

**MARVIPOL**  
development



---

## **Raport kwartalny Marvipol Development S.A. za III kwartał 2023 r.**

Warszawa, 22 listopada 2023 r.

# Spis treści

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

Pozostałe informacje	34
<b>SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>	<b>37</b>
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	38
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	40
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	42
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	44
Sprawozdawczość segmentów działalności	45
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	47
<b>JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>	<b>79</b>
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	80
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	81
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	83
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	84
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	86

## Wybrane dane finansowe

### Dane skonsolidowane

W tys.	30.09.2023		31.12.2022		30.09.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa</b>	<b>1 385 438</b>	<b>298 869</b>	<b>1 377 356</b>	<b>293 685</b>	<b>1 493 370</b>	<b>306 660</b>
Aktywa trwałe	374 486	80 785	399 755	85 237	412 032	84 610
Aktywa obrotowe	1 010 952	218 084	977 601	208 448	1 081 338	222 050
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
<b>Pasywa</b>	<b>1 385 438</b>	<b>298 869</b>	<b>1 377 356</b>	<b>293 685</b>	<b>1 493 370</b>	<b>306 660</b>
Kapitał własny	724 725	156 339	655 111	139 685	638 116	131 035
Zobowiązania długoterminowe	452 765	97 671	411 582	87 759	404 610	83 086
Zobowiązania krótkoterminowe	207 948	44 859	310 663	66 241	450 644	92 539

W tys.	01.01.2023 - 30.09.2023		01.01.2022 - 30.09.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	355 041	77 566	411 988	87 881
Koszt własny sprzedaży	(244 925)	(53 509)	(319 516)	(68 156)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>110 116</b>	<b>24 057</b>	<b>92 472</b>	<b>19 725</b>
Koszty sprzedaży	(5 599)	(1 223)	(4 965)	(1 059)
Koszty ogólnego zarządu	(21 590)	(4 717)	(25 646)	(5 470)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	(198)	(43)	21 788	4 648
Pozostałe przychody operacyjne	8 271	1 807	14 206	3 030
Pozostałe koszty operacyjne	(4 151)	(907)	(12 297)	(2 623)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>86 849</b>	<b>18 974</b>	<b>85 558</b>	<b>18 251</b>
Przychody finansowe	9 621	2 102	14 013	2 989
Koszty finansowe	(9 480)	(2 071)	(14 515)	(3 096)
Podatek dochodowy	(17 376)	(3 796)	(12 148)	(2 591)
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>69 614</b>	<b>15 209</b>	<b>72 908</b>	<b>15 553</b>

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2023 roku: 4,6356 PLN/EUR (na 31 grudnia 2022 r.: 4,6899 PLN/EUR, na 30 września 2022 r.: 4,8698 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2023 roku 4,5773 PLN/EUR; (w 2022 r.: 4,6880 PLN/EUR).

**Dane jednostkowe**

W tys.	30.09.2023		31.12.2022		30.09.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa</b>	<b>1 054 632</b>	<b>227 507</b>	<b>873 639</b>	<b>186 281</b>	<b>891 304</b>	<b>183 027</b>
Aktywa trwałe	743 985	160 493	722 653	154 087	699 013	143 540
Aktywa obrotowe	310 647	67 014	150 986	32 194	192 291	39 487
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
<b>Pasywa</b>	<b>1 054 632</b>	<b>227 507</b>	<b>873 639</b>	<b>186 281</b>	<b>891 304</b>	<b>183 027</b>
Kapitał własny	284 079	61 282	273 594	58 337	282 897	58 092
Zobowiązania długoterminowe	735 210	158 601	566 493	120 790	567 817	116 600
Zobowiązania krótkoterminowe	35 343	7 624	33 552	7 154	40 590	8 335

W tys.	01.01.2023 - 30.09.2023		01.01.2022 - 30.09.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	16 554	3 617	50 968	10 872
Koszt własny sprzedaży	(13 221)	(2 888)	(47 186)	(10 065)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 333</b>	<b>729</b>	<b>3 782</b>	<b>807</b>
Koszty sprzedaży	(6)	(1)	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(3 406)	(744)	(5 339)	(1 139)
Pozostałe przychody operacyjne	2 224	486	1 953	417
Pozostałe koszty operacyjne	(1 214)	(265)	(643)	(137)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>931</b>	<b>205</b>	<b>(247)</b>	<b>(52)</b>
Przychody finansowe	58 871	12 862	114 390	24 400
Koszty finansowe	(57 073)	(12 469)	(46 898)	(10 004)
Podatek dochodowy	7 756	1 694	3 502	747
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>10 485</b>	<b>2 292</b>	<b>70 747</b>	<b>15 091</b>

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2023 roku: 4,6356 PLN/EUR (na 31 grudnia 2022 r.: 4,6899 PLN/EUR, na 30 września 2022 r.: 4,8698 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2023 roku 4,5773 PLN/EUR; (w 2022 r.: 4,6880 PLN/EUR).

---

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności  
Marvipol Development S.A.  
oraz Grupy Kapitałowej  
Marvipol Development S.A.  
w okresie 9 miesięcy 2023 r.**

## 1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

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

Przedmiot działalności Spółka prowadzi działalność holdingową - jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., prowadzącej działalność deweloperską. Marvipol Development S.A. (Marvipol, Emitent, Spółka) - w następstwie podziału Marvipol S.A. - z dniem 1.12.2017 r. przejęła działalność deweloperską prowadzoną przez Marvipol S.A. od 1996 r.

Emitent jest dominującą spółką Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. (Grupa, Grupa Kapitałowa, Grupa Marvipol Development).

## 2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ  
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU



**ANDRZEJ  
NIZIO**

WICEPREZES ZARZĄDU

Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER  
CHŁOPECKI**

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW  
TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący  
Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF  
BREJDAK**

Członek  
Rady Nadzorczej

**DARIUSZ  
DANILUK**

Członek  
Rady Nadzorczej

**ANDRZEJ  
JACASZEK**

Członek  
Rady Nadzorczej

## 4. Akcjonariat Spółki

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, 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.

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

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 22.11.2023 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	Ertan sp. z o.o.	100%
2	Marvipol Aleje Jerozolimskie sp. z o.o.	100%
3	Marvipol Conrada sp. z o.o.	100%
4	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%
7	Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Kołobrzeg Resort sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Nad Potokiem sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Narwik sp. z o.o.	100%
11	Marvipol Projekt 30 sp. z o.o.	100%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
12	Marvipol Raabego sp. z o.o..	100%
13	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Sopot I sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Sopot II sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Studio Okęcie sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%
18	Property-ad Sp. z o.o.	100%
19	Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%
20	Marvipol Logistics S.A.	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. <sup>1)</sup>	40,8%
2	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	50%
3	PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	68%
4	PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	68%
5	PDC Industrial Center 187 sp. z o.o. <sup>5)</sup>	68%
6	Zynwalin Investments sp. z o.o. <sup>6)</sup>	68%
7	PDC Industrial Center 195 sp. z o.o. <sup>7)</sup>	45%
8	PDC Industrial Center 229 sp. z o.o. <sup>8)</sup>	16,8%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 22.11.2023 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Pozostałe aktywa nieruchomościowe

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

- 6) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 7) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 8) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 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 września 2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

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

## 6. Grupa Kapitałowa w liczbach

# 355,0 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY  
ZE SPRZEDAŻY  
ZA 9 MIESIĘCY 2023 R.

# 86,8 mln zł

ZYSK  
OPERACYJNY  
ZA 9 MIESIĘCY 2023 R.

# 69,6 mln zł

ZYSK  
NETTO  
ZA 9 MIESIĘCY 2023 R.

# 1 385,4 mln zł

SUMA  
BILANSOWA  
NA 30.09.2023 R.

# 724,7 mln zł

WARTOŚĆ  
KSIĘGOWA  
NA 30.09.2023 R.

# 215,4 mln zł

DŁUG  
NETTO  
NA 30.09.2023 R.\*

# 461

LOKALI MIESZKALNYCH,  
UŻYTKOWYCH  
I INWESTYCYJNYCH  
SPRZEDANYCH  
ZA 9 MIESIĘCY 2023 R.

# 418

LOKALI MIESZKALNYCH  
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH  
NABYWCOM  
ZA 9 MIESIĘCY 2023 R.

# 182 tys. m<sup>2</sup>

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

# 0,5 mln zł

STRATY SEGMENTU  
MAGAZYNOWEGO  
ZA 9 MIESIĘCY 2023 R.

# 262 tys. m<sup>2</sup>

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

# 186,1 mln zł

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

\* Dług netto Grupy na dzień 30.09.2023 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 221 mln zł.

\*\* Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 173 tys. m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 9 tys. m<sup>2</sup>

## 7. Najważniejsze wydarzenia okresu 9 miesięcy 2023 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

### Marzec 2023 r.

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

### Kwiecień 2023 r.

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

### Maj 2023 r.

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

### Lipiec 2023 r.

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

**Sierpień 2023 r.**

- 4 sierpnia – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2022B  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 24/2023*)
- 7 sierpnia – podpisanie planu połączenia Spółki z jej spółką zależną MARVIPOL TM sp. z o.o.  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 25/2023*)
- 7 sierpnia – pierwsze zawiadomienie akcjonariuszy Spółki o zamiarze połączenia Spółki ze spółką zależną Marvipol TM sp. z o.o.  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 26/2023*)
- 17 sierpnia – zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 27/2023*)
- 22 sierpnia – drugie zawiadomienie akcjonariuszy Spółki o zamiarze połączenia Spółki ze spółką zależną Marvipol TM sp. z o.o.  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 28/2023*)
- 30 sierpnia – zawarcie aneksu do umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Gardenia Lagom w Warszawie  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 29/2023*)

**Wrzesień 2023 r.**

- 1 września – nowy wspólnik w spółce PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. realizującej projekt magazynowy w Łodzi  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 30/2023*)
- 12 września – zawarcie między Marvipol Instalatorów sp. z o.o. a Alior Bank S.A. umów kredytowych  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 31/2023*)
- 15 września – Zwyczajne Walne Zgromadzenie  
(szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 33/2023 i 34/2023*)

**Październik 2023 r.**

- 27 października – zawarcie umowy sprzedaży niezabudowanej nieruchomości w Sopocie  
(szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 32/2023 i 36/2023*)
- 31 października – rejestracja połączenia Emitenta z jej spółką zależną – Marvipol TM sp. z o.o.  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 37/2023*)

**Listopad 2023 r.**

- 8 listopada – zawarcie umowy nabycia nieruchomości w dzielnicy Białołęka w Warszawie  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 38/2023*)

---

## **Segment deweloperski**

Raport  
za 9 miesięcy 2023 r.



## 8. Segment deweloperski

### Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 9,4 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 544 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

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

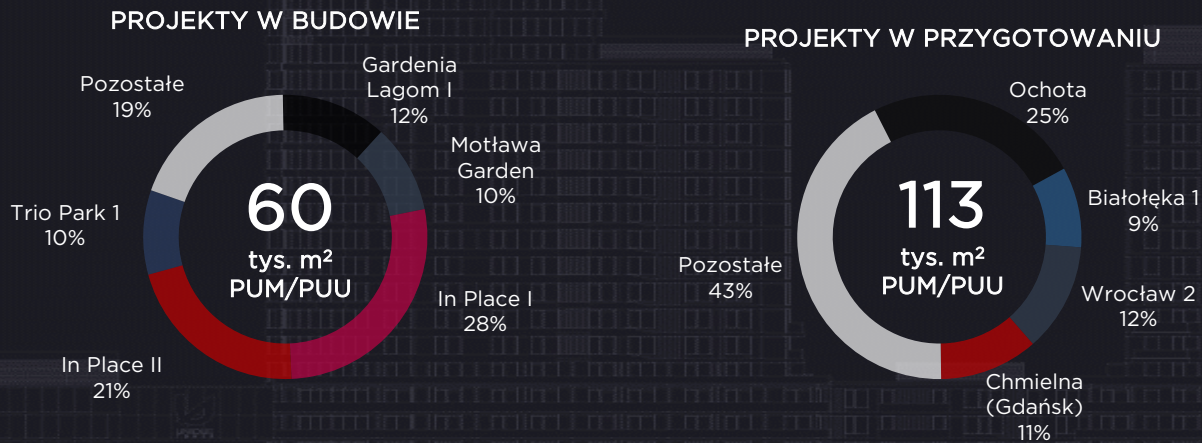
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Gdańsku oraz we Wrocławiu.

### Portfel projektów deweloperskich



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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzy 21 inwestycji w budowie, gotowych do uruchomienia oraz w przygotowaniu, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 173 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 35 proc. stanowią projekty w budowie.



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

W okresie 9 miesięcy 2023 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację trzech inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: In Place I (dzielnica Włochy) i Gardenia Lagom I (Białołęka) w Warszawie oraz Motława Garden (Gdańsk). W I kwartale 2023 r. zakończona została realizacja inwestycji Studio Okęcie (dzielnica Włochy) i Lazurova Concept (Bemowo) w Warszawie, a w II kwartale 2023 r. oddano do użytkowania inwestycje Apartamenty Zielony Natolin (Ursynów) oraz Rotunda Dynasy (Śródmieście) w Warszawie. W III kwartale br. Grupa rozpoczęła realizację trzech inwestycji: In Place II (dzielnica Włochy) w Warszawie oraz Trio Park I i II we Wrocławiu. W IV kwartale br., przed dniem sporządzenia raportu, Grupa rozpoczęła realizację inwestycji Conrada 30 (Bielany).

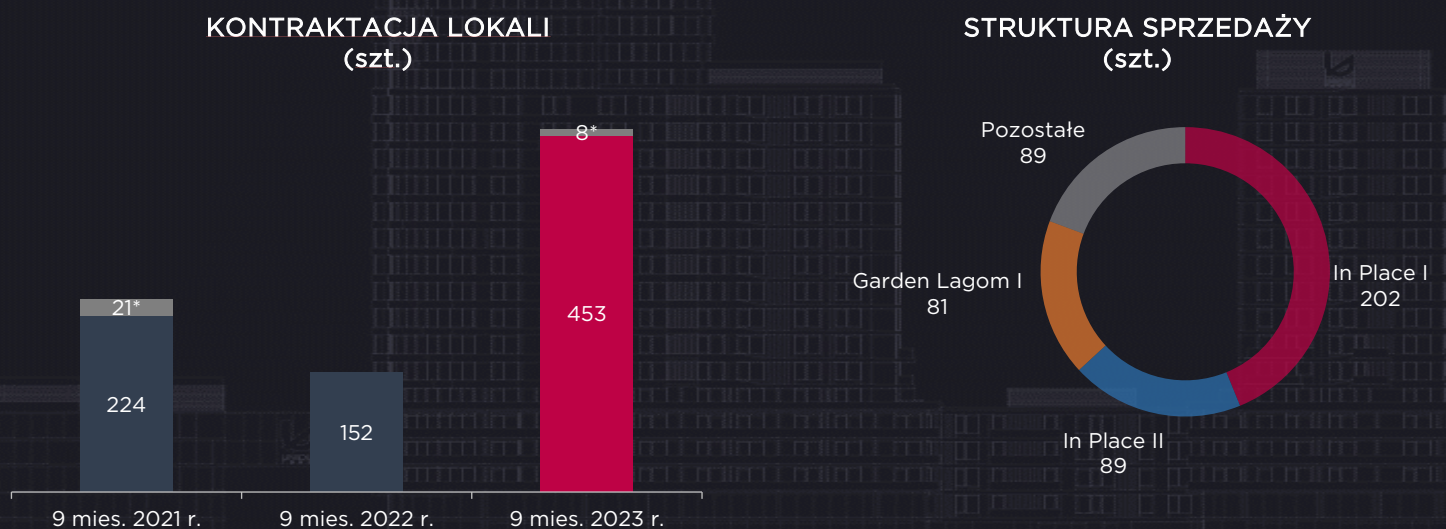
W IV kwartale br. (po zakończeniu okresu sprawozdawczego) Grupa sprzedała nieruchomość niezabudowaną w Sopocie, za kwotę 7,4 mln zł, oraz nabyła nieruchomość w Warszawie (dzielnica Białołęka).

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2023 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Inwestycje w budowie</b>					
In Place I	371	18,4	305	II kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	160	8,1	92	III kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Motława Garden	72	6,7	18	IV kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
In Place II	280	14,3	90	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park I (Wrocław)	134	6,4	16	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park II (Wrocław)	44	1,9	-	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Conrada	89	4,7	-	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2023 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Inwestycje w przygotowaniu</b>					
Gardenia Lagom II	127	6,4	1	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Ursynów 2	58	3,7	-	I kw. 2024 r.	I kw. 2026 r.
Białołęka 3	129	6,3	-	I kw. 2024 r.	I kw. 2026 r.
Chmielna (Gdańsk)	319	12,7	-	-	-
Ochota	448	27,7	1	-	-
Wrocław 2	273	14,0	-	-	-
Białołęka 1	216	10,3	-	-	-
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	-	-
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	-	-
Bielany 3	92	4,5	-	-	-
Praga Południe	70	4,0	-	-	-
Białołęka 4	-	-	-	-	-

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

## Kontraktacja lokali



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

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

W okresie 9 miesięcy 2023 r. Grupa Marvipol Development zawarła 461 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym osiem umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments, ujmowanych w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 152 umów w analogicznym okresie 2022 r. Na wyniki sprzedaży wpłynęły m.in. poprawa nastrojów konsumenckich, zwiększenie dostępności finansowania hipotecznego, w tym wprowadzenie do ofert banków kredytów z dopłatami do spłacanych rat (Bezpieczny kredyt 2%), udzielanych w ramach

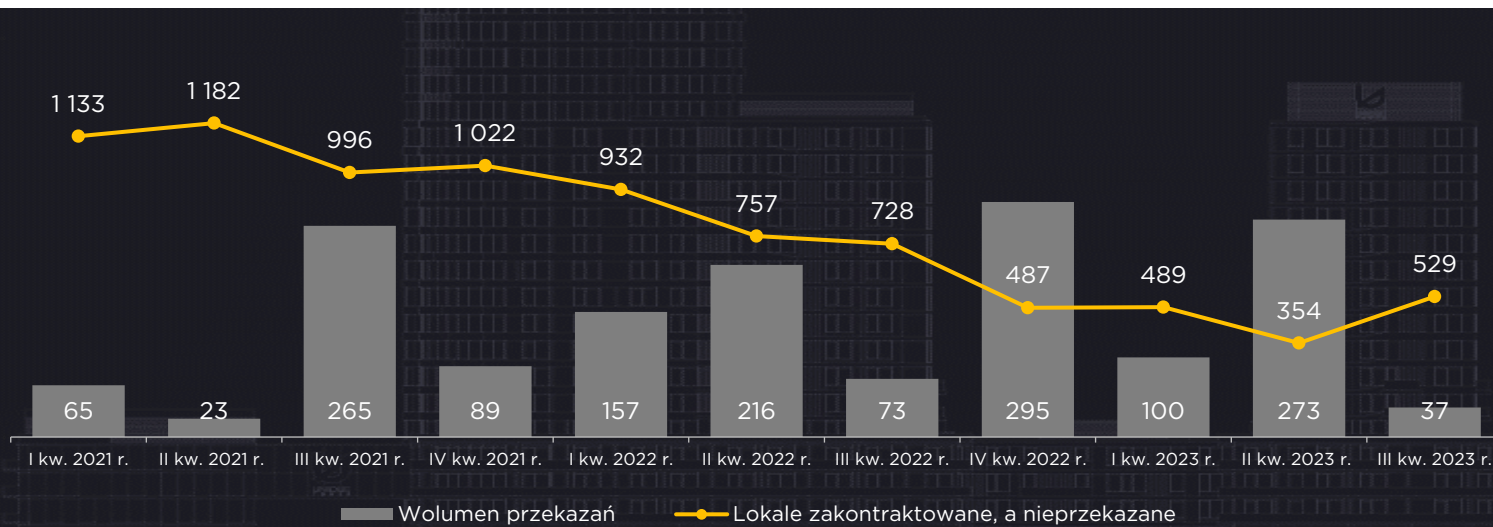
programu „Pierwsze Mieszkanie”, poszerzenie oferty sprzedażowej Grupy oraz zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów.

## Oferta lokali w inwestycjach zakończonych i w budowie

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	
Lokale z ukończonych inwestycji	32	4,7	-	-	-
In Place I	66	4,2	371	18,4	III kw. 2024 r.
In Place II	190	10,5	280	14,3	II kw. 2025 r.
Motława Garden	54	5,2	72	6,7	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	68	4,1	160	8,1	III kw. 2024 r.
Trio Park I	118	5,8	134	6,4	II kw. 2025 r.
<b>Razem</b>	<b>528</b>	<b>34,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 30.09.2023 r.

## Przekazania lokali



W okresie 9 miesięcy 2023 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 410 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 446 lokali przed rokiem. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 8 lokali, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 169 lokali w analogicznym okresie 2022 roku.

## Przychody ze sprzedaży lokali

W okresie 9 miesięcy 2023 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 318,3 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych). Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 32,1%.

## 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 <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	
In Place I	305	14,2	189 824	III kw. 2024 r.
Motława Garden	18	1,5	18 739	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom	92	4,0	44 450	III kw. 2024 r.
In Place II	90	3,8	57 243	II kw. 2025 r.
Pozostałe	24	1,3	23 582	-
<b>Razem</b>	<b>529</b>	<b>24,8</b>	<b>333 838</b>	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale mieszkalne i usługowe nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 30.09.2023 r.

Na dzień 30 września 2023 r. Grupa Kapitałowa posiadała 529 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca III kwartału br. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 333,8 mln zł.

---

## **Segment magazynowy**

Raport  
za 9 miesięcy 2023 r.

## 9. Segment magazynowy


### Wprowadzenie


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

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

### Portfel projektów magazynowych



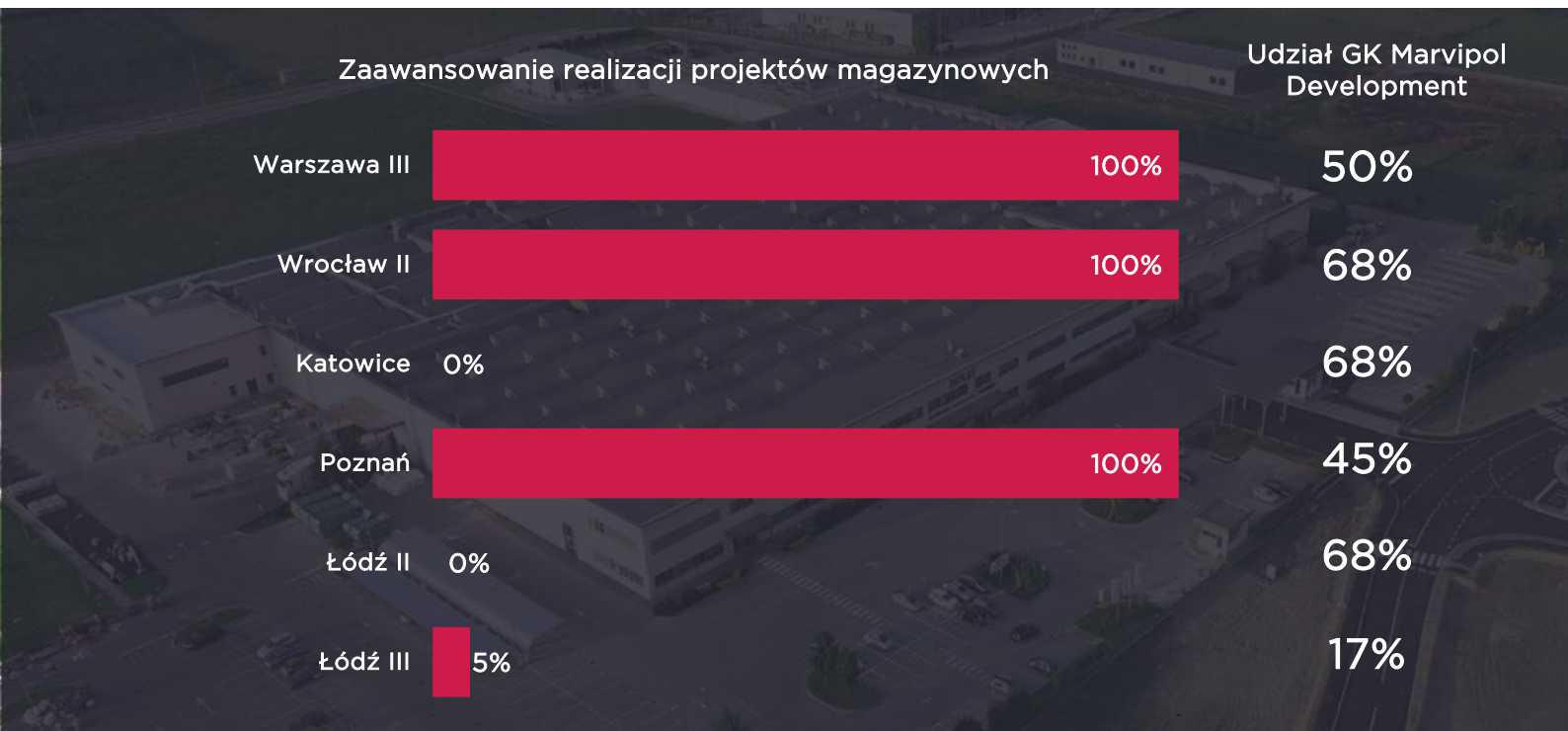
 Inwestycje w realizacji  
oraz w przygotowaniu

 Zrealizowane inwestycje

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 6 projektów (w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 262 tys. m<sup>2</sup> łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz w rejonach Katowic, Łodzi, Poznania i Wrocławia.

Projekt	GLA (tys. m <sup>2</sup> )	Status projektu
IC 149 Wrocław II	18	Wybudowany
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
<b>Razem</b>	<b>262</b>	<b>-</b>
<b>Sprzedane w latach 2017-2022</b>	<b>550</b>	<b>-</b>



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

Grupa Kapitałowa w okresie 9 miesięcy 2023 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

- Warszawa III (IC 135), z 39 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 92% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Wrocław II (IC 149) z 18 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 94% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m<sup>2</sup> GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m<sup>2</sup> GLA,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 36% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

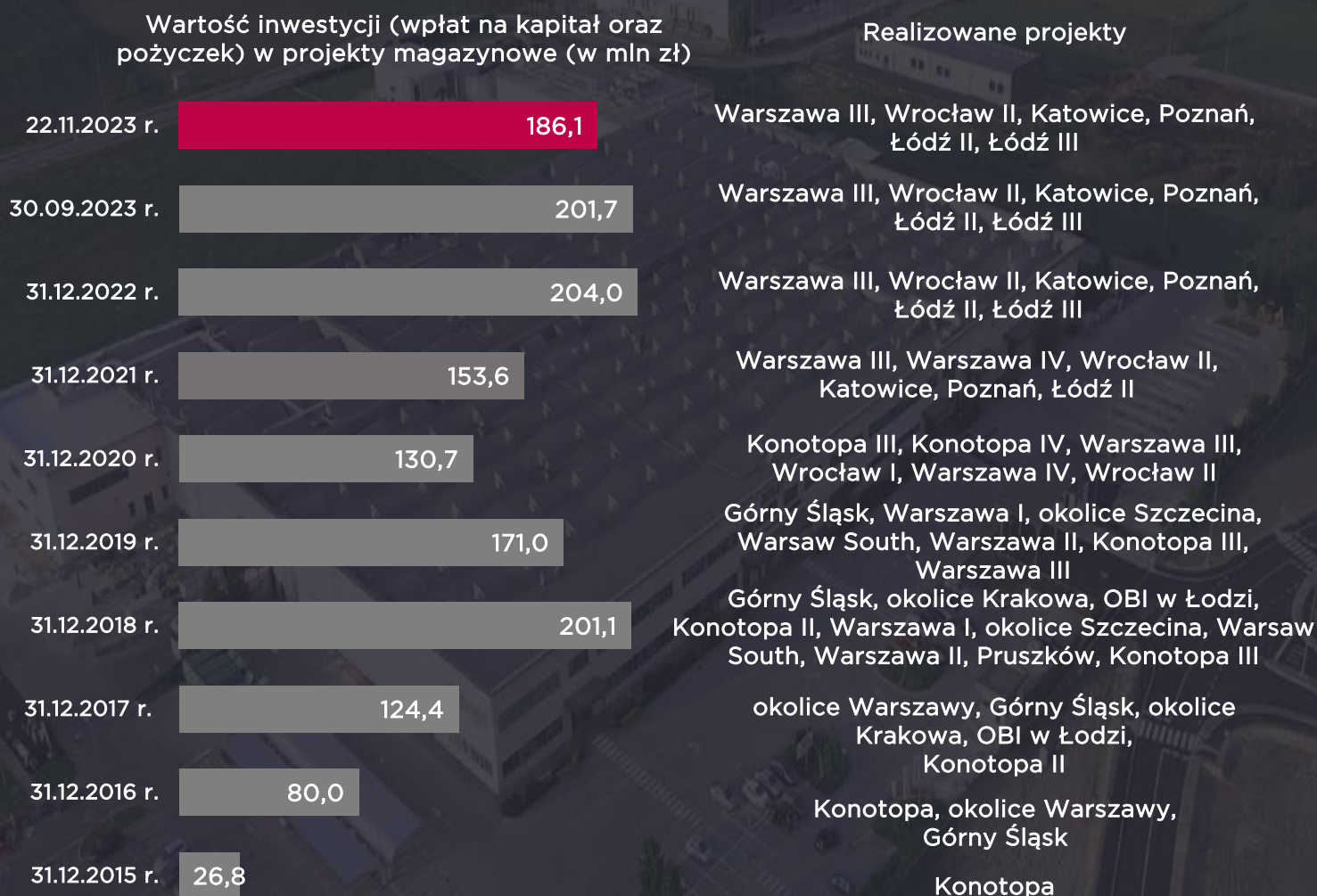
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania projekty Katowice i Łódź II są w trakcie przygotowania.

1 września 2023 r. Marvipol Logistics S.A. (wchodząca w skład Grupy) podpisała umowę przedwstępna sprzedaży 357 z posiadanych 525 udziałów w spółce PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o., realizującej projekt Łódź III. Do dnia sporządzenia sprawozdania transakcja została sfinalizowana, a udział Grupy w projekcie wynosi obecnie 16,8%.



## 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 okresie 9 miesięcy 2023 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zmniejszyło się z 204 mln zł (na dzień 31.12.2022 r.) do 201,7 mln zł (na dzień 30.09.2023 r.). Na dzień sporządzenia sprawozdania zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 186,1 mln zł. Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 33** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

---

## **Pozostałe aktywa nieruchomościowe**

Raport  
za 9 miesięcy 2023 r.

## 10. Pozostałe aktywa nieruchomościowe

### Wprowadzenie

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

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

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

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

### Unique Apartments

#### Opis projektu

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

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

## Zaawansowanie sprzedaży i oferta lokali w Unique Apartments

Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )
1	0,3	652	29*	2,1	320	11,7

Tabela nr 8. Informacje o zawartych umowach sprzedaży lokali w Unique Apartments oraz o ofercie lokali w projekcie według stanu na 30.09.2023 r.

\*W tym 8 lokali użytkowych, o powierzchni 1,5 tys. m<sup>2</sup>, które nie są oferowane klientom.

W okresie 9 miesięcy 2023 r. kontynuowano przekazania lokali z Unique Apartments. W analizowanym okresie przekazano klientom 8 lokali.

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

W okresie 9 miesięcy 2023 r. przychody segmentu wyniosły 36,8 mln zł, a wynik netto: 1,2 mln zł.

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

---

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

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

### Perspektywy krótkoterminowe

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

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

### Perspektywy średnio i długoterminowe

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

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

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

## 12. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

### Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

#### Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	9 miesięcy 2023 r.	9 miesięcy 2022 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	355 041	411 988	(14%)
Koszt własny sprzedaży	-244 925	-319 516	(23%)
Zysk brutto na sprzedaży	110 116	92 472	19%
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	86 849	85 558	2%
<b>Zysk netto</b>	69 614	72 908	(5%)

tys. zł	30.09.2023	31.12.2022	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>374 486</b>	<b>399 755</b>	<b>(6%)</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	215 800	214 557	1%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 010 952</b>	<b>977 601</b>	<b>3%</b>
Zapasy	740 035	768 204	(4%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	234 619	168 291	39%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	23 198	35 677	(35%)

tys. zł	30.09.2023	31.12.2022	Zmiana
<b>Kapitał własny</b>	<b>724 725</b>	<b>655 111</b>	<b>11%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>452 765</b>	<b>411 582</b>	<b>10%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21 700	70 605	(69%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	320 810	236 329	36%
Zobowiązania z tytułu leasingu	74 465	76 327	(2%)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>207 948</b>	<b>310 663</b>	<b>(33%)</b>
Zobowiązania z tytułu obligacji	27 545	19 035	45%
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 515	5 034	10%

### Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	9 miesięcy 2023 r.	9 miesięcy 2022 r.
<b>Rentowność</b>		
<b>Marża brutto na sprzedaży</b>	31%	22,4%
	30.09.2023	31.12.2022
<b>Płynność</b>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b> aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	12,3	12,2
<b>Wskaźnik szybkiej płynności</b> aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	3,3	2,6
<b>Zadłużenie</b>		
<b>Dług netto (w mln zł)*</b> zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	215,4	239,1
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b> kapitał własny do aktywów ogółem	52,3%	47,6%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> zobowiązania ogółem do kapitału własnego	91,2%	110,2%
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	47,7%	52,4%

\* Dług netto Grupy na dzień 30.09.2023 oraz na dzień 31.12.2022 r. wyniósłby odpowiednio 221,0 mln zł oraz 247,0 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

### Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W okresie 9 miesięcy 2023 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 355 mln zł przychodów wobec 412,0 mln zł rok wcześniej, wypracowując 86,8 mln zł zysku operacyjnego (85,6 mln zł w okresie 9 miesięcy 2022 r.) oraz 69,6 mln zł zysku netto (72,9 mln zł w okresie 9 miesięcy 2022 r.).

O wyższym zysku operacyjnym przesądził wynik segmentu deweloperskiego, kompensujący spadek wyniku segmentu magazynowego

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. Na 30 września 2023 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 215,4 mln zł (221 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za



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

## Informacje uzupełniające

### Poręczenia i gwarancje

W okresie 9 miesięcy 2023 r. Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie poręczyły za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

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

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

Gwarancje otrzymane w okresie 9 miesięcy 2023 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
ITP S.A.	bankowa	9
Karmar S.A.	bankowa	172
Keller-Polska Sp. z o.o.	bankowa	20
Keller-Polska Sp. z o.o.	bankowa	552
Hochtief Polska S.A.	bankowa	3 355
Techbau Budownictwo Sp. z o.o.	bankowa	741
Karmar S.A.	bankowa	9 402
Otis Sp. z o.o.	bankowa	71
Alstal Grupa Budowlana Sp. z o.o. Sp. k.	ubezpieczeniowa	5 200
Alstal Grupa Budowlana Sp. z o.o. Sp. k.	ubezpieczeniowa	2 600
Tetris Poland Sp. z o.o.	bankowa	29
Otis Sp. z o.o.	bankowa	143
Techbau Budownictwo Sp. z o.o.	ubezpieczeniowa	2 225

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w okresie 9 miesięcy 2023 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

### Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W okresie 9 miesięcy 2023 r. przeprowadzone zostały cztery emisje obligacji:

- w kwietniu - serii AE, o wartości 54 mln zł,
- w maju - serii P2022A, o wartości 35 mln zł
- w lipcu - serii AF, o wartości 12 mln zł,
- w sierpniu - serii P2022B, o wartości 55,5 mln zł

Środki pozyskane z emisji są przeznaczone na finansowanie działalności Grupy.

## 13. Pozostałe informacje

### Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w okresie 9 miesięcy 2023 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w *Nocie 27* Jednostkowego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2023 r. oraz w *Nocie 33* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2023 r.

### Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w *Nocie 26* Jednostkowego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2023 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w *Nocie 32* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2023 r.

### Istotne pozycje pozabilansowe

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

### Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

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

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

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

### Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie

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

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

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

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

- segmentu deweloperskiego Grupy poprzez m.in.:

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

### Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

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

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

### Informacja o konsolidacji

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

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale *Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za 9 miesięcy 2023 r.

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w *Nocie 2* Skonsolidowanego

sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 9 miesięcy 2023 r. oraz w **Nocie 2** Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 9 miesięcy 2023 r.

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu



---

## **Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe**

Na dzień 30 września  
i za okres dziewięciu  
miesięcy 2023 roku

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

Warszawa, 22 listopada 2023 r.

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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



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

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

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio  
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio  
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

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

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio  
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

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

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

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

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

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

## INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

#### Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

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

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

### 2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

#### 3.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2023 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 r.:

- Zmiany do MSR 1 i stanowisko praktyczne do MSSF Ujawnienia w zakresie Polityki rachunkowości - zmiany dotyczące zakresu ujawnień znaczących zasad rachunkowości w sprawozdaniu finansowym (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja wartości szacunkowych (zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później);
- MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe": Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - Informacje Porównawcze (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później).
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - zmiany wprowadzają obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),

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

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

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

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



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

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

#### 4. Przychody ze sprzedaży

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

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

#### 5. Koszt własny sprzedaży

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

#### 6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

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

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

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

## 7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

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

## 8. Pozostałe przychody operacyjne

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

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

## 9. Pozostałe koszty operacyjne

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

## 10. Przychody finansowe

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

## 11. Koszty finansowe

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

## 12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

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

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

### 13. Wartości niematerialne i prawne

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

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

#### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

#### Utrata wartości

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

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

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

## 14. Rzeczowe aktywa trwałe

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

Warszawa, 22 listopada 2023 r.

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

### Środki trwałe w leasingu

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

**Zabezpieczenia**

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

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

**Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych**

Na dzień 30 września 2023 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiły przesłanki trwałej utraty wartości.

**15. Nieruchomości inwestycyjne**

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	-	72 755	72 755
Poniesione nakłady	-	37 457	37 457
Zmiana prezentacji w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	-	(110 212)	(110 212)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	-	-	-

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

**16. Długoterminowe aktywa finansowe**

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

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

**17. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach**

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



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

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

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

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

Projekt Wrocław II jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 149 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 5,4 ha. Projekt jest realizowany we Wrocławiu w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 18 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Katowice jest realizowany przez spółkę Zynwalin Investments sp. z o.o., docelowo na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,4 ha. Projekt jest realizowany w Katowicach w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 39 tys. m<sup>2</sup>. 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. m<sup>2</sup>. 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. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Łódź III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 229 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 16,9 ha. Projekt jest realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 82 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 17% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 31% udziałów spółki celowej) oraz podmioty trzecie (posiadające 52% udziałów spółki celowej).

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

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

## 18. Odroczone podatki dochodowe

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

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

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

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

## 19. Zapasy

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

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

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

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

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

### Odpisy aktualizujące zapasy

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

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

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

**Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:**

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

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

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

**21. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne**

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

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

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

## 22. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

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

### Struktura kapitału zakładowego

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

### Akcjonariat na 30 września 2023 r.

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

\* podmiot zależny od Mariusza Książek

### Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>
<b>Podstawowy zysk</b>	<b>69 614</b>	<b>89 903</b>	<b>72 908</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>1,67</b>	<b>2,16</b>	<b>1,75</b>

**Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję**

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

**Wartość księgowa na jedną akcję**

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

**23. Rezerwy**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)**

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

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

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
dla kredytów w PLN	7,78% - 9,91%	4,03% - 10,51%	4,03% - 10,11%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50%	0,50% - 3,00%	0,50% - 3,00%

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

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	03.01.2022	7 500	-	15.02.2024	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2024	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	45 000	-	31.12.2024	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Alior Bank S.A.	31.05.2021	143 575	105	31.12.2024	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 262.363 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, zastaw finansowy i rejestrowy z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków kredytobiorcy, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	31.05.2021	30 000	13 784	31.12.2024	hipoteka na nieruchomości do kwoty 88 500 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW
Alior Bank S.A.	31.05.2021	4 000	1 525	31.12.2024	hipoteka na nieruchomości do kwoty 88 500 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW
PKO BP S.A.	26.10.2022	56 000	6 272	30.06.2025	hipoteka na nieruchomości do kwoty 88 500 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW



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

## 25. Zobowiązania z tytułu obligacji

### Zmiana stanu obligacji

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

Warszawa, 22 listopada 2023 r.

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

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

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

#### Zestawienie informacji o obligacjach

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

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

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

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

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

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

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

**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
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>17 687</b>	<b>63 674</b>	<b>7 968</b>

Warszawa, 22 listopada 2023 r.

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

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

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

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

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

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

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

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 29. Przychody przyszłych okresów

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

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

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

### 30. Instrumenty finansowe

#### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

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

#### b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

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

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

### 31. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów

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

## 32. Zobowiązania warunkowe

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

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



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

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

### 33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

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

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

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

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

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

	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	477	425

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

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

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

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

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

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

**Wypłacone dywidendy (w tys. zł)**

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

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

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

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

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

**Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:**

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

Warszawa, 22 listopada 2023 r.

**Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:**

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

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

**Jednostki zależne**

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

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

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

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

- 1) PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiadała Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowiła wspólne przedsięwzięcie
- 2) PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiadała Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowiła wspólne przedsięwzięcie
- 3) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. - 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 4) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 5) PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 6) PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 7) PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

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

#### **Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu**

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

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

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

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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



---

## **Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe**

Na dzień 30 września  
i za okres dziewięciu  
miesięcy 2023 roku

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

	Nota	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Przychody ze sprzedaży	4	16 554	6 035	50 968	4 865
Koszt własny sprzedaży	5	(13 221)	(6 096)	(47 186)	(4 564)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>3 333</b>	<b>(61)</b>	<b>3 782</b>	<b>301</b>
Koszty sprzedaży	6	(6)	(6)	-	-
Koszty ogólnego zarządu	6	(3 406)	(1 335)	(5 339)	(1 135)
Pozostałe przychody operacyjne	8	2 224	623	1 953	439
Pozostałe koszty operacyjne	9	(1 214)	(380)	(643)	(114)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>931</b>	<b>(1 159)</b>	<b>(247)</b>	<b>(509)</b>
Przychody finansowe	10	58 871	13 500	114 390	15 021
Koszty finansowe	11	(57 073)	(18 999)	(46 898)	(15 732)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>2 729</b>	<b>(6 658)</b>	<b>67 245</b>	<b>(1 220)</b>
Podatek dochodowy	12	7 756	1 674	3 502	163
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>10 485</b>	<b>(4 984)</b>	<b>70 747</b>	<b>(1 057)</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>					
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	-	-
Podatek dochodowy		-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>		<b>10 485</b>	<b>(4 984)</b>	<b>70 747</b>	<b>(1 057)</b>
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		0,25	(0,12)	1,70	(0,03)
Rozwodniony		0,25	(0,12)	1,70	(0,03)

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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



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

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<b>AKTYWA</b>				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	12	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	13	519	481	256
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	23	14 059	15 202	15 976
Długoterminowe aktywa finansowe	14	706 214	688 674	666 930
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	23 193	18 296	15 851
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>743 985</b>	<b>722 653</b>	<b>699 013</b>
Aktywa obrotowe				
Zapasy	16	116 085	97 665	97 240
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	5 623	22 371	29 935
Krótkoterminowe aktywa finansowe	18	19 735	-	4 960
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	169 204	30 950	60 156
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>310 647</b>	<b>150 986</b>	<b>192 291</b>
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 054 632</b>	<b>873 639</b>	<b>891 304</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>				
<b>Kapitał własny</b>	19			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		155 834	155 834	155 834
Kapitał zapasowy		76 107	14 663	14 663
Zyski zatrzymane		10 485	61 444	70 747
<b>Kapitały razem</b>		<b>284 079</b>	<b>273 594</b>	<b>282 897</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy</b>				
Rezerwy	20	-	1 636	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	13 814	16 673	14 526
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	385 856	295 907	274 541
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	320 810	236 329	261 843
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	14 730	15 948	16 907
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem</b>		<b>735 210</b>	<b>566 493</b>	<b>567 817</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Rezerwy	20	1 636	2 500	2 500
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	-	12	12
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	27 545	19 035	25 857
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	1 839	1 739	2 009
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	23	1 547	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	2 776	10 266	10 212
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>35 343</b>	<b>33 552</b>	<b>40 590</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>770 553</b>	<b>600 045</b>	<b>608 407</b>
<b>Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem</b>		<b>1 054 632</b>	<b>873 639</b>	<b>891 304</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 roku</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>14 663</b>	-	<b>61 444</b>	<b>273 594</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	61 444	-	(61 444)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	10 485	10 485
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>76 107</b>	-	<b>10 485</b>	<b>284 079</b>
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>25 162</b>	<b>333</b>	<b>36 652</b>	<b>259 634</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	(10 499)	(333)	(36 652)	(47 484)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	61 444	61 444
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>14 663</b>	-	<b>61 444</b>	<b>273 594</b>
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>25 162</b>	<b>333</b>	<b>36 652</b>	<b>259 634</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	(10 499)	(333)	(36 652)	(47 484)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	70 747	70 747
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>155 834</b>	<b>14 663</b>	-	<b>70 747</b>	<b>282 897</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

## JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
Zysk (strata) brutto		2 729	67 245
Amortyzacja	6	1 615	1 627
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		594	(3 107)
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)	9	(23 799)	(78 963)
Przychody odsetkowe	9	(35 070)	(31 906)
Koszty odsetkowe	10	47 435	36 618
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	7	(501)	(21)
Koszty emisji obligacji		-	8 645
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		637	803
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	10	7 694	-
Koszty z tytułu leasingu	23	712	753
Pozostałe		(1)	123
<b>Korekty razem</b>		<b>(684)</b>	<b>(65 428)</b>
Zmiana stanu zapasów	16	(16 905)	28 087
Zmiana stanu należności	17	16 549	8 232
Zmiana stanu rezerw		(2 500)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(7 458)	541
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	-
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>(10 314)</b>	<b>36 860</b>
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
<b>Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(8 269)</b>	<b>38 677</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

	Nota	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
<b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Odsetki otrzymane		31 681	29 534
Dywidendy otrzymane		23 799	13 000
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych		626	21
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		4 800	-
Splata udzielonych pożyczek		79 553	147 094
<b>Wpływy</b>		<b>140 459</b>	<b>189 649</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		-	(8)
Wniesienie wkładów pieniężnych		-	(2 000)
Pożyczki udzielone	28	(102 505)	(114 648)
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych		(24 236)	(4 925)
<b>Wydatki</b>		<b>(126 741)</b>	<b>(121 581)</b>
<b>Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>13 718</b>	<b>68 068</b>
<b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
Wpływy netto z emisji obligacji	22	152 566	67 148
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		72 400	76 706
<b>Wpływy</b>		<b>224 966</b>	<b>143 854</b>
Dywidendy wypłacone		-	(47 484)
Wykup obligacji	22	(59 877)	(68 198)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(8 372)	(68 910)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	23	(2 249)	(2 162)
Odsetki i prowizje zapłacone		(21 663)	(13 773)
<b>Wydatki</b>		<b>(92 161)</b>	<b>(200 527)</b>
<b>Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>132 805</b>	<b>(56 673)</b>
<b>PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>138 254</b>	<b>50 072</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>		<b>138 254</b>	<b>50 072</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>		<b>30 950</b>	<b>10 084</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>		<b>169 204</b>	<b>60 156</b>

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio  
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

# INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

## 1. Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

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

## 2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

### 3.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2023 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych

standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 r.:

- Zmiany do MSR 1 i stanowisko praktyczne do MSSF Ujawnienia w zakresie Polityki rachunkowości - zmiany dotyczące zakresu ujawnień znaczących zasad rachunkowości w sprawozdaniu finansowym (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja wartości szacunkowych (zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później);
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - Informacje Porównawcze (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później).
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - zmiany wprowadzają obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),

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

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

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

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu umów zawierające kowenanty (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” – Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),

- Zmiany do MSR 7 "Sprawozdanie z przepływów pieniężnych" i MSSF 7 "Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji" - umowy finansowania dostawców (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),
- Zmiany do MSR 12 "Podatek dochodowy" - Międzynarodowa reforma podatkowa - wzorcowe przepisy filara drugiego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – Brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później).

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

#### 4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Przedsięwzięcia deweloperskie	2 750	2 750	36 670	-
Usługi	13 804	3 285	14 298	4 865
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>16 554</b>	<b>6 035</b>	<b>50 968</b>	<b>4 865</b>

#### 5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Przedsięwzięcia deweloperskie	(1 881)	(1 881)	(33 813)	-
Usługi	(11 340)	(4 215)	(13 373)	(4 564)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(13 221)</b>	<b>(6 096)</b>	<b>(47 186)</b>	<b>(4 564)</b>

#### 6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-	-	-
Koszty marketingu	(6)	(6)	-	-
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>(6)</b>	<b>(6)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Koszty planowanych inwestycji	(164)	(141)	(1 077)	(6)
Koszty zakończonych inwestycji	(23)	(14)	(230)	(1)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 418)	(458)	(1 771)	(640)
Wynagrodzenia	(1 254)	(450)	(1 673)	(371)
Usługi doradcze	(545)	(272)	(588)	(117)
Inne	(2)	-	-	-
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(3 406)</b>	<b>(1 335)</b>	<b>(5 339)</b>	<b>(1 135)</b>

Koszty według rodzaju	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Amortyzacja	(1 615)	(548)	(1 627)	(541)



Koszty według rodzaju	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Zużycie materiałów i energii	(933)	(325)	(891)	(277)
Usługi obce	(5 703)	(2 248)	(7 153)	(1 908)
Podatki i opłaty	(68)	(37)	(285)	(52)
Wynagrodzenia	(5 249)	(2 001)	(7 466)	(2 391)
Ub. społ. i inne świadczenia	(626)	(191)	(811)	(263)
Pozostałe koszty rodzajowe	(558)	(206)	(479)	(267)
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu*</b>	<b>(14 752)</b>	<b>(5 556)</b>	<b>(18 712)</b>	<b>(5 699)</b>

\*Zestawienie kosztów w układzie rodzajowym nie obejmuje kosztu własnego sprzedaży wyrobów gotowych oraz przedsięwzięć deweloperskich.

## 7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Przychody z najmu	407	128	566	192
Przychody z refaktur	573	86	447	66
Sprzedaż usług	351	123	438	147
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	501	260	21	-
Aktualizacja wartości należności	-	-	-	(1)
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	-	16	-
Wynagrodzenie z tyt. poręczenia umów kredytowych	352	-	450	28
Pozostałe przychody	40	26	15	7
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2 224</b>	<b>623</b>	<b>1 953</b>	<b>439</b>

## 8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Koszty najmu	(134)	(33)	(44)	(44)
Koszty refaktur	(559)	(80)	(442)	(66)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(9)	2	(4)	(4)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(55)	-	-	-
Koszty darowizn	(242)	(242)	(25)	-
Pozostałe koszty	(215)	(27)	(128)	-
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(1 214)</b>	<b>(380)</b>	<b>(643)</b>	<b>(114)</b>

## 9. Przychody finansowe

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	4 109	2 976	197	197
Odsetki od pożyczek	30 961	10 522	31 709	12 403
Różnice kursowe	-	-	3 514	2 419
Dywidendy	23 799	-	78 963	-
Pozostałe	2	2	7	2
<b>Przychody finansowe</b>	<b>58 871</b>	<b>13 500</b>	<b>114 390</b>	<b>15 021</b>

## 10. Koszty finansowe

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(47 435)	(18 286)	(36 618)	(14 421)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(712)	(232)	(753)	(262)
Różnice kursowe	(594)	2 269	-	-
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(7 694)	(2 588)	-	-
Pozostałe	(638)	(162)	(9 527)	(1 049)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(57 073)</b>	<b>(18 999)</b>	<b>(46 898)</b>	<b>(15 732)</b>

## 11. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Rezerwy na koszty okresu	(1 111)	82
Odsetki od obligacji i kredytów	(451)	2 496
Odpisy pożyczek	1 462	-
Odsetki naliczone od pożyczki	4 219	3 774
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	853	(344)
Strata podatkowa	-	(1 625)
<b>Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>4 972</b>	<b>4 383</b>
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	-	403
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(5)	27
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	591	451
Wycena aktywów z tytułu leasingu	75	-
Inne	(3 445)	-
<b>Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(2 784)</b>	<b>881</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego</b>	<b>7 756</b>	<b>3 502</b>
Podatek bieżący	-	-
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>7 756</b>	<b>3 502</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>01.01.2023 - 30.09.2023</b>	<b>01.01.2022 - 30.09.2022</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>2 729</b>	<b>67 245</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(519)	(12 777)
<b>Różnice</b>	<b>8 275</b>	<b>16 279</b>
Dywidendy	4 522	15 003
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	474	1 447
Efekt podatkowy różnic przejściowych na wartości udziałów, na które była związana rezerwa z tyt. OPD, wynikający z połączenia spółek	3 445	-
Różnice trwałe	(166)	(171)
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>7 756</b>	<b>3 502</b>

## 12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 30 września 2023 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>1 008</b>	<b>1 008</b>

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

### 13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>368</b>	<b>1 836</b>	<b>938</b>	-	<b>3 142</b>
Wykup z leasingu	-	813	-	-	813
Zbycie	-	(1 129)	-	-	(1 129)
<b>Wartość brutto na dzień 30 września 2023 r.</b>	<b>368</b>	<b>1 520</b>	<b>938</b>	-	<b>2 826</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>(314)</b>	<b>(1 484)</b>	<b>(863)</b>	-	<b>(2 661)</b>
Amortyzacja za okres	(44)	(116)	(17)	-	(177)
Wykup z leasingu	-	(474)	-	-	(474)
Zbycie	-	1 005	-	-	1 005
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2023 r.</b>	<b>(358)</b>	<b>(1 069)</b>	<b>(880)</b>	-	<b>(2 307)</b>
<b>Wartość netto na dzień 30 września 2023 r.</b>	<b>10</b>	<b>451</b>	<b>58</b>	-	<b>519</b>
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>384</b>	<b>1 458</b>	<b>938</b>	-	<b>2 780</b>
Wykup z leasingu	-	614	-	-	614
Zbycie	(16)	(236)	-	-	(252)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>368</b>	<b>1 836</b>	<b>938</b>	-	<b>3 142</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>(266)</b>	<b>(1 296)</b>	<b>(800)</b>	-	<b>(2 362)</b>
Amortyzacja za okres	(64)	(74)	(63)	-	(201)
Wykup z leasingu	-	(350)	-	-	(350)
Zbycie	16	236	-	-	252
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>(314)</b>	<b>(1 484)</b>	<b>(863)</b>	-	<b>(2 661)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>54</b>	<b>352</b>	<b>75</b>	-	<b>481</b>

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>384</b>	<b>1 458</b>	<b>938</b>	-	<b>2 780</b>
Nabycie	-	-	-	8	8
Zbycie	-	(52)	-	-	(52)
<b>Wartość brutto na dzień 30 września 2022 r.</b>	<b>384</b>	<b>1 406</b>	<b>938</b>	<b>8</b>	<b>2 736</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>(266)</b>	<b>(1 296)</b>	<b>(800)</b>		<b>(2 362)</b>
Amortyzacja za okres	(48)	(66)	(56)	-	(170)
Zbycie	-	52	-	-	52
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2022 r.</b>	<b>(314)</b>	<b>(1 310)</b>	<b>(856)</b>	-	<b>(2 480)</b>
<b>Wartość netto na dzień 30 września 2022 r.</b>	<b>70</b>	<b>96</b>	<b>82</b>	<b>8</b>	<b>256</b>

#### Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu. Wartość środków trwałych w leasingu została zaprezentowana w linii prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu w sprawozdaniu z sytuacji finansowej 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 września 2023 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

#### Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

## 14. Długoterminowe aktywa finansowe

### Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Udziały	239 143	239 143	207 243
Pożyczki udzielone	467 071	449 531	459 687
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>706 214</b>	<b>688 674</b>	<b>666 930</b>

### Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	27 910	27 860	27 172
Robo Wash S.A.	1 511	1 835	1 943
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	-	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	17 902	12 728	15 447
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	1 401	-
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	-	13 962	13 284
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	25 925	31 410	27 382
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	521	488	766
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	54 329	43 020	40 501
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 100	5 288	5 279
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	21 043	18 530	17 872
Marvipol Logistics S.A.	23 283	20 847	18 537
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	-	40 928	39 327
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	2 035	1 917	7 464
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	936	516
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	41 474	40 624	39 336
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	191	192
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	1 065	991	965
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 840	5 840	31 372
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	370	4 298	3 687
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	85 527	83 661	85 446
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	47 002	24 200	20 766
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	15 188	13 494	12 954
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	37 234	20 737	19 145
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	52 249	34 345	30 334
Marvipol TM Sp. z o.o.*	1 563	-	-
<b>Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)</b>	<b>467 071</b>	<b>449 531</b>	<b>459 687</b>

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		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.*	134 139	100 146	100 146
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	6	6
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	5	5
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	6	6
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	2 005	2 005	2 005
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.*	-	5	5
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.*	-	5	5
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.*	-	5	5
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	20 115	20 115	20 115
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	5	5
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Logistics S.A.	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	415	415	415
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	8	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	8 004	8 004
Ertan Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	5 790	5 790	50
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	7	7
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	20 007	20 007	20 007
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	30 007	30 007	30 007
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	26 168	26 168	8
<b>Wartość udziałów w spółkach zależnych</b>	<b>239 143</b>	<b>239 143</b>	<b>207 243</b>

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

Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o., Prosta 32 Sp. z o.o., Marvipol Construction Sp. z o.o., Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. oraz Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

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

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

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

## 15. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Rezerwy na koszty okresu	311	1 422	1026
Odsetki od obligacji i kredytów	2 500	2 951	3 394
Odpisy zapasów	1 193	1 193	1 193
Odpisy pożyczek	1 462	-	-
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	14 513	10 294	9 274
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	3 578	2 725	2 896
Strata podatkowa	2 393	2 393	822
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą</b>	<b>25 950</b>	<b>20 978</b>	<b>15 851</b>
Kompensata	(2 757)	(2 682)	(2 754)
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>23 193</b>	<b>18 296</b>	<b>13 097</b>
Zapasy	936	936	936
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	155	160	124
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	12 723	12 132	10 021
Wycena aktywów z tytułu leasingu	2 757	2 682	2 754
Inne	-	3 445	3 445
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą</b>	<b>16 571</b>	<b>19 355</b>	<b>14 526</b>
Kompensata	(2 757)	(2 682)	(2 754)
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>13 814</b>	<b>16 673</b>	<b>11 772</b>

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		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Produkcja niezakończona	116 085	97 665	97 240
Wyroby gotowe	-	-	-
	<b>116 085</b>	<b>97 665</b>	<b>97 240</b>

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

	30.09.2023		31.12.2022		30.09.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	20 005	-	19 886	-	19 853	-
Inwestycja Białogłeka	15 391	-	15 229	-	15 214	-
Inwestycja Ursynów II	15 510	-	14 468	-	14 441	-
Inwestycja Białogłeka III	14 451	-	12 211	-	12 183	-
Inwestycja Wrocław II	34 564	-	34 137	-	33 852	-
Inwestycja Wrocław III	-	-	1 734	-	1 697	-
Inwestycja Waszyngtona	16 101	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
<b>Zapasy, razem</b>	<b>116 085</b>	<b>-</b>	<b>97 665</b>	<b>-</b>	<b>97 240</b>	<b>-</b>

### Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
<b>Wartość na dzień 30 września 2023 r.</b>	<b>6 278</b>
Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	-
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>6 278</b>
Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
<b>Wartość na dzień 30 września 2022 r.</b>	<b>6 278</b>

### 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 Białogłeka I - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 45.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł (zabezpieczenie łączne ustanowione także na majątku spółek zależnych względem Marvipol Development S.A.).

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	4 323	6 185	7 611
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>4 323</b>	<b>6 185</b>	<b>7 611</b>
Pozostałe należności	336	380	392
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	-	15 000	15 000
Dywidendy należne	-	-	5 942
Rozliczenia międzyokresowe	542	837	988
<b>Pozostałe należności razem</b>	<b>878</b>	<b>16 217</b>	<b>22 322</b>
Należności z tytułu podatku VAT	462	-	23
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
<b>Należności podatkowe</b>	<b>462</b>	<b>-</b>	<b>23</b>
Należności krótkoterminowe brutto	5 663	22 402	29 956
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(40)	(31)	(21)
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>	<b>5 623</b>	<b>22 371</b>	<b>29 935</b>

## 18. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

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

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Środki pieniężne w kasie	5	7	5
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	169 199	30 943	60 151
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>169 204</b>	<b>30 950</b>	<b>60 156</b>

## 19. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

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

**Struktura kapitału zakładowego na 30 września 2023 r.**

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

**Akcjonariat na 30 września 2023 r.**

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Mariusz 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%
	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

**Podstawowy zysk na jedną akcję**

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>
Podstawowy zysk	<b>10 485</b>	<b>61 444</b>	<b>70 747</b>
Podstawowy zysk na jedną akcję	<b>0,25</b>	<b>1,48</b>	<b>1,70</b>

**Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję**

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

**Wartość księgowa na jedną akcję**

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	284 079	273 594	282 897
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<b>Wartość księgowa na jedną akcję</b>	<b>6,82</b>	<b>6,57</b>	<b>6,79</b>

## 20. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	1 636	4 136	2 500
<b>Rezerwy razem</b>	<b>1 636</b>	<b>4 136</b>	<b>2 500</b>
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	1 636	1 636	-
<i>część krótkoterminowa</i>	-	2 500	2 500

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

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

## 21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

### Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Kredyty	-	12	12
Pożyczki	385 856	295 907	274 541
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	-	12	12
<i>część długoterminowa</i>	385 856	295 907	274 541

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

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
do 12 miesięcy	-	12	12
powyżej 1 roku do 3 lat	84 124	68 336	274 541
powyżej 3 do 5 lat	301 732	227 571	-
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>385 856</b>	<b>295 919</b>	<b>274 553</b>

**Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)**

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
w walucie polskiej	385 856	295 919	274 553
w walutach obcych	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>385 856</b>	<b>295 919</b>	<b>274 553</b>

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

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
dla kredytów i pożyczek w PLN	7,78% - 13,00%	5,58% - 12,90%	5,58% - 12,20%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

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

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	03.01.2022	7 500	-	15.02.2024	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2024	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	45 000	-	31.12.2024	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	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		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>	255 364	272 396	272 396
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	156 467	70 000	70 000
Koszty emisji	(3 901)	(2 852)	(2 852)
<b>Wpływy z emisji obligacji netto</b>	<b>152 566</b>	<b>67 148</b>	<b>67 148</b>
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(2 858)	10 186	8 645
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	3 160	4 432	7 709
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	-	(610)	-
Wykup obligacji	(59 877)	(98 188)	(68 198)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>348 355</b>	<b>255 364</b>	<b>287 700</b>
w tym:			
część krótkoterminowa	27 545	19 035	25 857
część długoterminowa	320 810	236 329	261 843

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

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

**Zestawienie informacji o obligacjach**

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

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

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

## 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
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>15 202</b>	<b>-</b>
Nabycie	567	1 515
Umorzenie	(1 438)	(20)
Modyfikacje umów leasingu	66	-
Wykup z leasingu	(338)	-
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2023 r.</b>	<b>14 059</b>	<b>1 495</b>
	<b>Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu</b>	<b>Zapasy</b>
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>15 584</b>	<b>-</b>
Nabycie	1 270	-
Umorzenie	(1 967)	-
Modyfikacje umów leasingu	579	-

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wykup z leasingu	(264)	-
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>15 202</b>	<b>-</b>
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>15 584</b>	<b>-</b>
Nabycie	1 270	-
Umorzenie	(1 457)	-
Modyfikacje umów leasingu	579	-
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2022 r.</b>	<b>15 976</b>	<b>-</b>

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
<b>Stan na 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>17 687</b>	<b>-</b>
Nabycie	567	1 515
Koszty finansowe	712	102
Płatności	(2 249)	(70)
Modyfikacje umów leasingu	66	-
Różnice kursowe	(214)	-
<b>Stan na 30 września 2023 r.</b>	<b>16 569</b>	<b>1 547</b>
	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
<b>Stan na 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>17 412</b>	<b>-</b>
Nabycie	1 397	-
Koszty finansowe	1 001	-
Płatności	(3 024)	-
Modyfikacje umów leasingu	579	-
Różnice kursowe	322	-
<b>Stan na 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>17 687</b>	<b>-</b>
	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
<b>Stan na 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>17 412</b>	<b>-</b>
Nabycie	1 397	-
Koszty finansowe	753	-
Płatności	(2 162)	-
Różnice kursowe	937	-
Modyfikacje umów leasingu	579	-
<b>Stan na 30 września 2022 r.</b>	<b>18 916</b>	<b>-</b>

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

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
do 12 miesięcy	1 839	1 739	2 009
powyżej 1 roku do 3 lat	3 590	3 086	3 207
powyżej 3 do 5 lat	3 642	3 447	3 503
powyżej 5 lat	7 498	9 415	10 197
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>16 569</b>	<b>17 687</b>	<b>18 916</b>

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 438)	(1 967)	(1 457)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(712)	(1 001)	(753)
Różnice kursowe	214	(322)	(937)
Wydatki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste rozpoznane w koszcie wytworzenia,	-	-	-
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	-	-
<b>Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(1 936)</b>	<b>(3 290)</b>	<b>(3 147)</b>

**24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 046	843	2 900
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	-	-	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	365	4 648	4 633
Zobowiązania publiczno - prawne	910	971	1 216
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	452	1 309	520
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	-	420	940
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	3	2 075	3
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>2 776</b>	<b>10 266</b>	<b>10 212</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>2 776</b>	<b>10 266</b>	<b>10 212</b>

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

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Pożyczki	411 748	413 351	427 410
Należności z tytułu dostaw i usług	4 126	5 994	7 318
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane</b>	<b>415 874</b>	<b>419 345</b>	<b>434 728</b>
Pożyczki	1 511	1 835	1 943
Należności z tytułu dostaw i usług	157	160	272
Krótkoterminowe aktywa finansowe	19 735	-	4 960



tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe</b>	<b>21 403</b>	<b>1 995</b>	<b>7 175</b>
<b>Środki pieniężne</b>	<b>169 204</b>	<b>30 950</b>	<b>60 156</b>
<b>Razem</b>	<b>606 481</b>	<b>452 290</b>	<b>502 059</b>

#### b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Kredyty bankowe i pożyczki	385 856	295 919	274 553
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 046	843	2 900
Zobowiązania z tytułu obligacji	348 355	255 364	287 700
Kaucje	365	4 648	4 633
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16 569	17 687	18 916
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>	<b>752 191</b>	<b>574 461</b>	<b>588 702</b>

## 26. Zobowiązania warunkowe

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

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu nieodnawialnego w kwocie 30.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 133.489 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 266.979 tys. zł; w dniu 29 marca 2023 umowa kredytu została aneksowana do kwoty 143.575 tys. zł. Kwota poręczenia została zwiększona do 287.150 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Raabego Sp. z o.o. w związku z zawartą 23 listopada 2021 kredytu inwestycyjnego do kwoty 23.200 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 1.000 tys. zł. Poręczenie do kwoty 2.630 tys. zł. W dniu 21 marca 2023 r. kredyty zostały spłacone, w związku z czym zabezpieczenie wygaśło;

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Głębocka Sp. z o.o. w związku z zawartą 26 października 2022 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 56.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.800 tys. zł.
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.887 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. w związku z zawartą 29 marca 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 51.200 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 102.400 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. w związku z zawartą 29 marca 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 12 września 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 100.185 tys. zł., z możliwością zwiększenia do 119.218 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 238.436 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 12 września 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 tys. zł.

## 27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

### Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

#### Wynagrodzenie Zarządu Spółki (w tys. zł)

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Wynagrodzenie Zarządu Spółki	2 482	3 611

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

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	477	425

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

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	34	-	-	9
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	137	196	54	55	54
Prosta 32 Sp. z o.o.	15	34	-	9	9
Marvipol TM Sp. z o.o.	79	95	55	11	11
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	76	181	-	55	54
Marvipol Construction Sp. z o.o.	47	112	-	33	33
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	1 365	25 288	396	367	79
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	76	182	-	55	54
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	15	34	-	9	9
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	2 887	11 586	54	54	56
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	76	301	-	54	54
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	76	181	-	55	54
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	759	599	227	156	188
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	76	215	-	54	54
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	76	263	-	55	54
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	461	6 996	131	1 712	2 106
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	76	220	-	54	54
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	31	40	11	11	11
Marvipol Logistics S.A.	15	38	4	5	5
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	1 862	1 775	654	459	545
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	124	165	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	124	185	49	49	49
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	2 009	2 067	621	512	632
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	28	-	-	-
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	92	945	-	203	252
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	124	166	49	49	49
Property-ad Sp. z o.o.	32	41	11	11	11
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	124	201	49	49	43
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	76	3 150	-	38	588
Ertan Sp. z o.o.	27	34	9	9	9
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	76	184	-	55	54
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	31	40	11	11	11
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	128	105	51	51	51
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	2 869	1 863	1 061	995	1 239
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	857	446	357	364	379
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	137	232	54	54	59
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	429	720	55	189	200
<b>Jednostki zależne razem</b>	<b>15 464</b>	<b>58 942</b>	<b>4 014</b>	<b>5 953</b>	<b>7 170</b>
British Automotive Holding S.A.	47	302	13	3	61
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	288	180	50	29	66
Willet 18 Sp. z o.o.	6	7	-	-	-
<b>Pozostałe jednostki powiązane razem</b>	<b>341</b>	<b>489</b>	<b>63</b>	<b>32</b>	<b>127</b>

Warszawa, 22 listopada 2023 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
	Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	143	73	49	9
Sprzedaż produktów i usług razem	15 948	59 504	4 126	5 994	7 318

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

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
	Marvipol Construction Sp. z o.o.	179	228	-	32
Marvipol TM Sp. z o.o.	103	50	23	5	3
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	27	-	-	-	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	3	2	-	-	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	29	551	1	6	5
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	4	1	-	-	1
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	57	7	2	-	-
<b>Jednostki zależne razem</b>	<b>402</b>	<b>839</b>	<b>26</b>	<b>43</b>	<b>50</b>
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	159	1 086	-	1	7
<b>Pozostałe jednostki powiązane razem</b>	<b>159</b>	<b>1 086</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>7</b>
<b>Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą</b>	<b>257</b>	<b>166</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13</b>
<b>Zakup produktów i usług razem</b>	<b>818</b>	<b>2 091</b>	<b>26</b>	<b>44</b>	<b>70</b>

**Otrzymane dywidendy (w tys. zł)**

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
	Jednostki zależne	23 799	78 963	-	-
<b>Otrzymane dywidendy (tys. zł)</b>	<b>23 799</b>	<b>78 963</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 942</b>

**Wypłacone dywidendy (w tys. zł)**

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
	Książek Holding Sp. z o.o.*	-	31 366	-	-
Mariusz Książek	-	2 369	-	-	-
<b>Wypłacone dywidendy (tys. zł)</b>	<b>-</b>	<b>33 735</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Zaciągnięcie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Połączenie spółek	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2023
Ertan sp. z o.o.	1 047	-	-	94	-	-	-	1 141
Property-Ad Sp. z o.o.	400	-	-	37	-	-	-	437
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	-	37 200	7 950	1 737	-	-	-	30 987
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	-	15 500	-	398	-	-	-	15 898
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	72 603	-	-	2 782	-	-	(75 385)	-
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	5 379	2 000	-	315	-	-	(7 694)	-
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	1 491	800	-	94	-	-	(2 385)	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	42 735	-	-	1 874	-	-	(44 609)	-
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	2 339	-	-	106	-	-	(2 445)	-
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	55 396	8 000	-	2 994	-	-	(66 390)	-
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	4 982	800	210	260	-	-	(5 832)	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	32	1 600	-	83	82	-	(1 633)	-
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	9	-	-	-	-	-	(9)	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	2 672	-	200	128	-	-	(2 600)	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	106 822	6 500	-	15 089	-	-	208 982	337 393
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem</b>	<b>295 907</b>	<b>72 400</b>	<b>8 360</b>	<b>25 991</b>	<b>82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>385 856</b>

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

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Odpis	Połączenie spółek	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2023
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	12 728	4 000	-	1 174	-	-	-	-	17 902
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	27 860	50	-	1 983	-	-	1 983	-	27 910
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	13 962	600	12 410	401	2 553	-	-	-	-
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	488	-	-	33	-	-	-	-	521
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	31 410	25 300	28 000	1 660	4 445	-	-	-	25 925
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	43 020	14 050	-	3 928	6 669	-	-	-	54 329

Warszawa, 22 listopada 2023 r.

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis	Połączeni e spółek	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2023
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 288	-	-	478	666	-	-	-	5 100
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	18 530	1 005	-	1 508	-	-	-	-	21 043
Marvipol Logistics S.A.	20 847	600	-	1 836	-	-	-	-	23 283
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	40 928	-	33 920	946	7 954	-	-	-	-
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	40 624	850	-	2 901	-	-	2 901	-	41 474
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 840	-	-	-	-	-	-	-	5 840
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	1 917	100	-	18	-	-	-	-	2 035
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	991	-	-	74	-	-	-	-	1 065
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	4 298	2 600	3 500	520	738	-	2 810	-	370
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	83 661	-	-	2 674	-	(808)	-	-	85 527
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	24 200	19 950	-	2 852	-	-	-	-	47 002
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	13 494	550	-	1 144	-	-	-	-	15 188
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	34 345	18 500	-	4 175	4 771	-	-	-	52 249
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	1 401	-	1 400	2	3	-	-	-	-
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	20 737	14 000	-	2 497	-	-	-	-	37 234
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	936	350	-	54	-	-	-	(1 340)	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	191	-	-	-	-	-	-	(191)	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	-	-	43	11	-	-	1 531	1 563
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem</b>	<b>457 744</b>	<b>102 505</b>	<b>79 230</b>	<b>30 901</b>	<b>27 810</b>	<b>(808)</b>	<b>7 694</b>	<b>-</b>	<b>465 560</b>

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

### Jednostki zależne

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

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

o.o. Sp. k. oraz Marvipol Development 1 Sp. z o.o.); po dniu bilansowym, 31 października 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie Marvipol TM Sp. z o.o. z Marvipol Development S.A.

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

#### **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 9 miesięcy 2023 r.

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

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

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

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w **pkt 7** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za 9 miesięcy 2023 r.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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



**MARVIPOL**<sup>®</sup>  
development

**Marvipol Development S.A.**

Warszawa, ul. Prosta 32

22 536 50 00

[marvipol@marvipol.pl](mailto:marvipol@marvipol.pl)