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą rozpoznać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- Różnice kursowe związane ze zmiennością na rynku walutowym;
- Rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali pod marką Royal Tulip Warsaw Apartments.

Perspektywy średnio i długoterminowe

Kluczowy wpływ na rozwój i wzrost wartości Spółki i jej Grupy Kapitałowej dla Akcjonariuszy w długim okresie będzie mieć efektywna realizacja strategii rozwoju Spółki i jej Grupy Kapitałowej, w tym przede wszystkim:

- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim i wpływ czynników zewnętrznych (ogólna sytuacja gospodarcza, sytuacja na globalnych i lokalnych rynkach surowców wpływająca na koszty wykonawstwa, polityka banków w zakresie kredytowania zakupów mieszkań oraz realizacji projektów deweloperskich, polityka monetarna, w tym decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych, nastroje konsumenckie) na realizację celów strategicznych;

- Zgodna z harmonogramem realizacja inwestycji deweloperskich na posiadanym banku ziemi, pozwalająca na uzyskanie zakładanej rentowności kapitału;
- Zakup nowych działek pod kolejne inwestycje w celu utrzymania banku ziemi na poziomie adekwatnym do skali działalności oraz satysfakcjonującego Akcjonariuszy zwrotu z kapitału, a także sprawne przygotowywanie gruntów do realizacji inwestycji;
- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie magazynowym, w tym utrzymanie optymalnej z perspektywy zwrotu na kapitale i ryzyka biznesowego, skali działalności;
- Optymalizacja modelu prowadzenia inwestycji w celu zwiększenia ich ekonomiki;
- Konsekwentna realizacja założeń inwestycyjnych dla projektów magazynowych, w tym finalizacja inwestycji poprzez ich sprzedaż w perspektywie ok. 36 miesięcy od zaangażowania kapitału w projekt;
- Dalsze efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego (bankowego i obligacyjnego);
- Dalsze wzmocnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z jej klientami i kontrahentami;
- Wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie, sankcje oraz ich konsekwencje dla gospodarki polskiej, regionu i gospodarki światowej.

12. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	I pół. 2023 r.	I pół. 2022 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	268 053	326 704	(18%)
Koszt własny sprzedaży	(190 275)	(255 543)	(26%)
Zysk brutto na sprzedaży	77 778	71 161	9%
Zysk na działalności operacyjnej	64 567	67 294	(4%)
Zysk netto	45 272	54 001	(16%)

tys. zł	30.06.2023	31.12.2022	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	367 717	399 755	(8%)
Długoterminowe aktywa finansowe	206 168	214 557	(4%)
Aktywa obrotowe, w tym:	955 773	977 601	(2%)
Zapasy	720 725	768 204	(6%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	189 643	168 291	13%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	29 264	35 677	(18%)
Kapitał własny	700 383	655 111	7%

tys. zł	30.06.2023	31.12.2022	Zmiana
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	397 188	411 582	(3%)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	35 841	70 605	(49%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	254 513	236 329	8%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	74 613	76 327	(2%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	225 919	310 663	(27%)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6	12	(50%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	26 039	19 035	37%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	5 392	5 034	7%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I pół. 2023 r.	I pół. 2022 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	29,0%	21,8%
	30.06.2023	31.12.2022
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności		
aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	10,9	12,2
Wskaźnik szybkiej płynności		
aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	2,7	2,6
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł)*		
zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	206,8	239,1
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi		
kapitał własny do aktywów ogółem	52,9%	47,6%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego		
zobowiązania ogółem do kapitału własnego	89%	110,2%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	47,1%	52,4%

* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2023 oraz na dzień 31.12.2022 r. wyniósłby odpowiednio 211,3 mln zł oraz 247,0 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W I półroczu 2023 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 268,1 mln zł przychodów wobec 326,7 mln zł rok wcześniej, wypracowując 64,6 mln zł zysku operacyjnego (67,3 mln zł w I pół. 2022 r.) oraz 45,3 mln zł zysku netto (54,0 mln zł w I pół. 2022 r.).

O niższych wynikach operacyjnym i netto przesądziły: niższy poziom przekazania lokali inwestycyjnych oraz ujemny wynik segmentu magazynowego.

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. Na 30 czerwca 2023 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 206,8 mln zł (211,3 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za

użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing), wobec 239,1 mln zł długu netto na koniec 2022 r.

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W I półroczu 2023 r. Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie poręczyły za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzieliły gwarancji.

W analizowanym okresie Grupa Kapitałowa otrzymała gwarancje z tytułu dobrego/należytego wykonania, usunięcia wad i usterek oraz gwarancji i rękojmi od poniższych podmiotów:

Gwarancje otrzymane w I półroczu 2023 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
ITP S.A.	bankowa	9
Karmar S.A.	bankowa	172
Keller-Polska Sp. z o.o.	bankowa	20
Keller-Polska Sp. z o.o.	bankowa	552
Hochtief Polska S.A.	bankowa	3 355
Techbau Budownictwo Sp. z o.o.	bankowa	741
Karmar S.A.	bankowa	9 402

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w I pół. 2023 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W I półroczu 2023 r. przeprowadzone zostały dwie emisje obligacji:

- w kwietniu - serii AE, o wartości 54 mln zł,
- w maju - serii P2022A, o wartości 35 mln zł

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, zostały przeprowadzone dwie emisje obligacji (serii AF i P2022B), o wartości odpowiednio 12 mln zł oraz 55,5 mln zł.

Środki pozyskane z emisji są (i będą w przyszłości) przeznaczone na finansowanie działalności Grupy.

13. Pozostałe informacje

Czynniki ryzyka

Spółka i Grupa Kapitałowa Marvipol Development prowadzą stały monitoring i ocenę ryzyk wpływających na bieżące i przyszłe wyniki oraz podejmują działania mające na celu ograniczenie prawdopodobieństwa realizacji ryzyk oraz ich potencjalnego wpływu na wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej.

Szczegółowy opis ryzyk, na które narażone są Spółka i Grupa, został zaprezentowany w nocie 13 Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok 2022 i pozostaje aktualny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w I półroczu 2023 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w *Nocie 27* Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r. oraz w *Nocie 33* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r.

Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w *Nocie 26* Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w *Nocie 32* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r.

Istotne pozycje pozabilansowe

Poza poręczeniami i gwarancjami opisanymi w punkcie *Poręczenia i gwarancje* niniejszego sprawozdania Zarządu, Spółki z Grupy Kapitałowej nie posiadają istotnych pozycji pozabilansowych, poza pozycjami wynikającymi z zabezpieczeń udzielanych w ramach Grupy Kapitałowej.

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz finansowych na rok 2023.

Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej

Główne czynniki, mające wpływ na wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej, zostały omówione we wcześniejszych rozdziałach niniejszego raportu.

Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie

Zdarzeniem mającym wpływ na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz ich przyszłe wyniki finansowe, jest wojna wywołana przez Rosję przeciwko Ukrainie i jej konsekwencje, w tym sytuacja gospodarcza i społeczna w tym kraju oraz działania społeczności międzynarodowej wobec Rosji.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa nie odnotowała istotnych opóźnień w realizacji inwestycji w związku z wpływem wojny w Ukrainie na polski rynek pracy. Grupa jest w bieżącym kontakcie z partnerami biznesowymi i monitoruje ewentualny wpływ konfliktu na realizację umów, których podmioty z Grupy są stroną.

Spółka ani podmioty wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie są, według wiedzy Spółki, stronami umów i porozumień z podmiotami zarejestrowanymi w Ukrainie, Białorusi lub Rosji lub mającymi istotne powiązania gospodarcze z ww. krajami.

W ocenie Zarządu Spółki wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie wpływa, pośrednio, na działalność i wyniki:

- segmentu deweloperskiego Grupy poprzez m.in.:
 - sytuację gospodarczą w Polsce
 - sytuację na rynkach finansowych (m.in. koszty finansowania działalności Grupy),

- sytuację na rynku surowców, w tym surowców energetycznych, wpływających m.in. na koszty realizacji projektów deweloperskich,
- sytuację na rynku pracy w Polsce (dostępności pracowników w sektorze usług budowlanych),
- segmentu magazynowego Grupy poprzez m.in.:
 - sytuację na rynkach finansowych (m.in. koszty finansowania działalności Grupy)
 - sytuację gospodarczą w Polsce i jej wpływ na popyt na powierzchnie magazynowe,
 - sytuację na rynku pracy w Polsce,
 - sytuację na rynku surowców,
 - ocenę atrakcyjności inwestycyjnej Polski i jej rynku magazynowego przez inwestorów zagranicznych.
- segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupy poprzez m.in.:
 - nastroje konsumenckie oraz sytuację gospodarczą, oddziałującą m.in. na popyt na usługi hotelowe,
 - sytuację na rynku surowców energetycznych i jej wpływ m.in. na ceny energii w Polsce,
 - sytuację na rynku żywności.

Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu posiadaczami akcji Spółki byli poniżej zaprezentowani członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki:

Osoba	Stanowisko	Stan posiadania	Wartość nominalna akcji (w zł)
Mariusz Książek	Prezes Zarządu	27.513.831 akcji - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 akcji - bezpośrednio	27.513.831 - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 - bezpośrednio

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego stan posiadania akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały uprawnień do akcji Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu. Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji/udziałów podmiotów z Grupy Kapitałowej Marvipol.

Informacja o konsolidacji

Spółka jest Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale **Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za I półrocze 2023 r.

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w **Nocie 2** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2023 r. oraz w **Nocie 2** Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2023 r.

Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta

Brak jest innych informacji istotnych dla oceny sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol Development niż przekazane w niniejszym raporcie.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu



Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 czerwca
i za okres pierwszych
sześciu miesięcy 2023 roku

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

	Nota	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Przychody ze sprzedaży	4	268 053	197 227	326 704	205 104
Koszt własny sprzedaży	5	(190 275)	(133 444)	(255 543)	(163 445)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		77 778	63 783	71 161	41 659
Koszty sprzedaży	6	(3 809)	(2 160)	(3 040)	(1 931)
Koszty ogólnego zarządu	6	(13 465)	(7 675)	(17 884)	(9 854)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	360	685	15 888	3 760
Pozostałe przychody operacyjne	8	6 711	4 500	4 410	2 382
Pozostałe koszty operacyjne	9	(3 008)	(1 588)	(3 241)	(1 579)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		64 567	57 545	67 294	34 437
Przychody finansowe	10	5 022	2 349	4 691	1 835
Koszty finansowe	11	(13 402)	(10 201)	(9 604)	(8 433)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		56 187	49 693	62 381	27 839
Podatek dochodowy	12	(10 915)	(10 084)	(8 380)	(2 939)
Zysk (strata) netto		45 272	39 609	54 001	24 900
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		1,09	0,95	1,30	0,60
Rozwodniony		1,09	0,95	1,30	0,60

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 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Zysk netto	45 272	39 609	54 001	24 900
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	45 272	39 609	54 001	24 900
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	45 272	39 609	54 001	24 900
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		
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	203	248	50
Rzeczowe aktywa trwałe	14	65 387	63 181	62 690
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	26	64 107	66 350	68 834
Nieruchomości inwestycyjne	15	-	-	37 457
Długoterminowe aktywa finansowe	16	206 168	214 557	176 472
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	8 476	32 620	29 219
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	23 376	22 799	24 943
Aktywa trwałe razem		367 717	399 755	399 665
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	720 725	768 204	831 991
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	36 502	37 415	84 910
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	4 141	3 691	832
Krótkoterminowe aktywa finansowe	21	4 762	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	189 643	168 291	191 216
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	29 264	35 677	46 993
Aktywa obrotowe razem		955 773	977 601	1 108 949
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 323 490	1 377 356	1 508 614

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		
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
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		45 272	89 903	54 001
Kapitały razem		700 383	655 111	619 209
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	23	10 136	10 136	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	15 642	12 529	20 313
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	35 841	70 605	58 733
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	254 513	236 329	257 464
Zobowiązania z tytułu leasingu	26	74 613	76 327	77 977
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	26	445	566	546
Pozostałe zobowiązania	28	5 998	5 090	7 122
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		397 188	411 582	422 155
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	23	-	2 500	3 817
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	6	12	21 376
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	26 039	19 035	51 579
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	5 392	5 034	5 054
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	26	4 120	7 402	15 305
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	28	5 402	110	1 166
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	46 334	45 982	53 842
Przychody przyszłych okresów	29	138 626	230 588	315 111
Zobowiązania krótkoterminowe razem		225 919	310 663	467 250
Zobowiązania razem		623 107	722 245	889 405
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 323 490	1 377 356	1 508 614

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 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)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	45 272	45 272
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	295 536	-	45 272	700 383
<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 czerwca 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	-	-	-	-	54 001	54 001
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	205 633	-	54 001	619 209

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 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		56 187	62 381
Amortyzacja		4 693	2 890
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		9 218	(1 994)
Przychody odsetkowe	10	(1 719)	(279)
Koszty odsetkowe	11	2 449	144
Koszty emisji obligacji		-	7 944
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		477	677
Koszty z tytułu leasingu	26	4 457	2 794
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		(242)	(22)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(360)	(15 888)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(2 985)	(2 322)
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		-	(8 780)
Efekt wyceny instrumentów pochodnych	27	-	(135)
Pozostałe		444	1
Korekty razem		16 432	(14 970)
Zmiana stanu zapasów		58 849	137 891
Zmiana stanu należności		4 718	(37 606)
Zmiana stanu rezerw		(2 500)	-
Zmiana stanu kaucji		636	1 161
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(3 217)	(9 113)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(89 864)	(98 413)
Zmiana kapitału obrotowego		(31 378)	(6 080)
Podatek dochodowy zwrócony		59	677
Podatek dochodowy zapłacony		(3 596)	(15 852)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(3 537)	(15 175)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		37 704	26 156

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 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		1 687	1 136
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		366	22
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		-	15 908
Splata udzielonych pożyczek		215	16 543
Wpływy		2 268	33 609
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(3 007)	(14 163)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-	(37 414)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	33	-	(28 578)
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych		(4 729)	-
Wydatki		(7 736)	(80 155)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(5 468)	(46 546)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		47 304	109 700
Wpływy netto z emisji obligacji	25	87 193	67 148
Wpływy		134 497	176 848
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Jednostki Dominującej		-	(47 484)
Wydatki na splatę kredytów i pożyczek		(61 403)	(80 073)
Wykup obligacji	25	(59 877)	(42 292)
Odsetki zapłacone		(16 748)	(9 044)
Prowizje od kredytów		(414)	(1 592)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	26	(6 939)	(2 938)
Wydatki		(145 381)	(183 423)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(10 884)	(6 575)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		21 352	(26 965)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		21 352	(26 965)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		168 291	218 181
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		189 643	191 216

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 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Przychody ze sprzedaży	242 074	241 202	-	-	25 979	85 502
Koszt własny sprzedaży	(168 216)	(180 760)	-	-	(22 059)	(74 783)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	73 858	60 442	-	-	3 920	10 719
Koszty sprzedaży	(2 486)	(2 819)	-	(3)	(1 323)	(218)
Koszty ogólnego zarządu	(10 567)	(13 872)	(1 675)	(2 490)	(1 223)	(1 522)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	360	15 888	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	6 682	4 360	28	27	1	23
Pozostałe koszty operacyjne	(3 005)	(3 235)	(3)	(2)	-	(4)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	64 482	44 876	(1 290)	13 420	1 375	8 998
Przychody finansowe	2 037	310	2 985	4 381	-	-
Koszty finansowe	(2 812)	(9 551)	(10 590)	(53)	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	63 707	35 635	(8 895)	17 748	1 375	8 998

Warszawa, 23 sierpnia 2023 r.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Podatek dochodowy	(12 407)	(3 899)	1 755	(1 806)	(263)	(2 675)
Zysk (strata) netto	51 300	31 736	(7 140)	15 942	1 112	6 323

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Aktywa trwałe	61 471	64 614	69 306	215 016	245 406	241 249	91 230	89 735	89 110
w tym rzeczowe aktywa trwałe	29 638	29 278	29 495	-	-	-	35 749	33 903	33 195
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	13 988	15 721	17 007	-	-	-	50 119	50 629	51 827
w tym nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-	37 457	-	-	-
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	8 476	32 620	29 219	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	1 619	1 835	2 051	204 073	212 518	174 222	-	-	-
Aktywa obrotowe	892 428	912 110	1 015 045	7 435	3 958	12 240	55 910	61 533	81 664
w tym zapasy	676 817	718 911	763 715	-	-	-	43 908	49 293	68 276
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	180 659	159 310	170 350	2 598	2 449	9 676	6 386	6 532	11 190
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa razem	953 899	976 724	1 084 351	222 451	249 364	253 489	147 140	151 268	170 774
Zobowiązania długoterminowe	326 545	319 767	345 232	2 235	23 252	13 227	68 408	68 563	63 696
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	304 342	301 410	320 859	-	21 473	12 081	60 625	60 378	61 234
Zobowiązania krótkoterminowe	216 009	298 211	429 380	221	257	23 213	9 689	12 195	14 657
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	31 803	28 188	68 931	-	-	21 376	3 754	3 295	3 007
Zobowiązania razem	542 554	617 978	774 612	2 456	23 509	36 440	78 097	80 758	78 353

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

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 czerwca 2023 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 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).

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 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Wyroby gotowe	244 678	184 018	320 829	200 890
Usługi	23 375	13 209	5 875	4 214
Przychody ze sprzedaży	268 053	197 227	326 704	205 104

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 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Wyroby gotowe	(171 873)	(123 556)	(247 310)	(156 712)
Usługi	(18 402)	(9 888)	(8 233)	(6 733)
Koszt własny sprzedaży	(190 275)	(133 444)	(255 543)	(163 445)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(2 296)	(1 369)	(1 330)	(1 006)
Koszty marketingu	(1 513)	(791)	(1 710)	(925)
Koszty sprzedaży	(3 809)	(2 160)	(3 040)	(1 931)
Koszty ogólnego zarządu	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Koszty planowanych inwestycji	(23)	(10)	(1 118)	(1 084)
Koszty zakończonych inwestycji	(1 021)	(869)	(1 590)	(711)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(3 196)	(1 613)	(3 246)	(1 794)
Wynagrodzenia	(4 412)	(2 320)	(6 208)	(3 339)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Usługi doradcze	(3 243)	(2 039)	(4 464)	(2 292)
Inne	(1 570)	(824)	(1 258)	(634)
Koszty ogólnego zarządu	(13 465)	(7 675)	(17 884)	(9 854)
Koszty według rodzaju	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Amortyzacja	(1 249)	(659)	(1 453)	(611)
Zużycie materiałów i energii	(962)	(581)	(939)	(522)
Usługi obce	(8 846)	(5 401)	(10 261)	(6 152)
Podatki i opłaty	(893)	(424)	(1 281)	(771)
Wynagrodzenia	(4 179)	(2 207)	(5 845)	(3 074)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(459)	(216)	(587)	(301)
Pozostałe koszty rodzajowe	(686)	(347)	(558)	(354)
Koszty według rodzaju	(17 274)	(9 835)	(20 924)	(11 785)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Nota	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Wartość na początek okresu	32 620	32 295	21 497	26 256
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17 (24 144)	(23 819)	7 722	2 963
Wartość na koniec okresu	8 476	8 476	29 219	29 219
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:				
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	17 (24 144)	(23 819)	7 722	2 963
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży	-	-	3 697	-
rezerwy na rozliczenie ceny dywidendy	-	-	(370)	-
dywidendy	24 504	24 504	-	-
sprzedaż udziałów	-	-	4 839	797
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development	360	685	15 888	3 760

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Przychody z najmu	284	130	445	232
Przychody z refaktur	2 786	1 491	2 354	1 091
Sprzedaż usług	262	135	326	163
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	242	87	22	22
Aktualizacja wartości należności	35	(33)	-	-
Rozwiązanie rezerw i odpisów	4	-	-	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	149	31	436	392
Sprzedaż gruntów	1 450	1 450	-	-
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	636	609	332	-
Przychody z opłat eksploatacyjnych	174	174	-	-
Inne	689	426	495	482
Pozostałe przychody operacyjne	6 711	4 500	4 410	2 382

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Koszty najmu	(101)	(51)	(87)	(63)
Koszty refaktur	(2 741)	(1 465)	(2 381)	(1 049)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(24)	(24)	(292)	(265)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(68)	(11)	(257)	(129)
Koszty darowizn	-	-	(130)	(15)
Pozostałe koszty	(74)	(37)	(94)	(58)
Pozostałe koszty operacyjne	(3 008)	(1 588)	(3 241)	(1 579)

10. Przychody finansowe

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	1 645	859	228	152
Odsetki od pożyczek	41	20	51	26
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	2 985	1 471	2 322	1 163
Różnice kursowe	-	-	1 676	196
Zysk z tytułu walutowych instrumentów pochodnych	-	-	250	250
Pozostałe	351	(1)	164	48
Przychody finansowe	5 022	2 349	4 691	1 835

11. Koszty finansowe

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Odsetki od kredytów i obligacji	(2 401)	(399)	(91)	(90)
Odsetki od pożyczek	(48)	(22)	(53)	(27)
Różnice kursowe	(9 381)	(8 837)	-	-
Strata z tytułu walutowych instrumentów pochodnych	-	-	-	134
Koszty z tytułu leasingu	(646)	(282)	(821)	(240)
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(423)	(423)	-	-
Pozostałe	(503)	(238)	(8 639)	(8 210)
Koszty finansowe	(13 402)	(10 201)	(9 604)	(8 433)

12. Podatek dochodowy

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Nieruchomości inwestycyjne	(87)	-
Różnice kursowe z wyceny	(115)	(119)
Świadczenie pracownicze	(341)	(388)
Rezerwy na koszty okresu	(440)	634
Odsetki od obligacji i kredytów	(755)	1 875
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 365	(1 998)
Odpisy na należności	(4)	62
Odpisy na pożyczki	81	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	(200)	2 410
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	822	297
Pozostałe	(749)	1 049
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	577	3 822

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Rzeczowe aktywa trwałe	(24)	14
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	917	953
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	(182)	(226)
Różnice kursowe z wyceny	403	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	1 543	2 817
Odsetki od pożyczki	456	535
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	(1 801)
Pozostałe	-	85
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3 113	2 377
Zmiana podatku odroczonego	2 536	(1 445)
Podatek bieżący	8 379	9 825
Podatek dochodowy razem	10 915	8 380
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Zysk brutto	56 187	62 381
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	10 676	11 852
Różnice:	239	(3 472)
efekt podatkowy różnic trwałych	229	227
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na niewykorzystane straty podatkowe	182	-
efekt podatkowy wykorzystania strat podatkowych, na które nie utworzono aktywa z tyt. OPD	(393)	-
efekt ujemnych różnic przejściowych, na które nie utworzono aktywa z tyt. OPD	289	-
efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji i usług niematerialnych	-	(2 232)
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(68)	(1 467)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	10 915	8 380

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
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
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	802	(713)
Nabycie	245	(86)
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)

	Oprogramowanie	Razem
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.	248	248
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	802	802
Nabycie	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2022 r.	802	802
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	(713)	(713)
Amortyzacja za okres	(39)	(39)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2022 r.	(752)	(752)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2022 r.	50	50

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień 30 czerwca 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	-	2 570	3	-	12	386	2 971
Wykup z leasingu	-	-	-	813	-	-	813
Zbycie	-	-	-	(591)	-	-	(591)
Likwidacja	-	-	-	-	(31)	-	(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	-	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
	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 na zapasy	-	-	-	-	-	(1 665)	(1 665)
Przeniesienie	-	31 464	1 246	-	1 848	(34 558)	-
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, 23 sierpnia 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	-	-	-	-	-	14 163	14 163
Zbycie	-	-	-	(52)	-	-	(52)
Przeniesienie	-	30 347	-	-	2 967	(34 979)	(1 665)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2022 r.	3 780	54 282	317	1 551	6 794	552	67 276
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	-	(897)	(147)	(1 373)	(1 723)	-	(4 140)
Amortyzacja za okres	-	(243)	(35)	(78)	(142)	-	(498)
Zbycie	-	-	-	52	-	-	52
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2022 r.	-	(1 140)	(182)	(1 399)	(1 865)	-	(4 586)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2022 r.	3 780	53 142	135	152	4 929	552	62 690

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 czerwca 2023 r. żadne inne środki trwale nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 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		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
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)	(72 755)
Wartość netto na koniec okresu	-	-	37 457

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

16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	476	204	199
Pożyczki udzielone	205 692	214 353	176 273
Długoterminowe aktywa finansowe razem	206 168	214 557	176 472
Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych*	204 073	212 518	174 222
Pożyczki do pozostałych podmiotów	1 619	1 835	2 051
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	205 692	214 353	176 273

*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 zakończyła poprzez sprzedaż nieruchomości lub udziałów wspólne przedsięwzięcia:

- Industrial Center 37: Projekt Konotopa – sprzedaż nieruchomości 31.08.2017 r.
- PDC Industrial Center 60: Projekt w okolicy Warszawy – sprzedaż udziałów 07.06.2018 r.
- PDC Industrial Center 72: Projekt w okolicy Krakowa – sprzedaż udziałów 28.02.2019 r.
- PDC Industrial Center 80: Projekt OBI w Łodzi – sprzedaż udziałów 08.03.2019 r.
- PDC Industrial Center 81: Projekt Warszawa-Konotopa II – sprzedaż udziałów 25.04.2019 r.
- PDC Industrial Center 92: Projekt Pruszków – sprzedaż udziałów 25.10.2019 r.
- PDC Industrial Center 63: Projekt na Górnym Śląsku – sprzedaż udziałów 16.01.2020 r.
- PDC Industrial Center 84: Projekt w okolicy Szczecina – sprzedaż udziałów 16.01.2020 r.
- PDC Industrial Center 94: Projekt Warsaw South – sprzedaż udziałów 16.01.2020 r.
- PDC Industrial Center 82: Projekt Warszawa I – sprzedaż nieruchomości 28.07.2020 r.
- PDC Industrial Center 59: Projekt Warszawa II – sprzedaż nieruchomości 28.07.2020 r.
- PDC Industrial Center 108: Projekt Warszawa-Konotopa III – sprzedaż udziałów 06.08.2021 r.
- PDC Industrial Center 141: Projekt Wrocław – sprzedaż nieruchomości 30.09.2021 r.
- PDC Industrial Center 130: Projekt Warszawa-Konotopa IV – sprzedaż nieruchomości 23.12.2021 r.
- PDC Industrial Center 112: Projekt Warszawa IV – sprzedaż udziałów 28.04.2022 r.

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. 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 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 52% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 31% udziałów spółki celowej) oraz podmiot trzeci (posiadający 17% udziałów spółki celowej).

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 30.06.2023 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Aktywa trwałe	548 502	519 777	290 400
w tym nieruchomości inwestycyjne	408 281	516 801	289 853
Aktywa obrotowe	56 505	99 093	118 982
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41 743	33 937	53 794
Aktywa razem	605 007	618 870	409 382
Zobowiązania długoterminowe	427 347	426 291	299 114
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	413 491	411 274	287 309
Zobowiązania krótkoterminowe	165 388	130 833	51 595
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	126 538	96 720	-
Zobowiązania razem	592 735	557 124	350 709
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	8 476	32 620	29 219
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
		01.01.2023	01.01.2022
		- 30.06.2023	- 30.06.2022
Przychody ze sprzedaży		15 785	2 162
Koszty operacyjne		(14 172)	(2 761)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		(25 884)	30 285
Przychody finansowe		27 663	1 308
Koszty finansowe		(11 904)	(7 126)
Zysk (strata) brutto		(8 512)	23 868
Podatek dochodowy		4 427	(3)
Zysk (strata) netto		(4 085)	23 865

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:		
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>	(24 144)	7 722
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>	-	3 697
<i>rezerwy na rozliczenie ceny dywidendy</i>	-	(370)
<i>dywidendy</i>	24 504	-
<i>sprzedaż udziałów</i>	-	4 839
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development	360	15 888

18. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Nieruchomości inwestycyjne	-	87	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	115	287
Świadczenia pracownicze	84	425	156
Rezerwy na koszty okresu	2 364	2 804	1 318
Odsetki od obligacji i kredytów	2 218	2 973	2 773
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	10 191	7 826	11 082
Odpisy na zapasy	1 193	1 193	1 193
Odpisy na należności	87	91	87
Odpisy na pożyczki	247	166	-
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	15 719	16 816	18 539
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	79	79	86
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	1 562	740	1 264
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	2 465	3 214	3 811
Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	36 209	36 529	40 596
Kompensata	(12 833)	(13 730)	(15 653)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	23 376	22 799	24 943
Rzeczowe aktywa trwałe	142	166	123
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	8 517	7 600	7 077
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	255	437	973
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	403	-	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	4 089	2 546	10 907
Odsetki od pożyczek	2 236	1 780	1 148
Wycena aktywów z tytułu leasingu	12 833	13 730	15 653
Pozostałe	-	-	85
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	28 475	26 259	35 966
Kompensata	(12 833)	(13 730)	(15 653)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15 642	12 529	20 313

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		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Produkcja niezakończona	569 723	701 451	702 486
Wyroby gotowe	150 876	66 626	129 401
Towary	126	127	104
Zapasy, razem	720 725	768 204	831 991

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

	30.06.2023		31.12.2022		30.06.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	19 830	-	19 721	-	19 660	-
Inwestycja Studio Okęcie	-	-	28 707	-	19 570	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	3 195	-	3 196	-	3 196
Inwestycja Riviera Park	-	-	-	368	-	513
Inwestycja Topiel No 18	-	-	-	-	-	2 589
Inwestycja Unique Tower	-	31 286	-	51 355	-	99 996
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	1 734	-	1 734	-	1 734
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	879	-	879	-	879
Inwestycja Gdańsk Chmielna	20 774	-	20 691	-	20 581	-
Inwestycja W Apartments	-	-	-	53	-	6 246
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	94 068	69 199	-	47 960	-
Inwestycja Kołobrzeg	31 166	-	30 960	-	30 212	-
Inwestycja Kłopotowskiego 11	-	3 470	-	8 084	-	11 187
Inwestycja Moko Botanika	-	-	-	10	101 475	2 114
Inwestycja Sopot	5 143	-	5 142	-	5 142	-
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	-	8 333	22 012	-	13 000	-
Inwestycja Bielany II	9 246	-	9 011	-	8 765	-
Inwestycja Bielany III	10 552	-	10 535	-	10 498	-
Inwestycja In Place	176 145	-	134 729	-	100 137	-
Inwestycja Gdańsk Grunwaldzka	-	-	-	-	17 014	-
Inwestycja Lazurova Concept	-	6 964	91 534	-	69 942	-
Inwestycja Wrocław Trio Park I	10 413	-	10 376	-	10 086	-
Inwestycja Białołęka I	15 167	-	15 104	-	14 827	-
Inwestycja Gardenia Lagom	54 088	-	35 505	-	24 313	-
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	41 471	-	24 003	-	17 920	-
Inwestycja Ursynów II	15 279	-	14 822	-	14 632	-
Inwestycja Ochota	100 340	-	100 309	-	98 308	-
Inwestycja Wrocław II	34 237	-	33 860	-	33 550	-
Inwestycja Białołęka III	12 533	-	12 110	-	11 915	-
Inwestycja Praga Północ	11 466	-	11 392	-	11 335	-
Inwestycja Wrocław Trio Park II	1 873	-	1 729	-	1 644	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Zapasy, razem	569 723	150 876	701 451	66 626	702 486	129 401

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Stan odpisów aktualizujących	30.06.2023		31.12.2022		30.06.2022	
	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, kredyt nieodnawialny (inwestycyjny) w kwocie 143.575 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 4.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 266.363 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 17.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 19.200 tys. zł; w dniu 06.07.2023 r. kredyt został spłacony, a zabezpieczenie zwolnione;
- Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin - kredyty Marvipol Raabego Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 23.200 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 1.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 36.300 tys. zł; 21 marca 2023 r. kredyt został spłacony i zabezpieczenie wygasło;
- 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		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	4 249	4 267	44 377
Należności z tytułu dostaw i usług razem	4 249	4 267	44 377
Pozostałe należności	4 811	1 101	573
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	15 000	15 000	15 000
Rozliczenia międzyokresowe	2 646	3 915	7 397
Pozostałe należności razem	22 457	20 016	22 970
Należności z tytułu podatku VAT	9 796	13 132	17 563
Należności z tytułu podatku dochodowego	4 141	3 691	832
Należności podatkowe	13 937	16 823	18 395
Należności krótkoterminowe netto	40 643	41 106	85 742
odpisy aktualizujące wartość należności	457	480	456
Należności krótkoterminowe brutto	41 100	41 586	86 198

21. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Krótkoterminowe papiery wartościowe	4 762	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	4 762	-	-

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Środki pieniężne w kasie	47	7	143
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	189 596	168 284	191 073
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	189 643	168 291	191 216
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	29 264	35 677	46 993
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	29 264	35 677	46 993

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

22. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
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 czerwca 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		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
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	45 272	89 903	54 001
Podstawowy zysk na jedną akcję	1,09	2,16	1,30

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	700 383	655 111	619 209
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	16,81	15,73	14,87

23. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	8 500	8 500	-
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	1 636	4 136	2 500
Rezerwy na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	-	-	1 317
Rezerwy razem	10 136	12 636	3 817

w tym:

Warszawa, 23 sierpnia 2023 r.

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
część długoterminowa	10 136	10 136	-
część krótkoterminowa	-	2 500	3 817

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		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Kredyty	35 847	49 144	46 651
Pożyczki	-	21 473	33 458
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	6	12	21 376
część długoterminowa	35 841	70 605	58 733

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
do 12 miesięcy	6	12	21 376
powyżej 1 roku do 3 lat	35 841	70 605	46 651
powyżej 3 do 5 lat	-	-	12 082
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	35 847	70 617	80 109

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
w walucie polskiej	35 847	49 144	46 651
w walutach obcych	-	21 473	33 458
Kredyty i pożyczki razem	35 847	70 617	80 109

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
dla kredytów w PLN	8,62% - 9,91%	4,03% - 10,51%	4,03% - 9,95%
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	13 520	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	22 321	31.12.2024	oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
Bank Millennium S.A.	07.07.2021	17 000	6	06.07.2023	hipoteka na nieruchomości 19 200 tys. zł, gwarancja BGK, oświadczenie o poddaniu się egzekucji; w dniu 06.07.2023 kredyt został spłacony, a zabezpieczenia wygasły
PKO BP S.A.	26.10.2022	56 000	-	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 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
PKO BP S.A.	26.10.2022	3 000	-	30.06.2025	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 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
Alior Bank S.A.	29.03.2023	2 000	-	28.03.2025	finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, zastaw finansowy i rejestrowy z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
					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
35 847					

25. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	255 364	272 396	272 396
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	89 000	70 000	70 000
Koszty emisji	(1 807)	(2 852)	(2 852)
Wpływy z emisji obligacji netto	87 193	67 148	67 148
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(2 488)	10 186	7 944
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	360	4 432	3 847
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	-	(610)	-
Wykup Obligacji	(59 877)	(98 188)	(42 292)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	280 552	255 364	309 043
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	26 039	19 035	51 579
<i>część długoterminowa</i>	254 513	236 329	257 464

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
do 12 miesięcy	26 039	19 035	51 579
powyżej 1 roku do 3 lat	254 513	236 329	185 292
powyżej 3 do 5 lat	-	-	72 172
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	280 552	255 364	309 043

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

* 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	-	1 728	-
Amortyzacja	(978)	(2 646)	(52)
Modyfikacje 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
	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	53 143	-
Amortyzacja	(975)	(1 317)	(135)

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Modyfikacja umów leasingu	579	-	945
Zbycie	-	-	(4 798)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2022 r.	17 008	51 826	15 165

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
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	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	-	-
Zbycie	-	-	(13 511)
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	63 771	-
Modyfikacje umów leasingu	579	-	945
Koszty finansowe	507	1 973	688
Płatności	(1 435)	(1 503)	(1 395)
Różnice kursowe	312	-	-
Zbycie	-	-	(4 883)
Stan na dzień 30 czerwca 2022 r.	18 790	64 241	15 851

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
do 12 miesięcy	5 392	5 034	5 054
powyżej 1 roku do 3 lat	12 462	11 937	11 328
powyżej 3 do 5 lat	15 515	14 568	13 671
powyżej 5 lat	46 636	49 822	52 978
Zobowiązania z tytułu leasingu	80 005	81 361	83 031

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

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
do 12 miesięcy	3	5	9
powyżej 1 roku do 3 lat	7	12	21
powyżej 3 do 5 lat	8	14	24
powyżej 5 lat	4 547	7 937	15 797
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	4 565	7 968	15 851

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2022 - 30.06.2022
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(3 654)	(6 005)	(2 353)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(4 457)	(7 263)	(2 794)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	(164)	(2 966)	(1 762)
Różnice kursowe	797	(322)	(312)
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	-	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(7 478)	(16 556)	(7 221)

Na 30 czerwca 2023 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 czerwca 2023 r. podpisano 290 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 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		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Walutowe transakcje terminowe "forward"	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych, w tym:	-	-	-
do 12 miesięcy	-	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów			
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2022 - 30.06.2022
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		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	42 098	36 332	41 557
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	5 998	5 090	7 122
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 487	6 711	6 325
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	1 960	1 947	5 432
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	789	992	528
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	52 332	51 072	60 964
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	5 998	5 090	7 122
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	46 334	45 982	53 842
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5 402	110	1 166

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		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Inwestycja Unique Tower	1 580	1 508	33 755
Inwestycja Moko Botanika	-	-	139 231
Inwestycja Studio Okęcie	-	30 685	23 994
Inwestycja Lazurova Concept	8 095	116 160	64 631
Apartamenty Zielony Natolin	9 263	21 345	11 147
Inwestycja Rotunda Dynasy	47 749	41 876	30 647
Inwestycja In Place	63 555	16 784	5 180
Inwestycja Motława Garden	3 659	1 417	-
Inwestycja Gardenia Lagom etap 1	4 522	408	-
Pozostałe	203	405	6 526
Przychody przyszłych okresów razem	138 626	230 588	315 111

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		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Pożyczki	204 073	212 518	174 222
Należności z tytułu dostaw i usług	53	41	118
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	204 126	212 559	174 340
Pożyczki	1 619	1 835	2 051
Należności z tytułu dostaw i usług	4 249	4 226	44 377
Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 762	-	-
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	10 630	6 061	46 428
Środki pieniężne	189 643	168 291	191 216
Razem	404 399	386 911	411 984

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Kredyty bankowe i pożyczki	35 847	70 617	80 109
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	42 098	36 332	41 557
Zobowiązania z tytułu obligacji	280 552	255 364	309 043
Kaucje	7 485	11 801	13 447
Zobowiązania z tytułu leasingu	80 005	81 361	83 031
Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu	445 987	455 475	527 187
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 30 czerwca 2023 roku, 31 grudnia 2022 roku i 30 czerwca 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 czerwca 2023 r. wynosi: 206.498 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiła: 204.383 tys. zł, na dzień 30 czerwca 2022 r. wynosiła: 209.135 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 Studio Okęcie Property Sp. z o.o. (dawniej: Cambleani Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Studio Okęcie. Poręczenie udzielone do kwoty 42.990 tys. zł; W dniu 23 czerwca 2023 została zawarta ostateczna umowa przeniesienia własności lokali, w związku z czym zabezpieczenie wygasło;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu nieodnawialnego w kwocie 30.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 133.489 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 266.979 tys. zł; 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 18.750 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Raabego Sp. z o.o. w związku z zawartą 23

listopada 2021 kredytu inwestycyjnego do kwoty 23.200 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 1.000 tys. zł. Poręczenie do kwoty 2.630 tys. zł. W dniu 21 marca 2023 r. kredyty zostały spłacone, w związku z czym zabezpieczenie wygasło;

- 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.

33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	1 492	2 607

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

	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	534	542

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	314	279

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		
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
	Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	22	22	2	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	314	386	51	39	116
Sprzedaż produktów i usług	336	408	53	41	118

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
	Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	379	1 213	160	3
Zakup produktów i usług	379	1 213	160	3	61

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
	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 30.06.2023
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	49 662	-	-	-	687	-	(2 574)	10	47 785
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	20 257	-	-	-	280	-	(1 051)	33	19 519
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	15 589	-	-	-	220	-	(806)	2	15 005
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	49 489	-	-	-	704	-	(2 568)	(493)	47 132
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	46 675	-	-	-	652	-	(2 413)	16	44 930
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	30 846	-	-	-	442	-	(1 595)	9	29 702
	212 518	-	-	-	2 985	-	(11 007)	(423)	204 073

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 30.06.2023
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:

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	67 304	69 919	59 617
Od 3 do 5 lat	136 769	142 599	114 605
Powyżej 5 lat	-	-	-
	204 073	212 518	174 222

Warszawa, 23 sierpnia 2023 r.

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Do 1 roku	-	-	21 377
Od 1 roku do 3 lat	-	21 473	-
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	-	21 473	21 377

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
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.)

** 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		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
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⁾	52%	52%	100%

- 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. - 52% udziałów uprawniających do 52% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

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

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. w Grupie Kapitałowej wynosiło 86 osób.

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



Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 czerwca
i za okres pierwszych
sześciu miesięcy 2023 roku

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

	Nota	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Przychody ze sprzedaży	4	10 519	3 724	46 103	41 609
Koszt własny sprzedaży	5	(7 125)	(4 065)	(42 622)	(38 405)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		3 394	(341)	3 481	3 204
Koszty sprzedaży	6	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	6	(2 071)	(1 051)	(4 204)	(2 472)
Pozostałe przychody operacyjne	7	1 601	839	1 514	551
Pozostałe koszty operacyjne	8	(834)	(188)	(529)	(158)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		2 090	(741)	262	1 125
Przychody finansowe	9	45 371	34 082	99 369	89 532
Koszty finansowe	10	(38 074)	(22 812)	(31 166)	(19 590)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		9 387	10 529	68 465	71 067
Podatek dochodowy	11	6 082	5 387	3 339	2 881
Zysk (strata) netto		15 469	15 916	71 804	73 948
Inne całkowite dochody					
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	-	-
Podatek dochodowy		-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
Całkowite dochody netto		15 469	15 916	71 804	73 948
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		0,37	0,38	1,72	1,78
Rozwodniony		0,37	0,38	1,72	1,78

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	12	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	13	604	481	279
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	23	13 579	15 202	16 486
Długoterminowe aktywa finansowe	14	673 726	688 674	739 357
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	21 989	18 296	14 988
Aktywa trwałe razem		709 898	722 653	771 110
Aktywa obrotowe				
Zapasy	16	99 258	97 665	96 545
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	44 254	22 371	26 475
Krótkoterminowe aktywa finansowe	18	4 762	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	108 314	30 950	6 995
Aktywa obrotowe razem		256 588	150 986	130 015
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		966 486	873 639	901 125

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	19			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		155 834	155 834	155 834
Kapitał zapasowy		76 107	14 663	14 663
Zyski zatrzymane		15 469	61 444	71 804
Kapitały razem		289 063	273 594	283 954
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	20	1 636	1 636	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	14 284	16 673	13 826
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	362 587	295 907	260 492
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	254 513	236 329	257 464
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	13 988	15 948	16 858
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		647 008	566 493	548 640
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	20	-	2 500	2 500
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	6	12	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	26 039	19 035	51 579
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	1 638	1 739	1 932
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	2 732	10 266	12 520
Zobowiązania krótkoterminowe razem		30 415	33 552	68 531
Zobowiązania razem		677 423	600 045	617 171
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		966 486	873 639	901 125

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	14 663	-	61 444	273 594
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	61 444	-	(61 444)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	15 469	15 469
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	76 107	-	15 469	289 063
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	25 162	333	36 652	259 634
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	(10 499)	(333)	(36 652)	(47 484)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	61 444	61 444
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	14 663	-	61 444	273 594
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	25 162	333	36 652	259 634
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	(10 499)	(333)	(36 652)	(47 484)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	71 804	71 804
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	14 663	-	71 804	283 954

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		9 387	68 465
Amortyzacja	6	1 067	1 086
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		2 862	(1 096)
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)	9	(23 799)	(78 963)
Przychody odsetkowe	9	(21 572)	(19 306)
Koszty odsetkowe	10	29 149	22 197
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	7	(241)	(21)
Koszty emisji obligacji		-	7 944
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		477	534
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	10	5 106	-
Koszty z tytułu leasingu	23	480	491
Pozostałe		(2)	127
Korekty razem		(6 473)	(67 007)
Zmiana stanu zapasów	16	(1 593)	28 782
Zmiana stanu należności		1 802	11 763
Zmiana stanu rezerw		(2 500)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(7 534)	2 926
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	-
Zmiana kapitału obrotowego		(9 825)	43 471
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(6 911)	44 929

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		15 907	20 586
Dywidendy otrzymane		-	13 000
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		366	21
Spłata udzielonych pożyczek		75 945	42 854
Wpływy		92 218	76 461
Nabycia aktywów finansowych		(4 729)	-
Wniesienie wkładów pieniężnych		-	(2 000)
Pożyczki udzielone	27	(64 130)	(89 090)
Wydatki		(68 859)	(91 090)
Przepiwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		23 359	(14 629)
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji	22	87 193	67 148
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	27	50 400	61 070
Wpływy		137 593	128 218
Dywidendy wypłacone		-	(47 484)
Wykup obligacji	22	(59 877)	(42 292)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(416)	(60 525)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	23	(1 434)	(1 401)
Odsetki i prowizje zapłacone		(14 950)	(9 905)
Wydatki		(76 677)	(161 607)
Przepiwy pieniężne netto z działalności finansowej		60 916	(33 389)
PRZEPIYWY PIENIĘŻNE NETTO		77 364	(3 089)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		77 364	(3 089)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		30 950	10 084
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		108 314	6 995

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 czerwca 2023 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczone w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

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

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

3.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2023 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 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).

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

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Przedsięwzięcia deweloperskie	-	-	36 670	36 670
Usługi	10 519	3 724	9 433	4 939
Przychody ze sprzedaży	10 519	3 724	46 103	41 609

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Przedsięwzięcia deweloperskie	-	-	(33 813)	(33 813)
Usługi	(7 125)	(4 065)	(8 809)	(4 592)
Koszt własny sprzedaży	(7 125)	(4 065)	(42 622)	(38 405)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-	-	-
Koszty marketingu	-	-	-	-
Koszty sprzedaży	-	-	-	-

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Koszty planowanych inwestycji	(23)	(10)	(1 071)	(1 042)
Koszty zakończonych inwestycji	(9)	(6)	(229)	(26)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(960)	(463)	(1 131)	(522)
Wynagrodzenia	(804)	(448)	(1 302)	(606)
Usługi doradcze	(273)	(122)	(471)	(276)
Inne	(2)	(2)	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(2 071)	(1 051)	(4 204)	(2 472)

Koszty według rodzaju	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Amortyzacja	(1 067)	(517)	(1 086)	(556)
Zużycie materiałów i energii	(608)	(295)	(614)	(282)
Usługi obce	(3 455)	(2 030)	(5 245)	(3 013)
Podatki i opłaty	(31)	(16)	(233)	(121)
Wynagrodzenia	(3 248)	(1 889)	(5 075)	(2 660)

Koszty według rodzaju	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Ub. społ. i inne świadczenia	(435)	(205)	(548)	(273)
Pozostałe koszty rodzajowe	(352)	(164)	(212)	(159)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(9 196)	(5 116)	(13 013)	(7 064)

7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Przychody z najmu	279	142	374	203
Przychody z refaktur	487	138	381	126
Sprzedaż usług	228	118	291	145
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	241	86	21	21
Aktualizacja wartości należności	-	-	1	1
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	-	16	16
Wynagrodzenie z tyt. poręczenia umów kredytowych	352	352	422	32
Pozostałe przychody	14	3	8	7
Pozostałe przychody operacyjne	1 601	839	1 514	551

8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Koszty najmu	(101)	(51)	-	-
Koszty refaktur	(479)	(130)	(376)	(126)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(11)	(2)	-	10
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(55)	-	-	100
Koszty darowizn	-	-	(25)	(15)
Pozostałe koszty	(188)	(5)	(128)	(127)
Pozostałe koszty operacyjne	(834)	(188)	(529)	(158)

9. Przychody finansowe

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	1 133	642	-	-
Odsetki od pożyczek	20 439	9 641	19 306	10 195
Różnice kursowe	-	-	1 095	369
Dywidendy	23 799	23 799	78 963	78 963
Pozostałe	-	-	5	5
Przychody finansowe	45 371	34 082	99 369	89 532

10. Koszty finansowe

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(29 149)	(14 558)	(22 197)	(12 028)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(480)	(227)	(491)	(255)

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Różnice kursowe	(2 863)	(2 697)	-	-
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(5 106)	(5 106)	-	-
Pozostałe	(476)	(224)	(8 478)	(7 307)
Koszty finansowe	(38 074)	(22 812)	(31 166)	(19 590)

11. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Rezerwy na koszty okresu	(1 111)	(154)
Odsetki od obligacji i kredytów	(734)	1 876
Odpisy należności	42	-
Odpisy pożyczek	970	-
Odsetki naliczone od pożyczek	3 097	2 480
Straty podatkowe	1 298	(798)
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	131	116
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 693	3 520
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	-	403
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(21)	17
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	1 077	(239)
Inne	(3 445)	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(2 389)	181
Zmiana podatku odroczonego	6 082	3 339
Podatek bieżący	-	-
Podatek dochodowy razem	6 082	3 339
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Zysk brutto	9 387	68 465
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(1 784)	(13 008)
Różnice	7 866	16 347
Dywidendy	4 522	15 003
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	-	1 447
Efekt podatkowy różnic przejściowych na wartości udziałów, na które była związana rezerwa z tyt. OPD, wynikający z połączenia spółek	3 445	-
Różnice trwałe	(101)	(103)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	6 082	3 339

12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 008	1 008
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2023 r.	1 008	1 008
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 008	1 008
Amortyzacja za okres	-	-
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2023 r.	1 008	1 008

	Oprogramowanie	Razem
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2023 r.	-	-
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 008	1 008
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022 r.	1 008	1 008
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 008	1 008
Amortyzacja za okres	-	-
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.	1 008	1 008
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.	-	-
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 008	1 008
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2022 r.	1 008	1 008
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 008	1 008
Amortyzacja za okres	-	-
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2022 r.	1 008	1 008
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2022 r.	-	-

13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	368	1 836	938	3 142
Wykup z leasingu	-	813	-	813
Zbycie	-	(591)	-	(591)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2023 r.	368	2 058	938	3 364
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	(314)	(1 484)	(863)	(2 661)
Amortyzacja za okres	(29)	(52)	(11)	(92)
Wykup z leasingu	-	(474)	-	(474)
Zbycie	-	467	-	467
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2023 r.	(343)	(1 543)	(874)	(2 760)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2023 r.	25	515	64	604
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	384	1 458	938	2 780
Wykup z leasingu	-	614	-	614
Zbycie	(16)	(236)	-	(252)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022 r.	368	1 836	938	3 142
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	(266)	(1 296)	(800)	(2 362)
Amortyzacja za okres	(64)	(74)	(63)	(201)
Wykup z leasingu	-	(350)	-	(350)
Zbycie	16	236	-	252
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.	(314)	(1 484)	(863)	(2 661)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.	54	352	75	481

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	384	1 458	938	2 780
Zbycie	-	(52)	-	(52)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2022 r.	384	1 406	938	2 728
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	(266)	(1 296)	(800)	(2 362)
Amortyzacja za okres	(32)	(59)	(48)	(139)
Zbycie	-	52	-	52
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2022 r.	(298)	(1 303)	(848)	(2 449)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2022 r.	86	103	90	279

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2023 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła trwała utrata wartości.

14. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Udziały	239 143	239 143	207 243
Pożyczki udzielone	434 583	449 531	532 114
Długoterminowe aktywa finansowe razem	673 726	688 674	739 357

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	27 860	27 860	27 648
Robo Wash S.A.	1 619	1 835	2 051
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	-	28
Marvipol Development Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	13 461	12 728	14 990
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	1 401	-
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	38	13 962	12 930
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	3 728	31 410	89 902
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	510	488	746
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	56 432	43 020	39 539
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 443	5 288	5 209
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	19 884	18 530	17 392
Marvipol Logistics S.A.	22 674	20 847	17 504
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	21	40 928	37 326
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	1 978	1 917	7 235
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	936	13 775
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	41 424	40 624	37 722
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	191	20 992
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	1 041	991	941
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 840	5 840	30 567
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	5 401	4 298	3 582
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	81 778	83 661	78 616
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	38 807	24 200	18 308
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	14 389	13 494	12 589
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	35 252	20 737	13 379
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	55 461	34 345	29 143
Marvipol TM Sp. z o.o.*	1 542	-	-
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	434 583	449 531	532 114

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

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

Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.*	134 139	100 146	100 146
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	6	6
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	5	5
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	6	6
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	2 005	2 005	2 005
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.*	-	5	5
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.*	-	5	5
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.*	-	5	5
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	20 115	20 115	20 115
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	5	5
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Logistics S.A.	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	415	415	415
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	8	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	8 004	8 004
Ertan Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	5 790	5 790	50
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	7	7
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	20 007	20 007	20 007
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	30 007	30 007	30 007
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	26 168	26 168	8
Wartość udziałów w spółkach zależnych	239 143	239 143	207 243

* 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.)

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

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

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

15. Odroczony podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Rezerwy na koszty okresu	311	1 422	790
Odsetki od obligacji i kredytów	2 217	2 951	2 774
Odpisy zapasów	1 193	1 193	1 193
Odpisy należności	42	-	-
Odpisy pożyczek	970	-	-
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	13 391	10 294	7 980
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	2 649	2 725	3 428
Strata podatkowa	3 691	2 393	1 649
Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	24 464	20 978	17 814
Kompensata	(2 475)	(2 682)	(2 826)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	21 989	18 296	14 988
Zapasy	936	936	936
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	139	160	114
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	13 209	12 132	9 331
Wycena aktywów z tytułu leasingu	2 475	2 682	2 826
Inne	-	3 445	3 445
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	16 759	19 355	16 652
Kompensata	(2 475)	(2 682)	(2 826)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	14 284	16 673	13 826

Aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszące się do nierozliczonych strat podatkowych są rozpoznawane, gdy realizacja wynikających z nich korzyści podatkowych poprzez odliczenie od dochodu podatkowego w przyszłych okresach, jest prawdopodobna. Oceniając prawdopodobieństwo wykorzystania strat podatkowych Spółka bazuje na prognozach wyniku podatkowego w horyzoncie 5 lat od daty bilansowej. Zgodnie z przepisami podatkowymi 5 lat to maksymalny okres, w którym możliwe jest rozliczenie strat podatkowych. Zarząd po dokonaniu oceny odzyskiwalności aktywa z tyt. podatku odroczonego stoi na stanowisku, że nie wystąpiły przesłanki wskazujące na utratę jego wartości.

16. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Produkcja niezakończona	99 258	97 665	96 545
Wyroby gotowe	-	-	-
	99 258	97 665	96 545

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

	30.06.2023		31.12.2022		30.06.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	19 997	-	19 886	-	19 823	-
Inwestycja Białołęka	15 292	-	15 229	-	14 951	-
Inwestycja Ursynów II	14 936	-	14 468	-	14 283	-
Inwestycja Białołęka III	12 636	-	12 211	-	12 013	-
Inwestycja Wrocław II	34 516	-	34 137	-	33 826	-
Inwestycja Wrocław III	1 881	-	1 734	-	1 649	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Zapasy, razem	99 258	-	97 665	-	96 545	-

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 17.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 19.200 tys. zł; w dniu 06.07.2023 r. kredyt został spłacony, a zabezpieczenie zwolnione,
- Inwestycja Białołęka I - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 45.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł (zabezpieczenie łączne ustanowione także na majątku spółek zależnych względem Marvipol Development S.A.).

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	4 614	6 185	3 954
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	4 614	6 185	3 954
Pozostałe należności	374	380	328
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	15 000	15 000	15 000
Dywidendy należne	23 799	-	5 942
Rozliczenia międzyokresowe	668	837	1 110
Pozostałe należności razem	39 841	16 217	22 380
Należności z tytułu podatku VAT	21	-	157
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
Należności podatkowe	21	-	157
Należności krótkoterminowe brutto	44 476	22 402	26 491
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(222)	(31)	(16)
Należności krótkoterminowe netto	44 254	22 371	26 475

18. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Krótkoterminowe papiery wartościowe	4 762	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	4 762	-	-

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Środki pieniężne w kasie	5	7	6
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	108 309	30 943	6 989
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	108 314	30 950	6 995

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
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 na 30 czerwca 2023 r.

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

Akcjonariat na 30 czerwca 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 Wojciech 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 Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
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	15 469	61 444	71 804
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,37	1,48	1,72

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	289 063	273 594	283 954
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	6,94	6,57	6,82

20. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	1 636	4 136	2 500
Rezerwy razem	1 636	4 136	2 500
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	1 636	1 636	-
<i>część krótkoterminowa</i>	-	2 500	2 500

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień w kwocie 1.636 tys. PLN obejmuje kwotę, jaką Spółka 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.

21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Kredyty	6	12	12
Pożyczki	362 587	295 907	260 480
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	6	12	-
<i>część długoterminowa</i>	362 587	295 907	260 492

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
do 12 miesięcy	6	12	-
powyżej 1 roku do 3 lat	81 914	68 336	260 492
powyżej 3 do 5 lat	280 673	227 571	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	362 593	295 919	260 492

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
w walucie polskiej	362 593	295 919	260 492
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	362 593	295 919	260 492

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
dla kredytów i pożyczek w PLN	8,62% - 13,00%	5,58% - 12,90%	5,58% - 10,40%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	03.01.2022	7 500	-	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
Bank Millennium S.A.	07.07.2021	17 000	6	06.07.2023	hipoteka na nieruchomości 19 200 tys. zł, gwarancja udzielona przez BGK w kwocie 28 000 tys. zł, oświadczenie o poddaniu się egzekucji; w dniu 06.07.2023 kredyt został spłacony, a zabezpieczenia wygasły

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

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	255 364	272 396	272 396
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	89 000	70 000	70 000
Koszty emisji	(1 807)	(2 852)	(2 852)
Wpływy z emisji obligacji netto	87 193	67 148	67 148
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(2 488)	10 186	7 944
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	360	4 432	3 847
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	-	(610)	-
Wykup obligacji	(59 877)	(98 188)	(42 292)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	280 552	255 364	309 043
w tym:			
część krótkoterminowa	26 039	19 035	51 579
część długoterminowa	254 513	236 329	257 464

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
do 12 miesięcy	26 039	19 035	51 579
powyżej 1 roku do 3 lat	254 513	236 329	185 292
powyżej 3 do 5 lat	-	-	72 172
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	280 552	255 364	309 043

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

* 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.

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.	15 202
Umorzenie	(975)
Modyfikacje umów leasingu	(310)
Wykup z leasingu	(338)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2023 r.	13 579
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.	15 584
Nabycie	1 270
Umorzenie	(1 967)
Modyfikacje umów leasingu	579
Wykup z leasingu	(264)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2022 r.	15 202

Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu

Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.	15 584
Nabycie	1 270
Umorzenie	(947)
Modyfikacje umów leasingu	579
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2022 r.	16 486

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

Zobowiązania z tytułu leasingu

Stan na 1 stycznia 2023 r.	17 687
Koszty finansowe	480
Modyfikacje umów leasingu	(310)
Płatności	(1 434)
Różnice kursowe	(797)
Stan na 30 czerwca 2023 r.	15 626

Zobowiązania z tytułu leasingu

Stan na 1 stycznia 2022 r.	17 412
Nabycie	1 397
Koszty finansowe	1 001
Płatności	(3 024)
Modyfikacje umów leasingu	579
Różnice kursowe	322
Stan na 31 grudnia 2022 r.	17 687

Zobowiązania z tytułu leasingu

Stan na 1 stycznia 2022 r.	17 412
Nabycie	1 397
Koszty finansowe	491
Modyfikacje umów leasingu	579
Płatności	(1 401)
Różnice kursowe	312
Stan na 30 czerwca 2022 r.	18 790

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Okres zakończony

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
do 12 miesięcy	1 638	1 739	1 932
powyżej 1 roku do 3 lat	3 102	3 086	3 238
powyżej 3 do 5 lat	3 378	3 447	3 317
powyżej 5 lat	7 508	9 415	10 303
Zobowiązania z tytułu leasingu	15 626	17 687	18 790

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(975)	(1 967)	(947)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(480)	(1 001)	(491)
Różnice kursowe	797	(322)	(312)
Wydatki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste rozpoznane w koszcie wytworzenia	-	-	-
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	-	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(658)	(3 290)	(1 750)

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	988	843	2 412
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	366	4 648	4 621
Zobowiązania publiczno - prawne	938	971	4 115
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	436	1 309	497
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	-	420	820
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	4	2 075	55
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	2 732	10 266	12 520
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	2 732	10 266	12 520

25. Instrumenty finansowe**a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych**

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Pożyczki	432 964	413 351	500 920
Należności z tytułu dostaw i usług	4 235	5 994	3 721
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	437 199	419 345	504 641
Pożyczki	1 619	1 835	2 051
Należności z tytułu dostaw i usług	157	160	217
Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 762	-	-
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	6 538	1 995	2 268
Środki pieniężne	108 314	30 950	6 995
Razem	552 051	452 290	513 904

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Kredyty bankowe i pożyczki	362 593	295 919	260 492
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	988	843	2 412
Zobowiązania z tytułu obligacji	280 552	255 364	309 043
Kaucje	366	4 648	4 621
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	15 626	17 687	18 790
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	660 125	574 461	595 358

26. Zobowiązania warunkowe

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

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Studio Okęcie Property Sp. z o.o. (dawniej: Cambleani Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Studio Okęcie. Poręczenie udzielone do kwoty 42.990 tys. zł; W dniu 23 czerwca 2023 została zawarta ostateczna umowa przeniesienia własności lokali, w związku z czym zabezpieczenie wygasło;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu nieodnawialnego w kwocie 30.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 133.489 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 266.979 tys. zł; 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 18.750 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Raabego Sp. z o.o. w związku z zawartą 23 listopada 2021 kredytu inwestycyjnego do kwoty 23.200 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 1.000 tys. zł. Poręczenie do kwoty 2.630 tys. zł. W dniu 21 marca 2023 r. kredyty zostały spłacone, w związku z czym zabezpieczenie wygasło;
- 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.

27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

Wynagrodzenie Zarządu Spółki (w tys. zł)

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Wynagrodzenie Zarządu Spółki	1 492	2 607

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	314	279

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	18	-	-	9
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	91	106	55	55	55
Prosta 32 Sp. z o.o.	15	18	-	9	9
Marvipol TM Sp. z o.o.	33	57	21	11	33
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	76	91	-	55	55
Marvipol Construction Sp. z o.o.	47	57	-	33	33
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	1 043	25 213	398	367	12
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	76	91	-	55	55
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	15	18	-	9	9
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	91	11 532	54	54	568

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
	Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	76	91	-	54
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	76	91	-	55	55
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	573	291	220	156	72
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	76	91	-	54	55
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	76	91	-	55	55
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	353	3 290	148	1 712	590
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	76	91	-	54	55
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	21	21	11	11	11
Marvipol Logistics S.A.	10	10	4	5	4
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	1 328	822	708	459	163
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	83	83	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	82	82	49	49	49
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	1 502	948	618	512	193
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	135	18	-	-	7
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	92	450	-	203	99
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	82	85	49	49	49
Property-ad Sp. z o.o.	22	22	11	11	11
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	82	107	49	49	54
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	76	1 638	-	38	-21
Ertan Sp. z o.o.	18	18	9	9	9
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	76	94	-	55	55
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	21	21	11	11	11
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	85	54	51	51	51
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	2 007	811	1 060	995	900
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	565	92	358	364	55
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	91	91	54	54	55
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	374	360	193	189	59
Jednostki zależne razem	9 545	47 064	4 182	5 953	3 640
British Automotive Holding S.A.	39	213	10	3	49
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	220	127	21	29	11
Willet 18 Sp. z o.o.	4	4	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	263	344	31	32	60
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	73	35	22	9	21
Sprzedaż produktów i usług razem	9 881	47 443	4 235	5 994	3 721

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
	Marvipol Construction Sp. z o.o.	179	136	-	32
Marvipol Wrocław Dożynkowa	23	539	6	-	655

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Marvipol TM Sp. z o.o.	44	37	27	5	1
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	-	-	-	6	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	3	-	-	-	-
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	4	-	-	-	-
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	39	4	-	-	-
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	27	-	-	-	-
Jednostki zależne razem	319	716	33	43	684
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	140	1 069	19	1	2
Pozostałe jednostki powiązane razem	140	1 069	19	1	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	94	140	-	-	59
Zakup produktów i usług razem	553	1 925	52	44	745

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Jednostki zależne	23 799	78 963	23 799	-	5 942
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	23 799	78 963	23 799	-	5 942

Wyplacone dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Książek Holding Sp. z o.o.*	-	31 366	-	-	-
Mariusz Książek	-	2 369	-	-	-
Wyplacone dywidendy (tys. zł)	-	33 735	-	-	-

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2023	Zaciągnięcie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Połączenie spółek	Nierozliczane saldo na dzień 30.06.2023
Ertan sp. z o.o.	1 047	-	-	63	-	-	-	1 110
Property-Ad Sp. z o.o.	400	-	-	26	-	-	-	426
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	-	32 200	-	736	-	-	-	32 936
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	-	3 500	-	55	-	-	-	3 555
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	72 603	-	-	2 782	-	-	(75 385)	-
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	5 379	2 000	-	315	-	-	(7 694)	-
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	1 491	800	-	94	-	-	(2 385)	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	42 735	-	-	1 874	-	-	(44 609)	-
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	2 339	-	-	106	-	-	(2 445)	-
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	55 396	8 000	-	2 994	-	-	(66 390)	-
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	4 982	800	210	260	-	-	(5 832)	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	32	1 600	-	83	82	-	(1 633)	-
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	9	-	-	-	-	-	(9)	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	2 672	-	200	128	-	-	(2 600)	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	106 822	1 500	-	7 256	-	-	208 982	324 560
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	295 907	50 400	410	16 772	82	-	-	362 587

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2023	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Odpis	Połączenie spółek	Nierozliczane saldo na dzień 30.06.2023
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	12 728	-	-	733	-	-	-	-	13 461
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	27 860	-	-	1 332	-	-	1 332	-	27 860
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	13 962	600	12 410	401	2 515	-	-	-	38
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	488	-	-	22	-	-	-	-	510
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	31 410	3 300	28 000	1 165	4 147	-	-	-	3 728
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	43 020	10 900	-	2 512	-	-	-	-	56 432

Warszawa, 23 sierpnia 2023 r.

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis	Połączeni e spółek	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2023
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 288	-	-	321	166	-	-	-	5 443
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	18 530	350	-	1 004	-	-	-	-	19 884
Marvipol Logistics S.A.	20 847	600	-	1 227	-	-	-	-	22 674
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	40 928	-	33 920	946	7 933	-	-	-	21
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	40 624	800	-	1 937	-	-	1 937	-	41 424
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 840	-	-	-	-	-	-	-	5 840
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	1 917	50	-	11	-	-	-	-	1 978
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	991	-	-	50	-	-	-	-	1 041
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	4 298	2 600	-	340	-	-	1 837	-	5 401
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	83 661	-	-	1 777	-	(3 660)	-	-	81 778
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	24 200	12 950	-	1 657	-	-	-	-	38 807
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	13 494	130	-	765	-	-	-	-	14 389
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	34 345	18 500	-	2 616	-	-	-	-	55 461
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	1 401	-	1 400	2	3	-	-	-	-
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	20 737	13 000	-	1 515	-	-	-	-	35 252
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	936	350	-	54	-	-	-	(1 340)	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	191	-	-	-	-	-	-	(191)	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	-	-	11	-	-	-	1 531	1 542
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	447 696	64 130	75 730	20 398	14 764	(3 660)	5 106	-	432 964

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
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.)

** 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.)

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Lista jednostek zależnych znajduje się w **pkt 5** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I półroczu 2023 r.

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 33 osoby.

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

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w **pkt 7** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I półroczu 2023 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych



**Raporty Niezależnego
Biegłego Rewidenta
z przeglądów sprawozdań**

RAPORT Z PRZEGLĄDU SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Warszawa, 23 sierpnia 2023 r.

-
-

RAPORT Z PRZEGLĄDU JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Warszawa, 23 sierpnia 2023 r.

Warszawa, 23 sierpnia 2023 r.

Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego i śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. za I półrocze 2023 roku

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, jednostkowe i skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdania finansowe Marvipol Development S.A. na dzień 30 czerwca i za okres sześciu miesięcy 2023 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy Sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu



MARVIPOL[®]
development



Marvipol Development S.A.

Warszawa, ul. Prosta 32

22 536 50 00

marvipol@marvipol.pl