



**Raport półroczny
Marvipol Development S.A.
za I półrocze 2024 r.**

Warszawa, 23 sierpnia 2024 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 2024 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	10
Grupa Kapitałowa w liczbach	13
Najważniejsze wydarzenia 2024 roku	14
Segment deweloperski	15
› Portfel projektów deweloperskich	16
› Kontraktacja lokali	18
› Oferta lokali	19
› Przekazania lokali	19
› Przychody ze sprzedaży lokali	20
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	20
Segment magazynowy	21
› Portfel projektów magazynowych	22
› Zaangażowanie kapitałowe	24
Pozostałe aktywa nieruchomościowe	25
› Realizowane projekty	26
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	29
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	29

Pozostałe informacje	32
SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	36
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	37
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	39
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	41
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	43
Sprawozdawczość segmentów działalności	44
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	46
JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	78
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	79
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	80
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	82
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	83
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	85
RAPORT Z PRZEGLĄDU SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	112
RAPORT Z PRZEGLĄDU JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	114
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	116

Wybrane dane finansowe

Dane skonsolidowane

W tys.	30.06.2024		31.12.2023		30.06.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	1 741 193	403 708	1 461 237	336 071	1 323 490	297 393
Aktywa trwałe	351 410	81 477	338 899	77 944	367 717	82 627
Aktywa obrotowe	1 389 783	322 231	1 122 338	258 127	955 773	214 766
Pasywa	1 741 193	403 708	1 461 237	336 071	1 323 490	297 393
Kapitał własny	662 196	153 535	710 388	163 383	700 383	157 379
Zobowiązania długoterminowe	499 820	115 887	366 036	84 185	397 188	89 250
Zobowiązania krótkoterminowe	579 177	134 286	384 813	88 503	225 919	50 765

W tys.	01.01.2024 - 30.06.2024		01.01.2023 - 30.06.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	66 001	15 310	268 053	58 108
Koszt własny sprzedaży	(47 631)	(11 049)	(190 275)	(41 247)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	18 370	4 261	77 778	16 861
Koszty sprzedaży	(4 180)	(970)	(3 809)	(826)
Koszty ogólnego zarządu	(17 853)	(4 141)	(13 465)	(2 919)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	47	11	360	78
Pozostałe przychody operacyjne	4 873	1 130	6 711	1 455
Pozostałe koszty operacyjne	(3 007)	(698)	(3 008)	(652)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(1 750)	(406)	64 567	13 997
Przychody finansowe	5 834	1 353	5 022	1 089
Koszty finansowe	(7 542)	(1 750)	(13 402)	(2 905)
Podatek dochodowy	(582)	(135)	(10 915)	(2 366)
Zysk netto za rok obrotowy	(4 040)	(937)	45 272	9 814

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2024 roku: 4,3130 PLN/EUR (na 31 grudnia 2023 r.: 4,3480 PLN/EUR, na 30 czerwca 2023 r.: 4,4503 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 2024 roku 4,3109 PLN/EUR; (w I półroczu 2023 r.: 4,6130 PLN/EUR).

Dane jednostkowe

W tys.	30.06.2024		31.12.2023		30.06.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	1 195 589	277 206	1 098 604	252 669	966 486	217 173
Aktywa trwałe	912 272	211 517	833 128	191 612	709 898	159 517
Aktywa obrotowe	283 317	65 689	265 476	61 057	256 588	57 656
Pasywa	1 195 589	277 206	1 098 604	252 669	966 486	217 173
Kapitał własny	672 544	155 934	655 347	150 724	289 063	64 954
Zobowiązania długoterminowe	435 347	100 938	318 264	73 198	647 008	145 385
Zobowiązania krótkoterminowe	87 699	20 334	124 993	28 747	30 415	6 834

W tys.	01.01.2024 - 30.06.2024		01.01.2023 - 30.06.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	44 459	10 313	10 519	2 280
Pozostałe przychody operacyjne	2 339	543	1 601	347
Przychody finansowe	92 044	21 351	45 371	9 836
Przychody operacyjne razem	138 842	32 207	57 491	12 463
Koszt własny sprzedaży	(46 307)	(10 742)	(7 125)	(1 545)
Koszty sprzedaży	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(3 171)	(736)	(2 071)	(448)
Pozostałe koszty operacyjne	(626)	(145)	(834)	(181)
Koszty finansowe	(25 269)	(5 862)	(38 074)	(8 254)
Koszty operacyjne razem	(75 373)	(17 484)	(48 104)	(10 428)
Podatek dochodowy	(2 120)	(492)	(6 082)	(1 318)
Zysk netto za rok obrotowy	61 349	14 231	15 469	3 353

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2024 roku: 4,3130 PLN/EUR (na 31 grudnia 2023 r.: 4,3480 PLN/EUR, na 30 czerwca 2023 r.: 4,4503 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 2024 roku 4,3109 PLN/EUR; (w I półroczu 2023 r.: 4,6130 PLN/EUR).

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w I półroczu 2024 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 28 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 800-1000 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

Warszawa, 23 sierpnia 2024 r.

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, Akcjonariuszem Spółki posiadającym na dzień sporządzenia niniejszego raportu znaczny pakiet akcji Emitenta jest: Książek Holding Sp. z o.o., firma inwestycyjna kontrolowana przez Mariusza Książek, prezesa Zarządu Spółki.

Akcyonariusze	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 23.08.2024 r.

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,
- 22 spółki zależne i 8 spółek wspólnie kontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki ujmowane metodą pełną</i>		
1	Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%
2	Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%
3	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
4	Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%
7	Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
11	Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%
18	Property-ad Sp. z o.o.	100%
19	Marvipol Logistics S.A.	100%
20	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
21	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
22	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
1	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji ¹⁾	40,8%
2	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. ²⁾	50%
3	PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. w likwidacji 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⁾	16,8%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 23.08.2024 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Pozostałe aktywa nieruchomościowe

- 1) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji - 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. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 4) PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

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

Na dzień 30 czerwca 2024 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

66,0 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
W I PÓŁ. 2024 R.

(1,8) mln zł

WYNIK
OPERACYJNY
W I PÓŁ. 2024 R.

(4,0) mln zł

WYNIK
NETTO
W I PÓŁ. 2024 R.

1 741,2 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 30.06.2024 R.

662,2 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 30.06.2024 R.

147,3 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 30.06.2024 R.

254

LOKALI MIESZKALNYCH,
UŻYTKOWYCH I
INWESTYCYJNYCH
SPRZEDANYCH
W I PÓŁ. 2024 R.

32

LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH
NABYWCOM
W I PÓŁ. 2024 R.

176 tys. m²

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

(0,8) mln zł

WYNIK SEGMENTU
MAGAZYNOWEGO
W I PÓŁ. 2024 R.

244 tys. m²

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

165,4 mln zł

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

* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2024 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 152,0 mln zł.

** Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 154,5 tys. m². Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 21,8 tys. m².

7. Najważniejsze wydarzenia I półrocza 2024 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Luty 2024 r.

- 13 lutego – zawarcie warunkowej umowy nabycia nieruchomości w Gdyni (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 3/2024)

Marzec 2024 r.

- 18 marca – rekomendacja Zarządu Marvipol Development S.A. dotycząca podziału zysku i wypłaty dywidendy oraz ocena rekomendacji Zarządu przez Radę Nadzorczą (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 4/2024)
- 18 marca – zawarcie przyrzeczonej umowy nabycia nieruchomości w Gdyni (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 5/2024)
- 19 marca – zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w dzielnicy Ursus w Warszawie (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 6/2024)
- 27 marca – zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 7/2024)

Kwiecień 2024 r.

- 5 kwietnia – zatwierdzenie prospektu Spółki przez KNF (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 9/2024)
- 10 kwietnia – uchwała Zarządu Emitenta ws. zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji serii P2024A (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 10/2024)
- 25 kwietnia – Zwyczajne Walne Zgromadzenie (szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 11/2024, 12/2024, 13/2024)
- 25 kwietnia – podjęcie uchwał ws. wypłaty dywidendy (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 13/2024)

Maj 2024 r.

- 7 maja – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2024A Emitenta (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 14/2024)
- 13 maja – wypłata dywidendy (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 13/2024)

Lipiec 2024 r.

- 5 lipca – zawarcie przyrzeczonej umowy nabycia nieruchomości w dzielnicy Ursus w Warszawie (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 16/2024)
- 9 lipca – zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przez spółkę realizującą projekt magazynowy (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 17/2024)
- 9 lipca – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 18/2024)

Sierpień 2024 r.

- 12 sierpnia – powołanie Mariusza Książek na stanowisko Prezesa Zarządu, na kolejną dwuletnią kadencję (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 19/2024)

Segment deweloperski

Raport
za I półrocze 2024 r.

8. Segment deweloperski

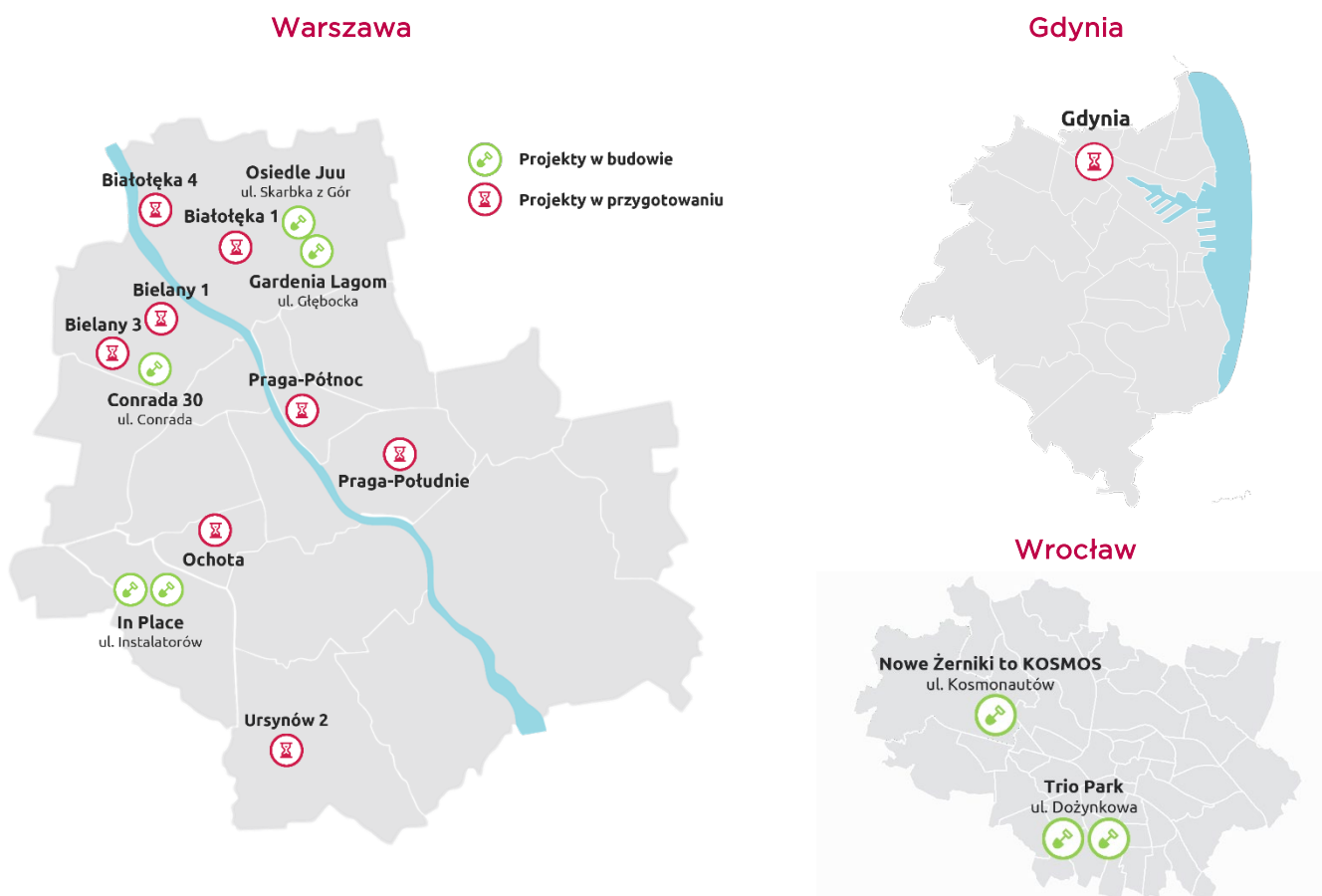
Wprowadzenie

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 9,6 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 560 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.

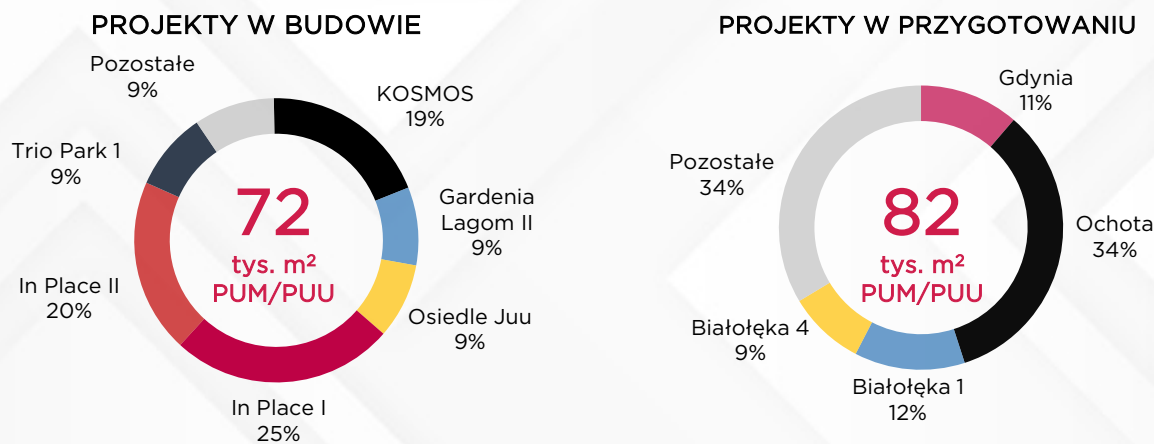
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

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, w przygotowaniu oraz planowanych do realizacji, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi (w budowie oraz w przygotowaniu) wynosi 154 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 47 proc. stanowią projekty w budowie.



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

W I półroczu 2024 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację ośmiu inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: In Place I i II (dzielnica Włochy), Gardenia Lagom I i II (Białołęka) i Conrada 30 (Bielany) w Warszawie, Motława Garden w Gdańsku oraz Trio Park I i II we Wrocławiu. Projekt Motława Garden został oddany do użytku w II kwartale br., a Gardenia Lagom I – w III kwartale br. W II kwartale Grupa rozpoczęła realizację inwestycji Osiedle Juu (Białołęka w Warszawie), a w III kwartale rozpoczęła budowę projektu Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu.

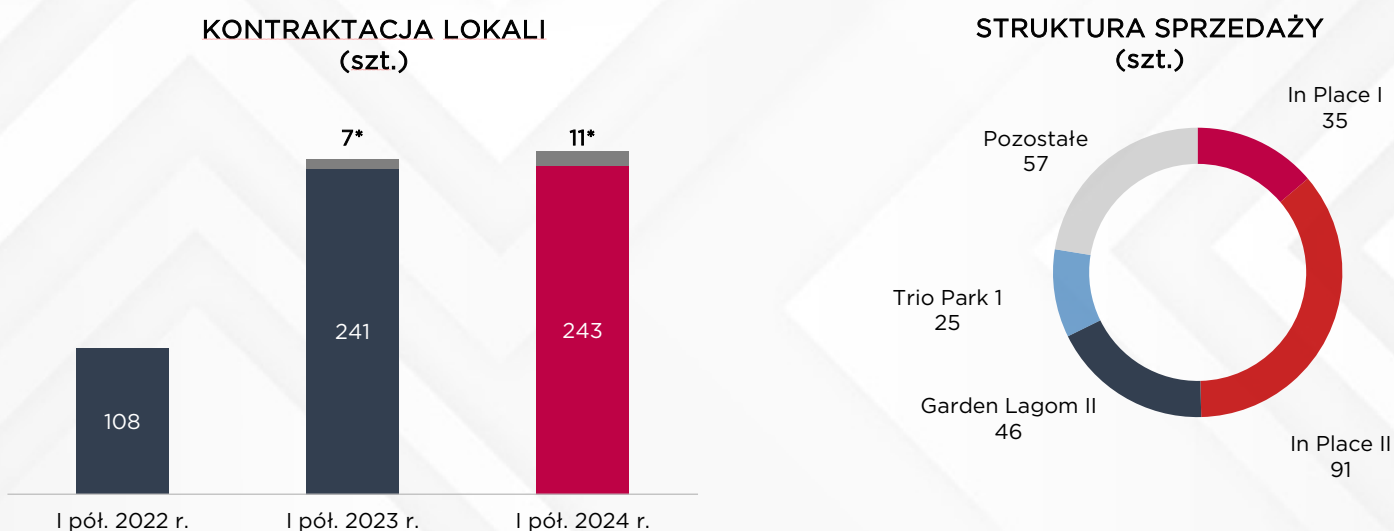
W I półroczu 2024 r. Grupa sfinalizowała zakup nieruchomości w Gdyni oraz zawarła umowę przedwstępną kupna nieruchomości w dzielnicy Ursus w Warszawie, która została sfinalizowana po zakończeniu okresu sprawozdawczego (w lipcu br.).

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje w budowie					
In Place I	371	18,4	370	II kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
In Place II	280	14,3	233	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II (Wrocław)	178	8,3	77	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Conrada 30	89	4,7	8	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	76	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Osiedle Juu	129	6,2	10	II kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	-	III kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Inwestycje w przygotowaniu					
Ursynów 2	58	3,6	-	III kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Białołęka 4	146	7,2	-	IV kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Gdynia	224	9,3	-	IV kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Ochota	448	27,7	-	-	-
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	-	-	-
Praga Północ	147	6,1	-	-	-

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, oraz lokale w projekcie Chmielna 78 Hotel Gdańsk prezentowanych jest w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

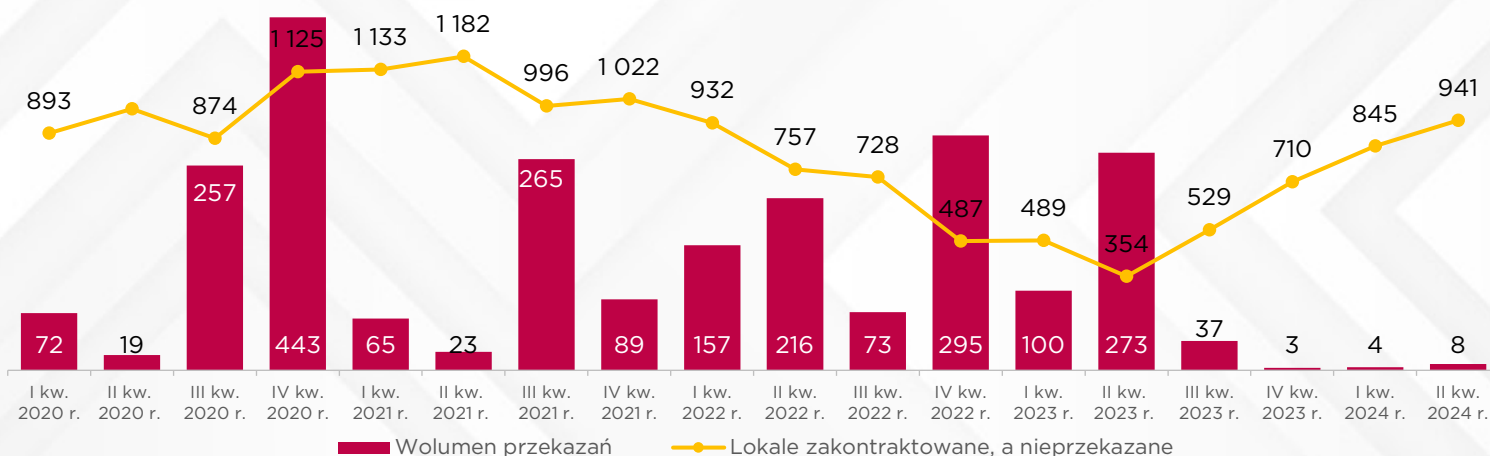
W I półroczu 2024 r. Grupa Marvipol Development zawarła 254 umowy sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 11 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments oraz Chmielna 78 Hotel Gdańsk, ujmowanych w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 248 umów w analogicznym okresie 2023 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

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	88	9,5	-	-	-
In Place I	1	0,1	371	18,4	III kw. 2024 r.
In Place II	47	2,7	280	14,3	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II	101	5,0	178	8,3	II kw. 2025 r.
Conrada 30	81	4,2	89	4,7	III kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	51	2,8	127	6,4	III kw. 2025 r.
Osiedle Juu	119	5,9	129	6,2	II kw. 2026 r.
Razem	488	30,2	-	-	-

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 30.06.2024 r.

Przekazania lokali



W I półroczu 2024 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 12 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 373 lokali przed rokiem. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 20 lokali, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 8 lokali w analogicznym okresie 2023 roku.

Zgodnie z harmonogramem zaprezentowanym w tabeli „Inwestycje w budowie” przekazywanie lokali nabywcom w projektach, których uzyskanie pozwolenia na użytkowania planowane jest w 2024 roku, rozpoczęło się w III kwartale 2024.

Przychody ze sprzedaży lokali

W I półroczu 2024 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 41,3 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych). Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 34,1%.

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 (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Motława Garden	30	2,3	28 950	Ukończona
Gardenia Lagom I	136	6,44	72 991	Ukończona
In Place I	370	18,3	246 853	III kw. 2024 r.
In Place II	233	11,6	174 761	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II	77	3,3	40 079	II kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	52	2,4	30 373	III kw. 2025 r.
Pozostałe	19	1,0	15 722	-
Razem	941	46,6	624 154	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale mieszkalne i usługowe nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 30.06.2024 r.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Grupa Kapitałowa posiadała 941 lokale mieszkalne i usługowe, dla których do końca I półrocza 2024 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 624,2 mln zł.

Segment magazynowy

Raport
za I półrocze 2024 r.

9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

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 (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż trzy lata.

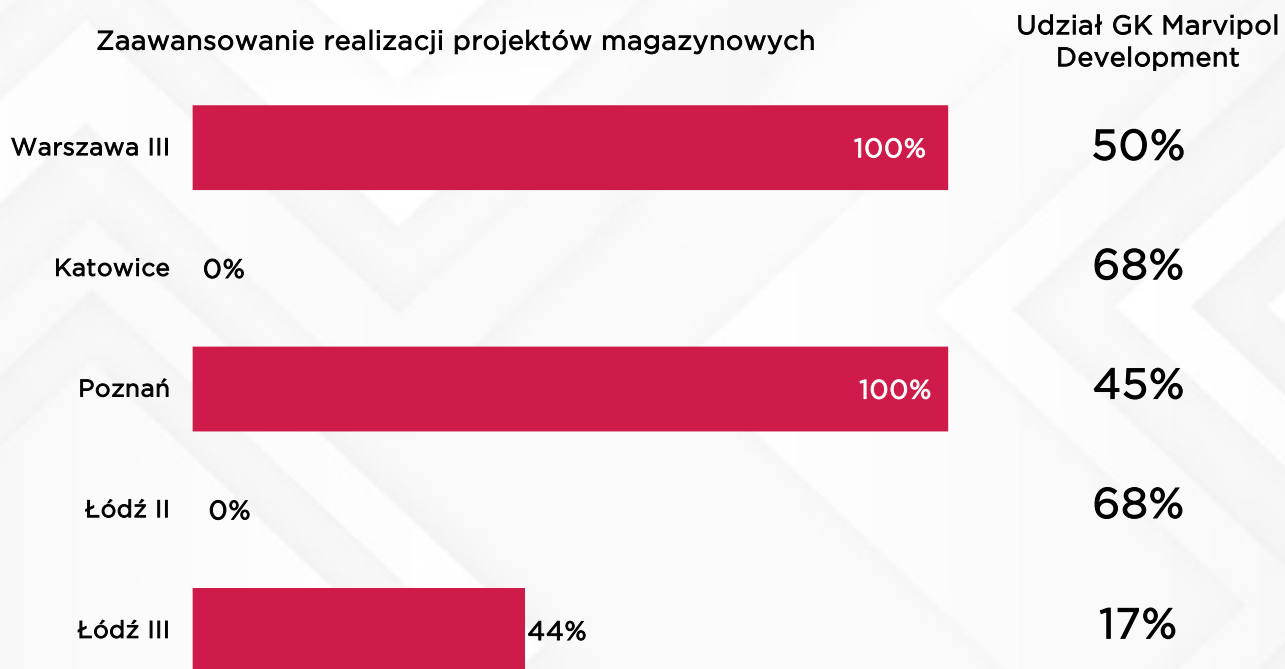
Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 195 Poznań	60	Wybudowany
IC 135 Warszawa III	39	Wybudowany
IC 229 Łódź III	86	W budowie
Zynwalin Katowice	39	W przygotowaniu
IC 187 Łódź II	20	W przygotowaniu
Razem	244	-
Sprzedane w latach 2017-2023	568	-

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 5 projektów (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 244 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

Grupa Kapitałowa w I półroczu 2024 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

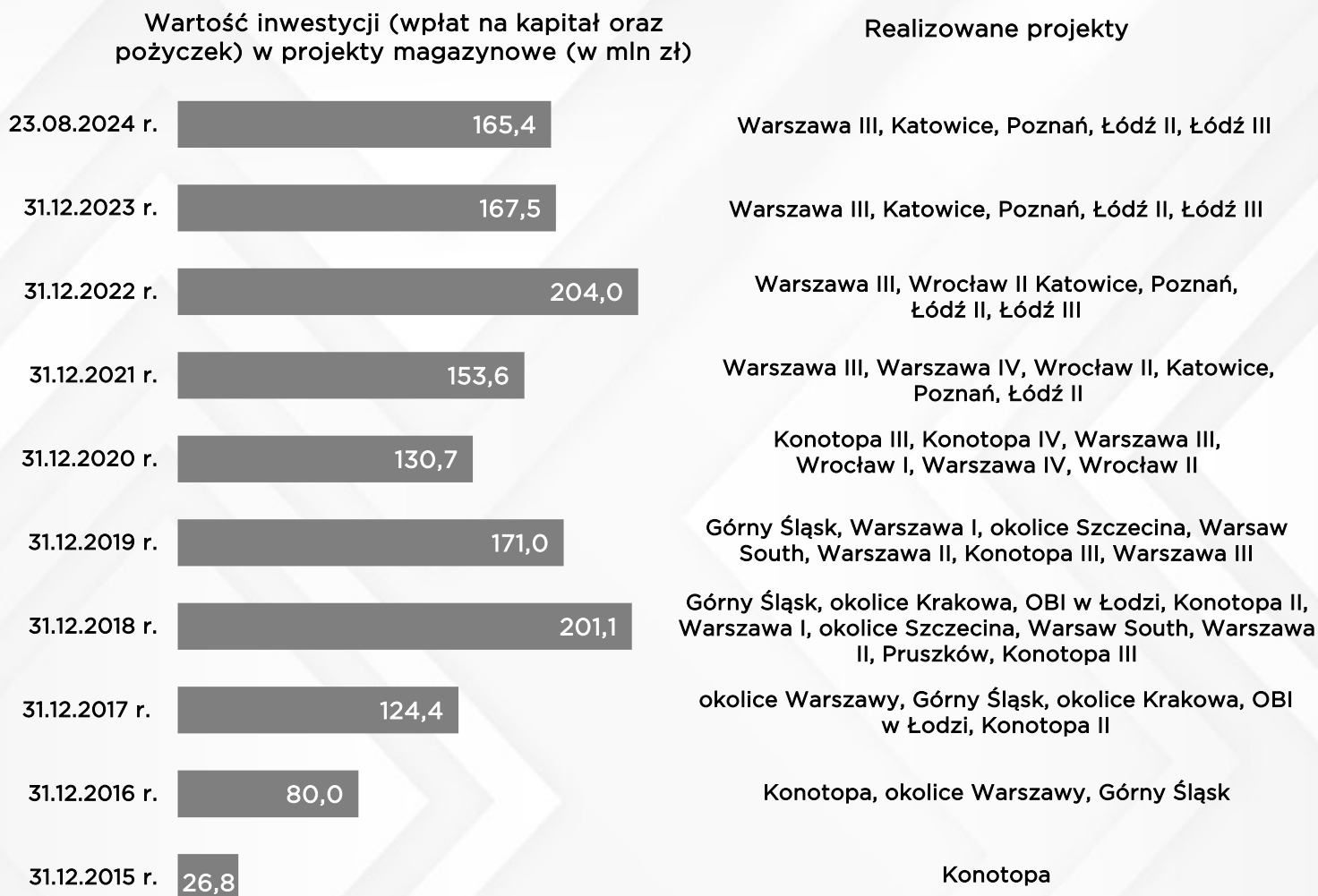
- Warszawa III (IC 135), z 39 tys. m² GLA (z których 97% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m² GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m² GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m² GLA,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m² GLA (z których 36% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

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

W III kwartale, tj. po zakończeniu okresu sprawozdawczego, spółka PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o., realizująca projekt Warszawa III, zawarła przedwstępną umowę sprzedaży obiektu magazynowego. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży ma nastąpić do 20 grudnia br.

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 2024 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zmniejszyło się z 167,5 mln zł (na dzień 31.12.2023 r.) do 165,4 mln zł (na dzień sporządzenia sprawozdania.). Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Raport
za I półrocze 2024 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,
- inwestycja Chmielna 78 Hotel Gdańsk, oferująca lokale inwestycyjne z przeznaczeniem na późniejszy najem krótko, średnio i długoterminowy, którego prowadzeniem ma zajmować się podmiot z Grupy Marvipol. 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
Chmielna 78 Hotel Gdańsk	12,5	348	Planowana realizacja projektu
Razem	33,5		-

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

Realizowane projekty

Unique Apartments

Grupa Marvipol Development skomercjalizowała, 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) zawierała z nabywcami 10-letnie umowy najmu lub dzierżawy sprzedawanych lokali. Najem i dzierżawa sprzedanych lokali rozpoczynają się z dniem wydania wyposażonych lokali klientom. Wszystkie z 320 lokali zostały wydane do 30.06.2024 r.

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 Centre (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.

W I półroczu 2024 r. kontynuowano przekazania lokali z Unique Apartments. W analizowanym okresie przekazano klientom 20 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 2024 r. przychody segmentu wyniosły 31,2 mln zł, a wynik netto: 2,1 mln zł.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu w związku z zawartymi umowami najmu i dzierżawy są zaprezentowane w **Nocie 25** Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Chmielna 78 Hotel Gdańsk

Projekt realizowany na działce przy ul. Chmielnej w Gdańsku, w atrakcyjnej turystycznie lokalizacji, w ramach którego powstać ma 322 lokali inwestycyjnych. Lokale są oferowane do sprzedaży Klientom Spółki. Wraz z umową sprzedaży zawierana jest umowa dzierżawy na okres 10 lat ze spółką z Grupy Kapitałowej Marvipol – operatorem obiektu. Operator zorganizuje działalność polegającą na oferowaniu lokali w dalszy podnajem krótko, średnio i długoterminowy.

**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 rozpoznawane przez Grupę Kapitałową w perspektywie najbliższych 12 miesięcy będą mieć:

- oddanie do użytkowania inwestycji In Place 1, In Place 2 oraz Trio Park I i II 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 inwestycji Motława Garden i Gardenia Lagom I;
- 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;
- ewentualne wejście w życie ustawy będącej podstawą realizacji rządowego programu „Mieszkanie na start” oraz ostateczny kształt programu;
- 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 Centre.

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 wzmacnianie 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. 2024 r.	I pół. 2023 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	66 001	268 053	(75%)
Koszt własny sprzedaży	(47 631)	(190 275)	(75%)
Zysk brutto na sprzedaży	18 370	77 778	(76%)
Zysk na działalności operacyjnej	(1 750)	64 567	-
Zysk netto	(4 040)	45 272	-

tys. zł	30.06.2024	31.12.2023	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	351 410	338 899	4%
Długoterminowe aktywa finansowe	187 390	181 611	3%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 389 783	1 122 338	24%
Zapasy	940 087	812 328	16%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	392 509	286 721	37%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	109 844	47 184	133%
Kapitał własny	662 196	710 388	-7%

tys. zł	30.06.2024	31.12.2023	Zmiana
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	499 820	366 036	37%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	8 233	29 079	(72%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	382 458	232 655	64%
Zobowiązania z tytułu leasingu	73 699	72 160	2%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	579 177	384 813	51%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	313	5 219	(94%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	68 406	111 529	(39%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 729	6 234	8%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I pół. 2024 r.	I pół. 2023 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	27,8%	29,0%

	30.06.2024	31.12.2023
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności		
aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	10,6	6,6
Wskaźnik szybkiej płynności		
aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	3,4	1,8
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł)*		
zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	147,3	170,2
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi		
kapitał własny do aktywów ogółem	38,0%	48,6%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego		
zobowiązania ogółem do kapitału własnego	162,9%	105,7%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	62,0%	51,4%

* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2024 oraz na dzień 31.12.2023 r. wyniósłby odpowiednio 152,7 mln zł oraz 175,7 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 2024 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 66,0 mln zł przychodów, wobec 268,1 mln zł w I półroczu 2023 r., odnotowując 1,8 mln zł straty operacyjnej (64,6 mln zł zysku EBIT w I półroczu 2023 r.) oraz 4,0 mln zł straty netto, wobec 45,3 mln zł zysku w I półroczu 2023 r.

O niższym poziomie przychodów Grupy przesądził niższy wolumen przekazania lokali mieszkalnych i usługowych (plan przekazania lokali na rok 2024 przewiduje, że większość lokali zostanie wydana Klientom począwszy od III kwartału). Ze względu na niższy poziom przychodów ze sprzedaży lokali

oraz ujemny wynik operacyjny segmentu magazynowego, częściowo skompensowane zyskami segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupa odnotowała ujemny wynik operacyjny. O niższej rentowności netto, poza ww. czynnikami, przesądził wzrost kosztów finansowych (-1,7 mln zł salda przychodów i kosztów finansowych, wobec -8 mln zł w I półroczu 2023 r.).

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. W I półroczu br. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej zmniejszyło się o 13%, do 147,3 mln zł (152,7 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing) na dzień 30 czerwca 2024 r. Na spadek zadłużenia odsetkowego netto wpłynęły m.in. dodatnie przepływy z działalności operacyjnej (związane m.in. z postępami w realizacji i komercjalizacji projektów deweloperskich).

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W I półroczu 2024 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 2024 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Erbud S.A.	bankowa	200
SLABS SERVICES Sp. z o.o.	bankowa	123
Otis Sp. z o.o.	bankowa	143
Karmar S.A.	bankowa	4 528

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w I półroczu 2024 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W I półroczu przeprowadzona została emisja obligacji serii P2024A, o wartości 150 mln zł. Środki pozyskane z emisji są 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 2023 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 2024 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w Nocie 28 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 r. oraz w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 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 27 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 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 30** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 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.

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 2024.

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 2024 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 2024 r. oraz w *Nocie 2* Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2024 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 2024 roku

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	55 277	-	(55 277)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(44 152)	-	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(4 040)	(4 040)
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	306 661	-	(4 040)	662 196
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	205 633	-	89 903	655 111
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	89 903	-	(89 903)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	55 277	55 277
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	205 633	-	89 903	655 111
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	89 903	-	(89 903)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	45 272	45 272
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	295 536	-	45 272	700 383

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

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

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

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

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

Grupa nie wyodrębnia segmentów geograficznych. 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, przy ul. Prostej 32.

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

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

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

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczone w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

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

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

3.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2024 roku

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

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu umów zawierające kowenanty (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - umowy finansowania dostawców (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),

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

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

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

- MSSF 18 - Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później), Standard ma zastąpić MSR 1 - Prezentacja sprawozdań finansowych
- MSSF 19 - Jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” - Brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później).
- Zmiany klasyfikacji i wycenie Instrumentów finansowych MSSF 9 i MSSF 7 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później).

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

4. Przychody ze sprzedaży

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

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

5. Koszt własny sprzedaży

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

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

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

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

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

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

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

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

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

8. Pozostałe przychody operacyjne

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

9. Pozostałe koszty operacyjne

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

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

10. Przychody finansowe

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

11. Koszty finansowe

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

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

12. Podatek dochodowy

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

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Rzeczowe aktywa trwałe	(13)	(24)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	2 686	917
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	151	(182)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	103	403
Odsetki od pożyczki	(745)	1 543
Pozostałe	739	456
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 921	3 113
Zmiana podatku odroczonego	(2 115)	2 536
Podatek bieżący	2 697	8 379
Podatek dochodowy razem	582	10 915
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Zysk brutto	(3 458)	56 187
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(657)	10 676
Różnice:	1 239	239
efekt podatkowy różnic trwałych	188	229
efekt podatkowy rozwiązania odpisu aktywa na straty podatkowe	362	-
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na niewykorzystane straty podatkowe	-	182
efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z art. 15c ustawy o CIT	970	-
efekt podatkowy wykorzystania strat podatkowych, na które nie utworzono aktywa z tyt. OPD	(281)	(393)
efekt ujemnych różnic przejściowych, na które nie utworzono aktywa z tyt. OPD	-	289
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	(68)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	582	10 915

13. Wartości niematerialne i prawne

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

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

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień 30 czerwca 2024 r. wartości niematerialne i prawne zostały przeanalizowane pod kątem ewentualnej utraty wartości. Według analiz nie wystąpiły przesłanki trwałej utraty wartości.

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

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

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	3 780	58 869	1 651	1 891	6 818	652	73 661
Nabycie	-	18	17	299	44	1 273	1 651
Wykup z leasingu	-	-	-	365	-	-	365
Zbycie	-	-	-	(312)	-	-	(312)
Przeniesienie	-	-	-	-	450	(450)	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2024 r.	3 780	58 887	1 668	2 243	7 312	1 475	75 365
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	(2 930)	(610)	(1 410)	(2 336)	-	(7 286)
Amortyzacja za okres	-	(609)	(148)	(172)	(212)	-	(1 141)
Wykup z leasingu	-	-	-	(219)	-	-	(219)
Zbycie	-	-	-	283	-	-	283
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2024 r.	-	(3 539)	(758)	(1 518)	(2 548)	-	(8 363)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2024 r.	3 780	55 348	910	725	4 764	1 475	67 002
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	3 780	55 399	1 547	2 033	5 301	694	68 754
Nabycie	-	3 470	89	-	256	1 308	5 123
Wykup z leasingu	-	-	-	1 039	-	-	1 039
Zbycie	-	-	-	(1 181)	-	-	(1 181)
Likwidacja	-	-	-	-	(74)	-	(74)
Przeniesienie	-	-	15	-	1 335	(1 350)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.	3 780	58 869	1 651	1 891	6 818	652	73 661
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	-	(1 715)	(311)	(1 598)	(1 949)	-	(5 573)
Amortyzacja za okres	-	(1 215)	(299)	(259)	(404)	-	(2 177)
Wykup z leasingu	-	-	-	(610)	-	-	(610)
Zbycie	-	-	-	1 057	-	-	1 057
Likwidacja	-	-	-	-	17	-	17

Warszawa, 23 sierpnia 2024 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.	-	(2 930)	(610)	(1 410)	(2 336)	-	(7 286)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.	3 780	55 939	1 041	481	4 482	652	66 375
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	3 780	55 399	1 547	2 033	5 301	694	68 754
Nabycie	-	2 570	3	-	12	386	2 971
Wykup z leasingu	-	-	-	813	-	-	813
Zbycie	-	-	-	(591)	-	-	(591)
Likwidacja	-	-	-	-	(31)	-	-
Przeniesienie	-	-	15	-	508	(523)	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2023 r.	3 780	57 969	1 565	2 255	5 790	557	71 916
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	-	(1 715)	(311)	(1 598)	(1 949)	-	(5 573)
Amortyzacja za okres	-	(605)	(156)	(66)	(131)	-	(958)
Wykup z leasingu	-	-	-	(475)	-	-	(475)
Likwidacja	-	-	-	-	10	-	-
Zbycie	-	-	-	467	-	-	467
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2023 r.	-	(2 320)	(467)	(1 672)	(2 070)	-	(6 529)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2023 r.	3 780	55 649	1 098	583	3 720	557	65 387

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

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

- Lokal usługowy nr C.U1 w budynku Unique Tower – gwarancja bankowa Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A.; hipoteka do kwoty 6.868 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2024 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiły przesłanki trwałej utraty wartości.

15. Długoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

16. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

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

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

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

Projekt Warszawa III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 8,2 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 39 tys. m². Według stanu na dzień sporządzenia raportu partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 50% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej) oraz Jabłoński Kurek Capital Sp.k. (posiadający 18% udziałów spółki celowej).

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

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

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

Projekt Łódź III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 16,9 ha. Projekt jest realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 86 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 17% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 31% udziałów spółki celowej) oraz podmioty trzecie (posiadające 52% udziałów spółki celowej).

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 30.06.2024 r.

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

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

17. Odroczonego podatek dochodowy

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

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

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

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

18. Zapasy

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

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

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

Odpisy aktualizujące zapasy

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

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

Stan odpisów aktualizujących	30.06.2024		31.12.2023		30.06.2023	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
	6 278	-	6 278	-	6 278	-

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

Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycje Białółka I i Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 40.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł;
- Inwestycja In Place - kredyty Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w Alior Bank S.A. - kredyt nieodnawialny (inwestycyjne) w kwocie 119.218 tys. zł (etap 2) oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 4.000 tys. zł (etap 2); hipoteka do kwoty 422.639 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Gardenia Lagom - kredyty Marvipol Głębocka Sp. z o.o. -; kredyt nieodnawialny w kwocie 45.100 tys. zł (II etap) oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 70.650 tys. zł.
- Inwestycja Trio Park - kredyty Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 60.900 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 95.850 tys. zł;
- Inwestycja Conrada 30 - kredyty Marvipol Conrada Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 46.400 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 72.600 tys. zł.
- Inwestycja Osiedle JUU (ul. Skarbka z Gór, Warszawa - kredyty Marvipol Skarbka z Gór sp. z o.o.: kredyt nieodnawialny w kwocie 55.283 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 85.925 tys. zł.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

20. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

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

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

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

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego

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

Akcjonariat na 30 czerwca 2024 r.

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

* podmiot zależny od Mariusza Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	(4 040)	55 227	45 272
Podstawowy zysk na jedną akcję	(0,10)	1,33	1,09

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgową na jedną akcję

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

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

22. Rezerwy

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

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

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

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

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

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

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

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

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

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

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

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	03.01.2022	7 500		- 20.02.2026	hipoteka na nieruchomości 11.250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000		- 29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16.000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	40 000		- 30.06.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82.500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000		- 06.09.2026	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego
Alior Bank S.A.	12.09.2023	119 218		- 11.09.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 422.639 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	12.09.2023	4 000		- 11.09.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 95.850 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
mBank S.A.	03.11.2023	60 900	5 092	03.11.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 72.600 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z
mBank S.A.	03.11.2023	3 000	313	03.11.2028	
PKO BP S.A.	11.12.2023	46 400		- 30.06.2026	
PKO BP S.A.	11.12.2023	2 000		- 30.06.2026	

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

5 405

24. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

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

Warszawa, 23 sierpnia 2024 r.

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AD**	69 847	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	21.10.2024
Obligacje zwykłe serii P2021A	50 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2025
Obligacje zwykłe serii P2021B	20 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2025
Obligacje zwykłe serii AE	54 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022A	35 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	08.05.2026
Obligacje zwykłe serii AF	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022B	55 467	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2027
Obligacje zwykłe serii P2024A	150 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	07.05.2028

* Łączna wartość nominalna obligacji serii AD to 116.000 tys. zł. Obligacje o wartości 27.548 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę przed dniem bilansowym. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO. W związku z emisją obligacji P2024A z 7 maja 2024 Spółka odkupiła w celu umorzenia 18.605 szt. obligacji serii AD o łącznej wartości 18.605 tys. zł.

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

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.	14 384	47 761	4 767
Nabycie	455	3 354	-
Amortyzacja	(950)	(2 847)	(36)
Modyfikacje umów leasingu	852	347	-
Wykup z leasingu	(146)	-	-
Zbycie	(89)	-	(242)

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2024 r.	14 506	48 615	4 489

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.	15 721	50 629	6 998
Nabycie	988	2 068	1 047
Amortyzacja	(1 855)	(5 344)	(88)
Modyfikacja umów leasingu	(41)	408	(938)
Wykup z leasingu	(429)	-	-
Zbycie	-	-	(2 252)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2023 r.	14 384	47 761	4 767

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.	15 721	50 629	6 998
Nabycie	-	1 728	-
Amortyzacja	(978)	(2 646)	(52)
Modyfikacja umów leasingu	(417)	408	(938)
Wykup z leasingu	(338)	-	-
Zbycie	-	-	(2 016)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2023 r.	13 988	50 119	3 992

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2024 r.	15 566	62 828	5 578
Nabycie	455	3 994	-
Koszty finansowe	290	3 820	223
Płatności	852	347	-
Modyfikacje umów leasingu	(1 651)	(5 960)	(226)
Różnice kursowe	(113)	-	-
Zbycie	-	-	(242)

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

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

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

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

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

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

Na 30 czerwca 2024 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 czerwca 2024 r. podpisano 312 umów najmu oraz dzierżawy). Umowy dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań, w większości przypadków na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. W momencie przekazania nabywcom wykończonych i wyposażonych lokali, rozpoczyna się okres najmu lub dzierżawy mieszkań przez Grupę. Transakcja ujmowana jest jako sprzedaż i leasing zwrotny. Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, z uwzględnieniem standardów MSSF 15 i MSSF 16, część wyniku jest rozpoznawana po przekazaniu lokalu w stanie deweloperskim, część po przekazaniu wykończonego i wyposażonego lokalu, a część ujmowana jest w bilansie i będzie wpływać na wynik Grupy przez cały okres najmu lub dzierżawy. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań występuje obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Na dzień 30 czerwca 2024 r. przedmiotem leasingu były 312 przekazane lokale, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 59 951 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 70 963 tys. zł.

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

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

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej

płatności dla generalnego wykonawcy, na okres od trzech do sześciu lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zwykle regulowane w ciągu od 14 do 30 dni.

27. Przychody przyszłych okresów

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

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

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

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

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

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

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

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

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

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

30. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki Marvipol Sopot I Sp. z o.o. i Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o. udzieliły poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z zawartą 5 listopada 2018 umową kredytu odnawialnego, którego aktualny limit wynosi 40.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Głębocka Sp. z o.o. w związku z zawartą 26 października 2022 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 56.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.800 tys. zł.
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.887 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 12 września 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 119,218 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 238.436 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 12 września 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 tys. zł;

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

31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

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

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

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

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	352	314

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

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

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

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

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

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

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

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Zmiana stanu odpisu na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2024
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	47 349	-	-	-	643	-	(383)	(65)	47 544
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	14 868	-	-	-	206	-	(120)	-	14 954
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	46 740	-	-	-	660	-	(382)	(307)	46 711
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	44 521	-	-	-	611	-	(358)	(12)	44 762
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	25 407	-	-	-	356	-	(205)	56	25 614
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	-	-	51	-	-	-	-	-	51
	178 885	-	51	-	2 476	-	(1 448)	(328)	179 636

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

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

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

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

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

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

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.(daw. Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	-	100%

* W dniu 31 maja 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie spółek zależnych od Marvipol Development S.A., w wyniku którego spółka Marvipol TM Sp. z o.o. (jako spółka przejmująca) przejęła aktywa i zobowiązania 13 spółek (Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o., Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o., Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o., Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o., Marvipol W Apartments Sp. z o.o., Marvipol

Moko Botanika Sp. z o.o., Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o., Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o., Prosta 32 Sp. z o.o., Marvipol Construction Sp. z o.o., Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. oraz Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)); W dniu 31 października 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie Marvipol TM Sp. z o.o. z Marvipol Development S.A.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

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

- 1) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. - 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 2) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 3) PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 4) PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 5) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 6) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 7) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 8) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 16,8% udziałów uprawniających do 16,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

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

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

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

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

**Jednostkowe
śródroczne skrócone
sprawozdanie
finansowe**

Na dzień 30 czerwca
i za okres
sześciu miesięcy 2024 roku

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

	Nota	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Przychody ze sprzedaży	4	44 459	40 459	10 519	3 724
Pozostałe przychody operacyjne	7	2 339	1 944	1 601	839
Przychody finansowe	9	92 044	74 020	45 371	34 082
Przychody operacyjne razem		138 842	116 423	57 491	38 645
Koszt własny sprzedaży	5	(46 307)	(40 733)	(7 125)	(4 065)
Koszty sprzedaży	6	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	6	(3 171)	(2 375)	(2 071)	(1 051)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(626)	(323)	(834)	(188)
Koszty finansowe	10	(25 269)	(14 260)	(38 074)	(22 812)
Koszty operacyjne razem		(75 373)	(57 691)	(48 104)	(28 116)
Zysk (strata) brutto		63 469	58 732	9 387	10 529
Podatek dochodowy	11	(2 120)	(1 048)	6 082	5 387
Zysk (strata) netto		61 349	57 684	15 469	15 916
Inne całkowite dochody					
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	-	-
Podatek dochodowy		-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
Całkowite dochody netto		61 349	57 684	15 469	15 916
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		1,47	1,38	0,37	0,38
Rozwodniony		1,47	1,38	0,37	0,38

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	12	101	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	13	2 864	1 908	604
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	23	13 849	13 979	13 579
Długoterminowe aktywa finansowe	14	884 294	808 173	673 726
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	11 164	9 068	21 989
Aktywa trwałe razem		912 272	833 128	709 898
Aktywa obrotowe				
Zapasy	16	78 966	112 594	99 258
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	9 381	4 674	44 254
Krótkoterminowe aktywa finansowe	18	20 107	-	4 762
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	174 863	148 208	108 314
Aktywa obrotowe razem		283 317	265 476	256 588
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 195 589	1 098 604	966 486

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
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 z połączenia		340 566	340 566	-
Kapitał zapasowy		73 142	76 107	76 107
Zyski zatrzymane		61 349	41 187	15 469
Kapitały razem		672 544	655 347	289 063
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	20	3 436	3 436	1 636
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	29 661	25 445	14 284
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	5 514	41 427	362 587
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	382 459	232 655	254 513
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	13 318	13 663	13 988
Pozostałe zobowiązania	24	959	1 638	-
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		435 347	318 264	647 008
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	20	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	-	-	6
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	68 405	111 529	26 039
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	2 081	1 904	1 638
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste		1 505	1 590	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	15 499	9 762	2 732
Przychody przyszłych okresów	26	208	208	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		87 698	124 993	30 415
Zobowiązania razem		523 045	443 257	677 423
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 195 589	1 098 604	966 486

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
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 z połączenia	Kapitał zapasowy	Zysk zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	76 107	41 187	655 347
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	41 187	(41 187)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(44 152)	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	61 349	61 349
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	61 349	672 544
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 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)	-
Połączenie ze spółką zależną Marvipol TM Sp. z o.o.	-	-	340 566	-	-	340 566
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	41 187	41 187
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	76 107	41 187	655 347
<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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		63 469	9 387
Amortyzacja	6	1 181	1 067
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		432	2 862
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)	9	(58 403)	(23 799)
Przychody odsetkowe	9	(33 641)	(21 572)
Koszty odsetkowe	10	21 744	29 149
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	7	(139)	(241)
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		477	477
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	10	-	5 106
Koszty z tytułu leasingu	23	433	480
Pozostałe		-	(2)
Korekty razem		(67 916)	(6 473)
Zmiana stanu zapasów	16	33 628	(1 593)
Zmiana stanu należności		2 910	1 802
Zmiana stanu rezerw		-	(2 500)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(2 183)	(7 534)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	-
Zmiana kapitału obrotowego		34 355	(9 825)
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przepiywy pieniężne netto z działalności operacyjnej		29 908	(6 911)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		11 753	15 907
Dywidendy otrzymane		58 403	-
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		168	366
Spłata udzielonych pożyczek		74 665	75 945
Wpływy		144 989	92 218
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(1 158)	-
Nabycia aktywów finansowych		(19 999)	(4 729)
Wniesienie wkładów pieniężnych		(5 000)	-
Pożyczki udzielone	28	(124 551)	(64 130)
Wydatki		(150 708)	(68 859)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(5 719)	23 359
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji	22	147 060	87 193
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	21	-	50 400
Wpływy		147 060	137 593
Dywidendy wypłacone		(44 152)	-
Wykup obligacji	22	(41 599)	(59 877)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(37 600)	(416)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	23	(1 637)	(1 434)
Odsetki i prowizje zapłacone		(19 606)	(14 950)
Wydatki		(144 594)	(76 677)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		2 466	60 916
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		26 655	77 364
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		26 655	77 364
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		148 208	30 950
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		174 863	108 314

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
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 2024 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 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 2023 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 2024 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych

standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2024 r.:

Zmiany do MSR 1 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 2024 r. lub później),

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu umów zawierające kowenanty (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSR 7 "Sprawozdanie z przepływów pieniężnych" i MSSF 7 "Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji" - umowy finansowania dostawców (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),

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 18 - Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później), Standard ma zastąpić MSR 1 - Prezentacja sprawozdań finansowych
- MSSF 19 - Jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” - Brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później).
- Zmiany klasyfikacji i wycenie Instrumentów finansowych MSSF 9 i MSSF 7 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później).

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

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Przedsięwzięcia deweloperskie	36 570	36 570	-	-
Usługi	7 889	3 889	10 519	3 724
Przychody ze sprzedaży	44 459	40 459	10 519	3 724

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Przedsięwzięcia deweloperskie	(35 518)	(35 518)	-	-
Usługi	(10 789)	(5 215)	(7 125)	(4 065)
Koszt własny sprzedaży	(46 307)	(40 733)	(7 125)	(4 065)

Koszty według rodzaju	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Amortyzacja	(388)	(287)
Zużycie materiałów i energii	(295)	(565)
Usługi obce	(6 647)	(4 196)
Podatki i opłaty	(449)	(287)
Wynagrodzenia	(3 505)	(2 570)
Ub. społ. i inne świadczenia	(510)	(429)
Pozostałe koszty rodzajowe	(885)	(384)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	(33 628)	1 593
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(46 307)	(7 125)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-	-	-
Koszty marketingu	-	-	-	-
Koszty sprzedaży	-	-	-	-

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Koszty planowanych inwestycji	(118)	(91)	(23)	(10)
Koszty zakończonych inwestycji	(193)	(91)	(9)	(6)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 457)	(1 016)	(960)	(463)
Wynagrodzenia	(1 026)	(948)	(804)	(448)
Usługi doradcze	(377)	(229)	(273)	(122)
Inne	-	-	(2)	(2)
Koszty ogólnego zarządu	(3 171)	(2 375)	(2 071)	(1 051)

Koszty według rodzaju	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Amortyzacja	(1 181)	(597)	(1 067)	(517)
Zużycie materiałów i energii	(796)	(416)	(608)	(295)
Usługi obce	(6 573)	(3 570)	(3 455)	(2 030)
Podatki i opłaty	(53)	(30)	(31)	(16)
Wynagrodzenia	(4 432)	(2 429)	(3 248)	(1 889)
Ub. społ. i inne świadczenia	(551)	(284)	(435)	(205)
Pozostałe koszty rodzajowe	(374)	(224)	(352)	(164)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(13 960)	(7 550)	(9 196)	(5 116)

7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Przychody z najmu	99	46	279	142
Przychody z refaktur	356	205	487	138
Sprzedaż usług	273	132	228	118
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	139	91	241	86
Aktualizacja wartości należności	22	22	-	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	25	25	-	-
Wynagrodzenie z tyt. poręczenia umów kredytowych	1 421	1 421	352	352
Pozostałe przychody	4	2	14	3
Pozostałe przychody operacyjne	2 339	1 944	1 601	839

8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Koszty najmu	(111)	(50)	(101)	(51)
Koszty refaktur	(346)	(215)	(479)	(130)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	-	(11)	(2)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	-	(55)	-
Koszty darowizn	(15)	-	-	-
Pozostałe koszty	(154)	(58)	(188)	(5)
Pozostałe koszty operacyjne	(626)	(323)	(834)	(188)

9. Przychody finansowe

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	3 083	2 414	1 133	642
Odsetki od pożyczek	30 558	13 203	20 439	9 641
Dywidendy	58 403	58 403	23 799	23 799
Przychody finansowe	92 044	74 020	45 371	34 082

10. Koszty finansowe

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(21 744)	(11 763)	(29 149)	(14 558)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(433)	(213)	(480)	(227)
Różnice kursowe	(448)	153	(2 863)	(2 697)
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	-	-	(5 106)	(5 106)
Pozostałe	(2 644)	(2 437)	(476)	(224)
Koszty finansowe	(25 269)	(14 260)	(38 074)	(22 812)

11. Podatek dochodowy

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Rezerwy na koszty okresu	(100)	(1 111)
Odsetki od obligacji i kredytów	(158)	(734)
Odpisy należności	31	42
Odpisy pożyczek	-	970
Odsetki naliczone od pożyczki	426	3 097
Strata podatkowa	(57)	1 298
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowania nadwyżki z art.. 15c ustawy o CIT	2 031	
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	(113)	131
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 060	3 693
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(13)	(21)
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	4 229	1 077
Wycena aktywów z tytułu leasingu	(36)	-
Inne	-	(3 445)
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4 180	(2 389)
Zmiana podatku odroczonego	(2 120)	6 082
Podatek bieżący	-	-
Podatek dochodowy razem	(2 120)	6 082
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Zysk brutto	63 469	9 387
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(12 059)	(1 784)
Różnice:	9 939	7 866
Dywidendy	11 097	4 522
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z art. 15c ustawy o CIT	(970)	-
Efekt podatkowy różnic przejściowych na wartości udziałów, na które była związana rezerwa z tyt. OPD, wynikający z połączenia spółek	-	3 445
Różnice trwałe	(188)	(101)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(2 120)	6 082

12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 017	1 017
Nabycie	110	110
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2024 r.	1 127	1 127
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(1 017)	(1 017)
Amortyzacja za okres	(9)	(9)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2024 r.	(1 026)	(1 026)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2024 r.	101	101
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 008	1 008
Zwiększenie w wyniku połączenia	9	9
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.	1 017	1 017

	Oprogramowanie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	(1 008)	(1 008)
Zwiększenie w wyniku połączenia	(9)	(9)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.	(1 017)	(1 017)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.	-	-
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 008	1 008
Nabycie	-	-
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	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2023 r.	(1 008)	(1 008)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2023 r.	-	-

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	373	1 927	2 671	-	4 971
Nabycie	-	161	-	887	1 048
Wykup z leasingu	-	365	-	-	365
Zbycie	-	(312)	-	-	(312)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2024 r.	373	2 141	2 671	887	6 072
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(373)	(1 503)	(1 187)	-	(3 063)
Amortyzacja za okres	-	(169)	(40)	-	(209)
Wykup z leasingu	-	(219)	-	-	(219)
Zbycie	-	283	-	-	283
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2024 r.	(373)	(1 608)	(1 227)	-	(3 208)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2024 r.	-	533	1 444	887	2 864
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	368	1 836	938	-	3 142
Zwiększenie w wyniku połączenia	5	182	1 764	-	1 951
Wykup z leasingu	-	1 039	-	-	(1 039)
Zbycie	-	(1 130)	-	-	(1 130)
Likwidacja	-	-	(31)	-	(31)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.	373	1 927	2 671	-	4 971
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	(314)	(1 484)	(863)	-	(2 661)
Zwiększenie w wyniku połączenia	(5)	(152)	(300)	-	(457)
Amortyzacja za okres	(54)	(262)	(34)	-	(350)
Wykup z leasingu	-	(610)	-	-	(610)
Zbycie	-	1 005	-	-	1 005
Likwidacja	-	-	10	-	10
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.	(373)	(1 503)	(1 187)	-	(3 063)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.	-	424	1 484	-	1 908

Warszawa, 23 sierpnia 2024 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	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

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2024 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła trwała utrata wartości

14. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Udziały	113 005	108 004	239 143
Pożyczki udzielone	771 289	700 169	434 583
Długoterminowe aktywa finansowe razem	884 294	808 173	673 726

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	35 550	32 913	27 860
Robo Wash S.A.	1 187	1 403	1 619
Marvipol Development Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	31 899	26 469	13 461
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	-	-	38
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	5 764	15 515	3 728
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	21 698	20 273	510
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	68 529	60 926	56 432
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 082	5 100	5 443
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	41 549	29 380	19 884
Marvipol Logistics S.A.	128 978	146 019	22 674
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	1 015	-	21
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	15 347	14 193	1 978
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	48 614	46 378	41 424
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	24 199	1 089	1 041
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 941	5 840	5 840
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.(daw. Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.)	823	444	5 401
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	83 037	81 932	81 778
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	71 958	48 786	38 807
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	17 932	16 391	14 389
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	62 782	91 787	35 252
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	58 315	55 331	55 461
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	41 090	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	-	1 542
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	771 289	700 169	434 583

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		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	-	134 139
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	2 005	2 005	2 005
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	20 115	20 115	20 115
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	3 005	3 005	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
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.(daw. Ertan Sp. z o.o.)	5 008	7	7
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	5 790	5 790	5 790
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.(daw. 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	26 168
Wartość udziałów w spółkach zależnych	113 005	108 004	239 143

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		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Rezerwy na koszty okresu	676	776	311
Odsetki od obligacji i kredytów	2 136	2 294	2 217
Odpisy zapasów	1 193	1 193	1 193
Odpisy należności	31	-	42
Odpisy pożyczek	1 963	1 963	970
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	782	356	13 391
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	3 176	3 289	2 649

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowych nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	2 031	-	-
Strata podatkowa	1 824	1 881	3 691
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	13 812	11 752	24 464
Kompensata	(2 648)	(2 684)	(2 475)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	11 164	9 068	21 989
Zapasy	822	822	936
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	150	163	139
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	28 689	24 460	13 209
Wycena aktywów z tytułu leasingu	2 648	2 684	2 475
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	32 309	28 129	16 759
Kompensata	(2 648)	(2 684)	(2 475)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	29 661	25 445	14 284

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		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Produkcja niezakończona	69 540	103 168	99 258
Wyroby gotowe	9 426	9 426	-
	78 966	112 594	99 258

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

	30.06.2024		31.12.2023		30.06.2023	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	20 138	-	20 111	-	19 997	-
Inwestycja Białotąka	16 185	-	16 148	-	15 292	-
Inwestycja Ursynów II	16 907	-	15 647	-	14 936	-
Inwestycja Białotąka III	-	-	-	-	12 636	-
Inwestycja Wrocław II	-	-	35 107	-	34 516	-
Inwestycja Wrocław III	-	-	-	-	1 881	-
Inwestycja Waszyngtona	16 310	-	16 155	-	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947	-	-
Inwestycja Central Park Ursynów	-	2 267	-	2 267	-	-
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	929	-	929	-	-
Inwestycja Kłopotowskiego 11	-	3 514	-	3 514	-	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	1 769	-	1 769	-	-

	30.06.2024		31.12.2023		30.06.2023	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Zapasy, razem	69 540	9 426	103 168	9 426	99 258	-
Odpisy aktualizujące zapasy						
Wartość na dzień 1 stycznia 2024 r.						6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie						-
Wartość na dzień 30 czerwca 2024 r.						6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.						6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie						-
Wartość na dzień 31 grudnia 2023 r.						6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.						6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie						-
Wartość na dzień 30 czerwca 2023 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 odnawialny Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Białołęka I - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 40.000 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		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	5 716	1 640	4 614
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	5 716	1 640	4 614
Pozostałe należności	925	910	374
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	-	-	15 000
Dywidendy należne	-	-	23 799
Rozliczenia międzyokresowe	960	596	668
Pozostałe należności razem	1 885	1 506	39 841
Należności z tytułu podatku VAT	228	-	21
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 716	1 716	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
Należności podatkowe	1 944	1 716	21
Należności krótkoterminowe brutto	9 545	4 862	44 476
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(164)	(188)	(222)
Należności krótkoterminowe netto	9 381	4 674	44 254

18. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Krótkoterminowe papiery wartościowe	20 107	-	4 762
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	20 107	-	4 762

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Środki pieniężne w kasie	6	9	5
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	174 857	148 199	108 309
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	174 863	148 208	108 314

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego na 30 czerwca 2024 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 2024 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Mariusz 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		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852

Warszawa, 23 sierpnia 2024 r.

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
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	61 349	41 187	15 469
Podstawowy zysk na jedną akcję	1,47	0,99	0,37

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 czerwca 2024 r., 31 grudnia 2023 r. i na 30 czerwca 2023 r. nie występowały czynniki rozważniające akcję.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	672 544	655 347	289 063
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	16,15	15,73	6,94

20. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	3 436	3 436	1 636
Rezerwy razem	3 436	3 436	1 636
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	3 436	3 436	1 636
<i>część krótkoterminowa</i>	-	-	-

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.

Wspólnota Mieszkaniowa New Hill Park Pasymska 7, 7A-M podnosi przeciwko Marvipol Development S.A. roszczenia w kwocie 2.427 tys. zł, opierając się w głównej mierze na opinii z przeglądu 5-letniego

budynków oraz opiniach technicznych w zakresie uszkodzeń wilgociowych i oceny wykonanych robót z projektem budowlanym. Wspólnota podnosi wady odnośnie do garaży podziemnych i pomieszczeń technicznych, wentylacji, odprowadzenia wód opadowych, dachów budynków, elewacji budynków części wspólnych należących do lokali - loggie i tarasy i otoczenia budynków (zapadliska kostki brukowej przy wejściach). W wyniku analizy materiału Jednostka Dominująca ocenia, że istnieje możliwość, iż roszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej mogą zostać uznane za częściowo zasadne, w związku z czym zawiązano rezerwę w kwocie 1.800 tys. zł.

21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Kredyty	-	-	6
Pożyczki	5 514	41 427	362 587
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	-	-	6
część długoterminowa	5 514	41 427	362 587

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
do 12 miesięcy	-	-	6
powyżej 1 roku do 3 lat	5 514	41 427	81 914
powyżej 3 do 5 lat	-	-	280 673
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	5 514	41 427	362 593

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
w walucie polskiej	5 514	41 427	362 593
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	5 514	41 427	362 593

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
dla kredytów i pożyczek w PLN	7,17% - 8,84%	7,62% - 13,00%	8,62% - 13,00%
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	-	19.02.2026	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	05.11.2018	40 000	-	30.06.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000	-	06.09.2026	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego

22. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	344 184	255 364	255 364
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	150 000	156 467	89 000
Koszty emisji	(2 940)	(3 901)	(1 807)
Wpływy z emisji obligacji netto	147 060	152 566	87 193
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	171	(3 764)	(2 488)
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	1 048	3 972	360
Wykup obligacji	(41 599)	(63 954)	(59 877)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	450 864	344 184	280 552
w tym:			
część krótkoterminowa	68 405	111 529	26 039
część długoterminowa	382 459	232 655	254 513

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
do 12 miesięcy	68 405	111 529	26 039
powyżej 1 roku do 3 lat	230 938	174 555	254 513
powyżej 3 do 5 lat	151 521	58 100	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	450 864	344 184	280 552

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AD*	69 847	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	21.10.2024
Obligacje zwykłe serii P2021A	50 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2025
Obligacje zwykłe serii P2021B	20 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2025
Obligacje zwykłe serii AE	54 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022A	35 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	08.05.2026
Obligacje zwykłe serii AF	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022B	55 467	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2027
Obligacje zwykłe serii P2024A	150 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	07.05.2028

* Łączna wartość nominalna obligacji serii AD to 116.000 tys. zł. Obligacje o wartości 27.548 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę przed dniem bilansowym. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO. W związku z emisją obligacji P2024A z 7 maja 2024 Spółka odkupiła w celu umorzenia 18.605 szt. obligacji serii AD o łącznej wartości 18.605 tys. zł.

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	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.	13 979	1 490
Nabycie	366	-
Umorzenie	(964)	(12)
Modyfikacje umów leasingu	614	-
Wykup z leasingu	(146)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2024 r.	13 849	1 478
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.	15 202	-
Nabycie	988	1 515
Umorzenie	(1 848)	(25)
Modyfikacje umów leasingu	66	-
Wykup z leasingu	(429)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2023 r.	13 979	1 490
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
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	-

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2024 r.	15 567	1 590
Nabycie	366	-
Koszty finansowe	433	84

Warszawa, 23 sierpnia 2024 r.

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Modyfikacje umów leasingu	614	-
Płatności	(1 468)	(169)
Różnice kursowe	(113)	-
Stan na 30 czerwca 2024 r.	15 399	1 505
	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2023 r.	17 687	-
Nabycie	988	1515
Koszty finansowe	929	145
Płatności	(2 984)	(70)
Modyfikacje umów leasingu	66	-
Różnice kursowe	(1 119)	-
Stan na 31 grudnia 2023 r.	15 567	1 590
	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
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 o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
do 12 miesięcy	2 081	1 904	1 638
powyżej 1 roku do 3 lat	3 742	3 549	3 102
powyżej 3 do 5 lat	3 697	3 479	3 378
powyżej 5 lat	7 384	8 225	7 508
Zobowiązania z tytułu leasingu	16 904	17 157	15 626

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(964)	(1 848)	(975)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(433)	(929)	(480)
Różnice kursowe	113	1 119	797
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(1 284)	(1 658)	(658)

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 581	2 240	988
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	959	1 638	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	2 410	1 735	366
Zobowiązania publiczno - prawne	7 884	4 672	938
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	494	465	436
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	130	650	4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	16 458	11 400	2 732
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	1 638	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	16 458	9 762	2 732

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zwykle regulowane w ciągu od 14 do 30 dni.

25. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Pożyczki	770 102	643 435	432 964
Należności z tytułu dostaw i usług	355	940	4 235
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	770 457	644 375	437 199
Pożyczki	1 187	1 403	1 619
Należności z tytułu dostaw i usług	5 196	512	157
Krótkoterminowe aktywa finansowe	20 107	-	4 762
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	26 491	1 915	6 538
Środki pieniężne	174 863	148 208	108 314
Razem	971 811	794 498	552 051

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Kredyty bankowe i pożyczki	5 514	41 427	362 593
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 581	2 240	988
Zobowiązania z tytułu obligacji	450 864	344 184	280 552
Kaucje	2 410	3 373	366
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	15 399	17 157	15 626
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	478 768	408 381	660 125

W roku obrotowym oraz w okresie porównawczym Spółka nie dokonywała reklasyfikacji aktywów finansowych.

26. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Inwestycja Zielona Italia	208	208	-
Przychody przyszłych okresów razem	208	208	-

27. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki Marvipol Sopot I Sp. z o.o. i Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o. udzieliły poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z zawartą 5 listopada 2018 umową kredytu odnawialnego, którego aktualny limit wynosi 40.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz 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 6.867 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 12 września 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 119.218 tys. zł., Poręczenie udzielone do kwoty 238.436 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 12 września 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 60.900 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 95.850 tys. zł oraz do kwoty 25.096 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 6.595 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Conrada Sp. z o.o. w związku z zawartą 11 grudnia 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 46.400 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 9.511 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Głębocka Sp. z o.o. w związku z zawartą 15

stycznia 2024 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 45.100 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 10.132 tys. zł

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 55.283 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 110.566 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł.

28. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wyłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

Wynagrodzenie Zarządu (w tys. zł)

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

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	352	314
	352	314

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	110	91	21	63	55
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	1 231	1 043	37	136	398
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	710	91	12	59	54
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	249	573	30	75	220
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	173	353	30	30	148
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	109	21	14	4	11
Marvipol Logistics S.A.	10	10	-	4	4
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	256	1 328	32	64	708
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	83	83	4	4	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	867	82	11	49	49

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	127	1 502	30	30	618
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	120	135	-	-	-
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	82	82	2	5	49
Property-ad Sp. z o.o.	21	22	4	4	11
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	82	82	2	5	49
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)	36 588	18	2	2	9
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	53	21	4	4	11
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	85	85	4	17	51
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	3 172	2 007	36	214	1 060
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	1 839	565	34	80	358
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	91	91	7	7	54
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.(daw. Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.)	91	374	7	41	193
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	33	-	-	21
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k*	-	76	-	-	-
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	47	-	-	-
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	76	-	-	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	15	-	-	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	76	-	-	-
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.*	-	76	-	-	-
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.*	-	76	-	-	-
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.*	-	76	-	-	-
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	76	-	-	-
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	92	-	-	-
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	76	-	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	15	-	-	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	76	-	-	-
Jednostki zależne razem	46 149	9 545	323	897	4 182
British Automotive Holding S.A. w upadłości	-	39	-	-	10
British Automotive Centrum Sp. z o.o. w upadłości	-	220	-	-	21
Willet 18 Sp. z o.o.	4	4	1	1	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	4	263	1	1	31
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	102	73	31	43	22
Sprzedaż produktów i usług razem	46 255	9 881	355	941	4 235

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
	Marvipol Construction Sp. z o.o.	-	179	-	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	710	23	1	-	6
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	44	-	-	27
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	-	3	-	54	-
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	-	4	-	1	-
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	42	39	3	-	-
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.(daw. Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.)	-	27	-	-	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	256	-	433	-	-
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	82	-	868	-	-
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	82	-	868	-	-
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	-	-	77	77	-
Jednostki zależne razem	1 172	319	2 250	132	33
British Automotive Centrum Sp. z o.o. w upadłości	41	140	-	-	19
Pozostałe jednostki powiązane razem	41	140	-	-	19
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	44	94	-	4	-
Zakup produktów i usług razem	1 257	553	2 250	136	52

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
	Jednostki zależne	58 403	23 799	-	-
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	58 403	23 799	-	-	23 799

Dywidendy wypłacone (w tys. zł)

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

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	Zaciągnięcie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2024
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)	1 171	-	-	57	-	-	1 228
Property-Ad Sp. z o.o.	450	-	-	23	-	-	473
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	25 713	-	24 350	1 041	-	-	2 404
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	14 093	-	13 250	566	-	-	1 409
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	41 427	-	37 600	1 687	-	-	5 514

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo nadzień 30.06.2024
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	26 469	3 900	-	1 530	-	-	31 899
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	32 913	1 150	-	1 487	-	-	35 550
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	20 273	300	-	1 125	-	-	21 698
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	15 515	5 700	14 430	418	1 439	-	5 764
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	60 926	9 500	-	3 122	5 019	-	68 529
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 100	-	-	292	310	-	5 082
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	29 380	10 500	-	1 669	-	-	41 549
Marvipol Logistics S.A.	146 019	-	20 019	4 959	1 981	-	128 978
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	46 378	200	-	2 036	-	-	48 614
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 840	101	-	-	-	-	5 941
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	14 193	350	-	804	-	-	15 347
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	1 089	22 300	-	810	-	-	24 199
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.(daw. Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.)	444	200	-	179	-	-	823
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	81 932	-	-	1 650	-	(545)	83 037
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	48 786	20 500	-	2 672	-	-	71 958
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	16 391	750	-	791	-	-	17 932
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	55 331	-	-	2 984	-	-	58 315
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	91 787	7 100	40 000	3 895	-	-	62 782
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	-	1 000	-	15	-	-	1 015
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)	-	41 000	-	90	-	-	41 090
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	698 766	124 551	74 449	30 528	8 749	(545)	770 102

Warszawa, 23 sierpnia 2024 r.

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol 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 Projekt 101 Sp. z o.o.(daw. Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	-	100%

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. za 6 miesięcy 2024 r.

30. Średnioroczne zatrudnienie w Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r. w Spółce wynosiło 33 osoby.

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

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w **pkt 7** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I półroczu 2024 r.

Warszawa, 23 sierpnia 2024 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 23 sierpnia 2024 r.

Raporty Niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądów sprawozdań

Raport za I półrocze 2024 r.

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.
OBEJMUJĄCEGO OKRES
OD 1 STYCZNIA 2024 R. DO 30 CZERWCA 2024 R.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., w której Jednostką Dominującą jest Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32 („Jednostka Dominująca”), na które składa się śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2024 r., śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r. oraz informacje dodatkowe oraz noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonego przez Unię Europejską. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Przegląd sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przeгляд ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat tego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonego przez Unię Europejską.

.....
Biegły rewident nr 12951
Justyna Winnicka
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający przegląd w imieniu

CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna

Spółka wpisana na listę firm audytorskich
pod nr ewidencyjnym 3767

Warszawa, 23 sierpnia 2024 roku

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO
JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.
OBEJMUJĄCEGO OKRES
OD 1 STYCZNIA 2024 R. DO 30 CZERWCA 2024 R.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32, na które składa się jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2024 r., jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r. oraz informacje dodatkowe oraz noty objaśniające („śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonego przez Unię Europejską. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Przegląd sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przeгляд ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat tego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonego przez Unię Europejską.

.....
Biegły rewident nr 12951
Justyna Winnicka
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający przegląd w imieniu

CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna

Spółka wpisana na listę firm audytorskich
pod nr ewidencyjnym 3767

Warszawa, 23 sierpnia 2024 roku

Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego i śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. za I półrocze 2024 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 2024 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

The logo consists of a red square containing the text 'MARVIPOL' in a bold, white, sans-serif font, with 'development' in a smaller, white, sans-serif font below it.

MARVIPOL
development

Marvipol Development S.A.

Warszawa, ul. Prosta 32
22 536 50 00
marvipol@marvipol.pl