



**MARVIPOL**  
development



---

**Skonsolidowany  
raport roczny 2023  
Marvipol  
Development S.A.**

Warszawa, 13 marca 2024 r.

# Spis treści

LIST DO AKCJONARIUSZY	4
WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	6
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W 2023 R.	7
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	8
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	8
Władze Spółki	10
Akcjonariat Spółki	11
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	11
Grupa Kapitałowa w liczbach	14
Najważniejsze wydarzenia 2023 roku	15
Segment deweloperski	17
› Portfel projektów deweloperskich	18
› Kontraktacja lokali	20
› Oferta lokali	21
› Przekazania lokali	21
› Przychody ze sprzedaży lokali	22
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	22
Segment magazynowy	23
› Portfel projektów magazynowych	24
› Zaangażowanie kapitałowe	26
Pozostałe aktywa nieruchomościowe	27
› Unique Apartments	28
Opis rynków, na których działa Grupa Kapitałowa	31

Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	32
Kluczowe czynniki ryzyka	33
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	32
Pozostałe informacje	43
Ład Korporacyjny	48
<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>	<b>63</b>
Skonsolidowane roczne sprawozdanie z całkowitych dochodów	65
Skonsolidowane roczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	67
Skonsolidowane roczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	69
Skonsolidowane roczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	71
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	74
<b>SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA</b>	<b>136</b>
<b>OŚWIADCZENIA ZARZĄDU</b>	<b>145</b>

## ***Szanowni Państwo,***

w imieniu Zarządu Marvipol Development S.A. przekazuję na Państwa ręce raport roczny prezentujący wyniki finansowe oraz najważniejsze informacje dotyczące działalności Grupy i Spółki w 2023 r.

2023 rok, zgodnie z naszymi przewidywaniami, był kolejnym wymagającym okresem dla branży nieruchomości. Niekorzystne warunki makroekonomiczne, z hamującą gospodarką i wciąż wysoką inflacją na czele, utrzymujące się na wysokim poziomie stopy procentowe, czy niesłabnący pełnoskalowy konflikt zbrojny za wschodnią granicą, wpływający na sytuację w Polsce na wielu poziomach, to tylko główne z wyzwań, z jakimi, jako branża, mierzyliśmy się w tym okresie.

Równocześnie z perspektywy Grupy Marvipol Development S.A. miniony rok, również mając na uwadze wyżej wymienione uwarunkowania, zasługuje na pozytywną ocenę. Pod względem wyników finansowych był to jeden z najlepszych okresów w naszej historii. Pomimo niższego poziomu przekazania mieszkań i słabszych wyników segmentu magazynowego, wynikających w głównej mierze z uwarunkowań makroekonomicznych, zakończyliśmy rok z solidnym wynikiem blisko 378 mln zł przychodów, 81 mln zysku operacyjnego i ponad 55 mln zł zysku netto.

W wymiarze operacyjnym 2023 r. stał pod znakiem ożywienia w segmencie deweloperskim, optymalizacji działalności na rynku magazynowym oraz zgodnego z planem rozwoju biznesu hospitality. Zwiększenie dostępności do finansowania hipotecznego, w połączeniu ze wzrostem i dywersyfikacją oferty w projektach mieszkaniowych Grupy zaowocowało w minionym roku potrojeniem sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych i inwestycyjnych, do 661 zawartych umów. W 2024 r. wkroczyliśmy z około 560 lokalami w sprzedaży i potencjałem uzupełnienia oferty o 700 lokali w najbliższych miesiącach.

Wrzucając wyższy bieg w biznesie deweloperskim, w magazynowej części naszej działalności postawiliśmy na minimalizację ryzyka i realizację konserwatywnego planu rozwoju działalności. W minionym roku sfinalizowaliśmy budowę magazynu w Warszawie, zamknęliśmy sprzedaż projekt we Wrocławiu oraz uruchomiliśmy realizację inwestycji w Łodzi, po wcześniejszym poszerzeniu grona podmiotów w niego zaangażowanych. Pozostajemy optymistycznie nastawieni do średnio i długoterminowych perspektywicznych dla rynku magazynowego, mając równocześnie świadomość bieżących wyzwań.

Operacyjne osiągnięcia Grupy ostatnich kilkunastu miesięcy nie byłyby możliwe bez efektywnej organizacji oraz mocnych fundamentów finansowych firmy. W minionym roku

o blisko 30% zmniejszyliśmy zadłużenie odsetkowe netto Grupy, dostosowując strukturę terminową zapadalności zobowiązań finansowych do naszych planów rozwojowych. Z sukcesem wróciliśmy na rynek obligacji korporacyjnych, pozyskując 156 mln zł z emisji długu. Zakończyliśmy 2023 rok z niemal 287 mln zł na kontach, co w połączeniu z relatywnie niskim poziomem zadłużenia stanowi finansową bazę dla realizacji planów Grupy.

Nasze długoterminowe cele pozostają niezmiennie. Chcemy dalej efektywnie pomnażać powierzony spółce kapitał w oparciu o dwa główne obszary działalności – deweloperski oraz magazynowy. W 2024 r. mamy ambicję utrzymania wysokiego tempa rozwoju działalności na rynku mieszkaniowym, koncentrując się na projektach o atrakcyjnej stopie zwrotu z zaangażowanego kapitału. Oczekujemy, że wysokie kompetencje, doświadczenie i konsekwencja w działaniu zaprocentują również w magazynowej części biznesu Grupy. Wierzę, że w 2024 r. Grupa Marvipol Development nie zawiedzie Państwa oczekiwań, dostarczając podstaw dla inwestycyjnej satysfakcji z zaangażowania w naszą spółkę.

*Z wyrazami szacunku,*

*Mariusz Książek*

*Prezes Zarządu Marvipol Development S.A.*

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

W tys.	31.12.2023		31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa</b>	<b>1 461 237</b>	<b>336 071</b>	<b>1 377 356</b>	<b>293 685</b>
Aktywa trwałe	338 899	77 944	399 755	85 237
Aktywa obrotowe	1 122 338	258 127	977 601	208 448
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
<b>Pasywa</b>	<b>1 461 237</b>	<b>336 071</b>	<b>1 377 356</b>	<b>293 685</b>
Kapitał własny	710 388	163 383	655 111	139 685
Zobowiązania długoterminowe	366 036	84 185	411 582	87 759
Zobowiązania krótkoterminowe	384 813	88 503	310 663	66 241

W tys.	01.01.2023 - 31.12.2023		01.01.2022 - 31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	377 511	83 365	588 585	125 544
Koszt własny sprzedaży	(259 033)	(57 202)	(445 729)	(95 073)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>118 478</b>	<b>26 163</b>	<b>142 856</b>	<b>30 471</b>
Koszty sprzedaży	(7 810)	(1 725)	(7 448)	(1 589)
Koszty ogólnego zarządu	(30 472)	(6 729)	(36 348)	(7 753)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	(3 648)	(806)	22 470	4 793
Pozostałe przychody operacyjne	11 526	2 545	18 393	3 923
Pozostałe koszty operacyjne	(7 022)	(1 551)	(18 299)	(3 903)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>81 052</b>	<b>17 899</b>	<b>121 624</b>	<b>25 942</b>
Przychody finansowe	12 892	2 847	9 888	2 109
Koszty finansowe	(25 385)	(5 606)	(20 521)	(4 377)
Podatek dochodowy	(13 282)	(2 933)	(21 088)	(4 498)
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>55 277</b>	<b>12 207</b>	<b>89 903</b>	<b>19 176</b>

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2023 roku: 4,3480 PLN/EUR (na 31 grudnia 2022 r.: 4,6899 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 4,5284 PLN/EUR; (w 2022 r.: 4,6883 PLN/EUR).

---

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności  
Marvipol Development S.A.  
oraz Grupy Kapitałowej  
Marvipol Development S.A.  
w 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 800-1000 sztuk rocznie i realizacja projektów generujących satysfakcjonującą marżę.

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

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

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

Działania podjęte w ramach realizacji strategii rozwoju Grupy w okresie objętym raportem zostały zaprezentowane w rozdziałach **8**, **9** i **10** niniejszego Sprawozdania. Perspektywy rozwoju działalności Grupy zostały przedstawione w rozdziale **12** 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 13.03.2024 r.

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

Spółka oraz podmioty zależne nie posiadają akcji własnych Emitenta.

## 5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

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

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 22 spółki zależne i 8 spółek wspólnie kontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki ujmowane metodą pełną</i>		
1	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 Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
11	Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Sopot I 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. w likwidacji <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. w likwidacji <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 13.03.2024 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Pozostałe aktywa nieruchomościowe

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

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

Na dzień 31 grudnia 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

**377,5 mln zł**

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY  
ZE SPRZEDAŻY  
ZA 2023 R.

**81,1 mln zł**

ZYSK  
OPERACYJNY  
ZA 2023 R.

**55,3 mln zł**

ZYSK  
NETTO  
ZA 2023 R.

**1 461,2 mln zł**

SUMA  
BILANSOWA  
NA 31.12.2023 R.

**710,4 mln zł**

WARTOŚĆ  
KSIĘGOWA  
NA 31.12.2023 R.

**170,2 mln zł**

DŁUG  
NETTO  
NA 31.12.2023 R.\*

**661**

LOKALI MIESZKALNYCH,  
UŻYTKOWYCH I  
INWESTYCYJNYCH  
SPRZEDANYCH  
W 2023 R.

**423**

LOKALI MIESZKALNYCH  
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH  
NABYWCOM  
W 2023 R.

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

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

**-14,2 mln zł**

STRATA SEGMENTU  
MAGAZYNOWEGO  
ZA 2023 R.

**244 tys. m<sup>2</sup>**

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

**167,3 mln zł**

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

\* Dług netto Grupy na dzień 31.12.2023 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 175,7 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 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 – Nadzwyczajne 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)

**Grudzień 2023 r.**

- 20 grudnia – zawarcie przez PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. umowy sprzedaży obiektu magazynowego w Bielany Wrocławskie (projekt Wrocław II)  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 40/2023)
- 20 grudnia – ustalenie programu emisji obligacji publicznych  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 41/2023)
- 20 grudnia – zawarcie między PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytu  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 42/2023)
- 21 grudnia – zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w Gdyni  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 43/2023)

**Luty 2024 r.**

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



---

## **Segment deweloperski**

Raport roczny  
za 2023 r.

## 8. Segment deweloperski

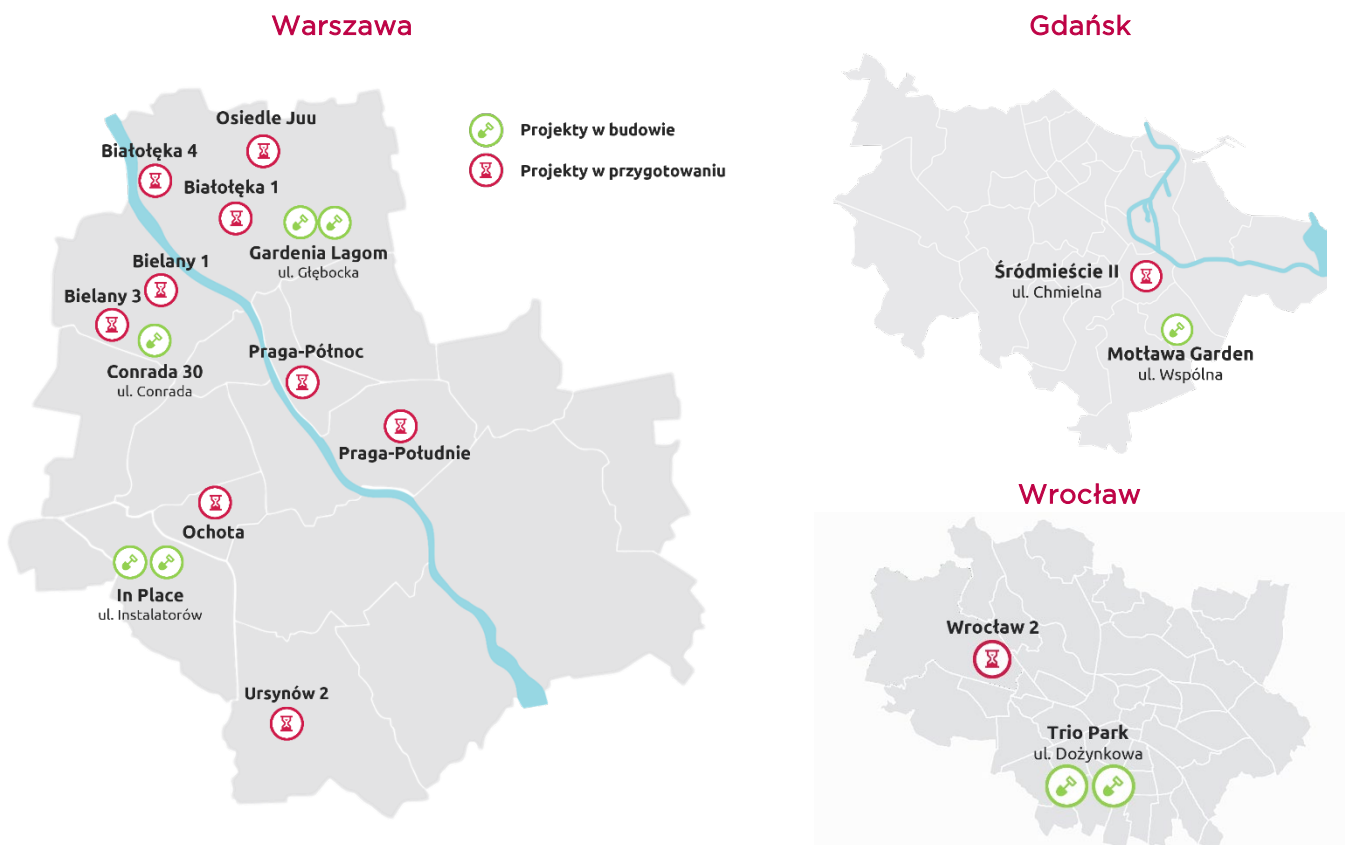
### Wprowadzenie

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.

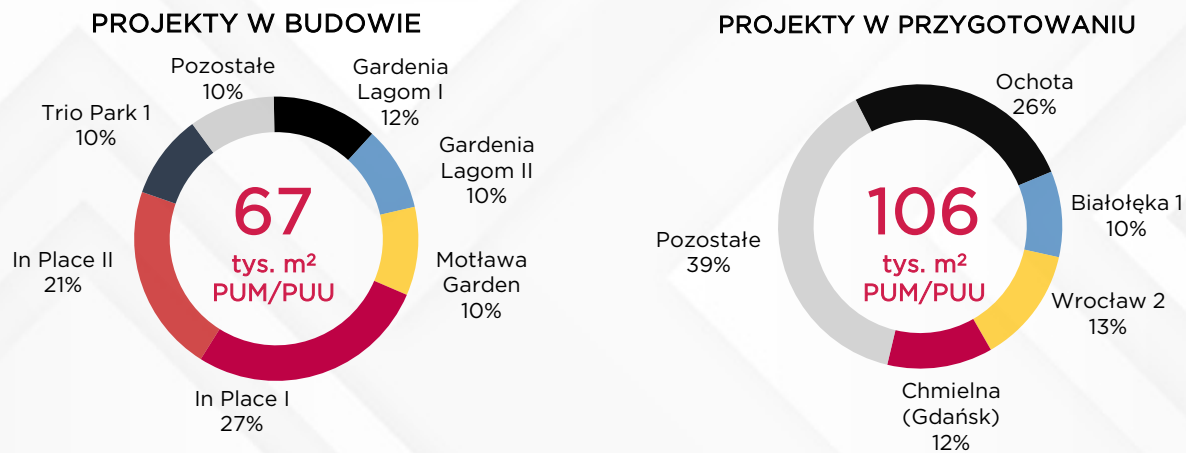
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Gdańsku oraz we Wrocławiu.

### 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 39 proc. stanowią projekty w budowie.



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

W 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 ub.r. Grupa rozpoczęła realizację trzech inwestycji: In Place II (dzielnica Włochy) w Warszawie oraz Trio Park I i II we Wrocławiu. W ostatnim kwartale Grupa rozpoczęła realizację inwestycji Conrada 30 (Bielany) oraz Gardenia Lagom II (Białołęka) w Warszawie.

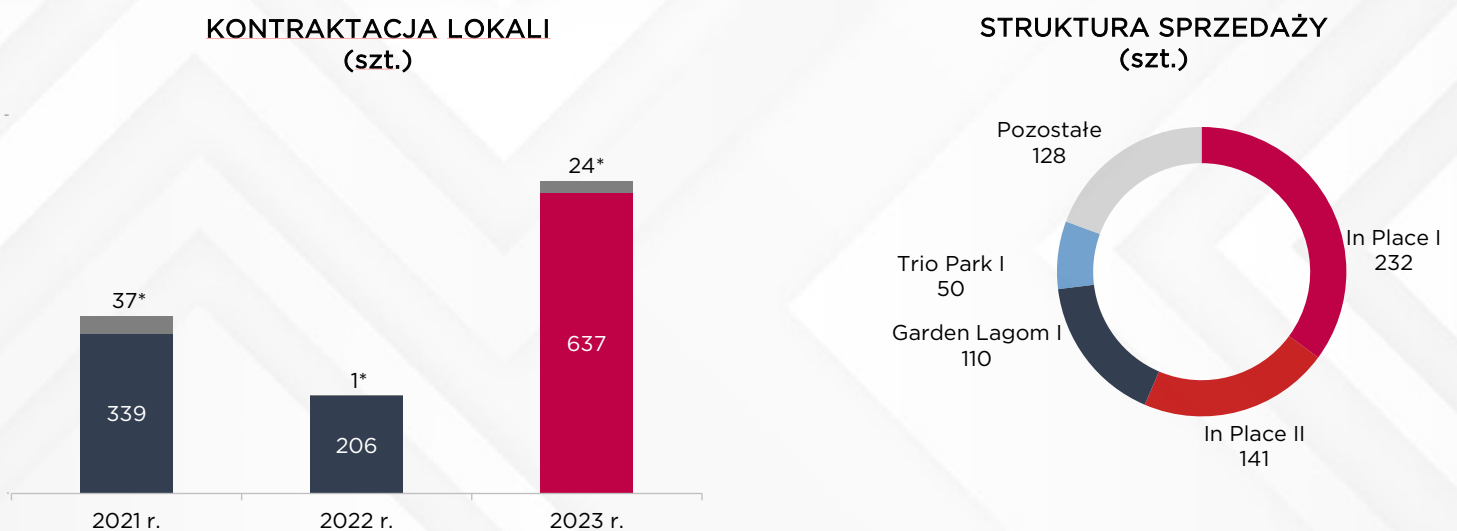
W IV kwartale 2023 r. Grupa sprzedała nieruchomość niezabudowaną w Sopocie, za kwotę 7,4 mln zł, nabyła nieruchomość w Warszawie (dzielnica Białołęka) i zawarła umowę przedwstępną kupna nieruchomości w Gdyni.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.12.2023 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Inwestycje w budowie</b>					
Motława Garden	72	6,7	21	IV kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
In Place I	371	18,4	335	II kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	160	8,1	120	III kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
In Place II	280	14,3	142	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park I (Wrocław)	134	6,4	51	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park II (Wrocław)	44	1,9	-	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Conrada 30	89	4,7	1	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	30	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 31.12.2023 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Inwestycje w przygotowaniu</b>					
Osiedle Juu	129	6,3	-	I kw. 2024 r.	I kw. 2026 r.
Ursynów 2	58	3,7	-	II kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
Chmielna (Gdańsk)	348	12,5	-	II kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Białołęka 4	146	7,2	-	II kw. 2024 r.	I kw. 2026 r.
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	-	-	-
Praga Północ	147	6,1	-	-	-

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

## Kontraktacja lokali



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

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

W 2023 r. Grupa Marvipol Development zawarła 661 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 24 umowy sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments, ujemowane w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 207 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

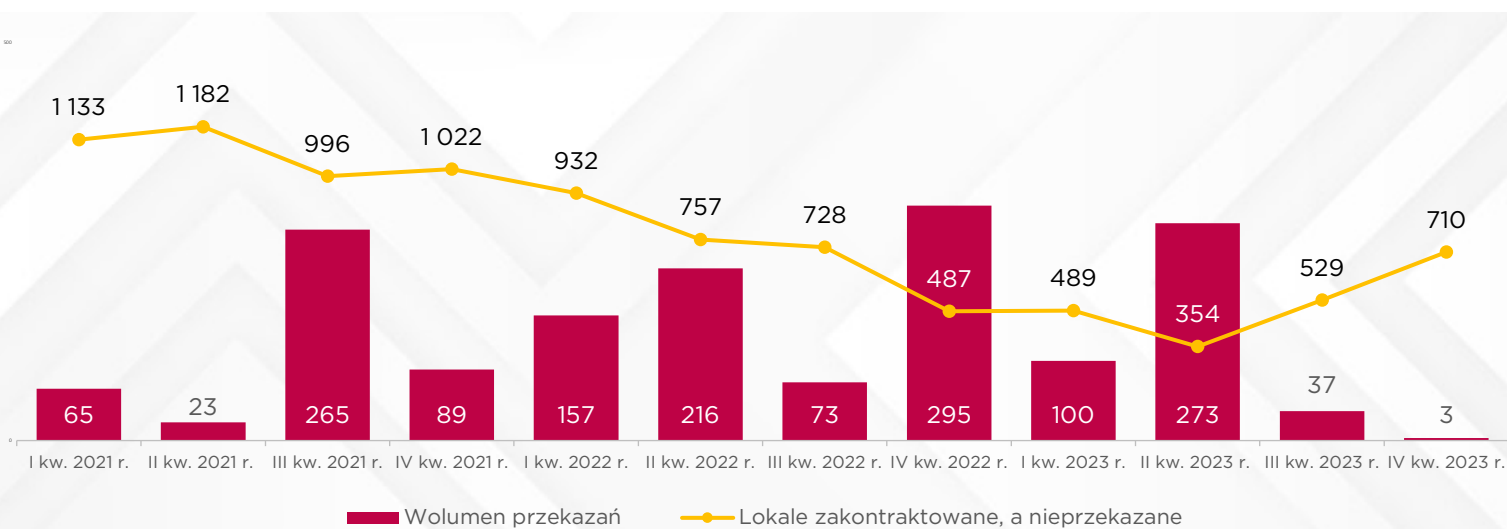
Mieszkanie”, poszerzenie oferty sprzedażowej Grupy oraz zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów.

## Oferta lokali

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	26	4,0	-	-	-
In Place I	36	2,5	371	18,4	III kw. 2024 r.
In Place II	138	8,2	280	14,3	II kw. 2025 r.
Motława Garden	51	5,0	72	6,7	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	40	2,6	160	8,1	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom II	97	5,1	127	6,4	III kw. 2025 r.
Trio Park I	83	4,4	134	6,4	II kw. 2025 r.
Conrada 30	88	4,6	89	4,7	III kw. 2025 r.
<b>Razem</b>	<b>559</b>	<b>36,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 31.12.2023 r.

## Przekazania lokali



W 2023 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 413 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 741 lokali przed rokiem. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 10 lokali, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 170 lokali w 2022 roku.

## Przychody ze sprzedaży lokali

W 2023 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 329,4 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych). Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 32,9%.

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	
In Place 1	335	15,9	214 394	III kw. 2024 r.
Motława Garden	21	1,7	21 030	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom 1	120	5,5	61 704	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom 2	30	1,3	16 734	III kw. 2025 r.
In Place 2	142	6,1	93 465	II kw. 2025 r.
Trio Park 1	51	2,0	23 629	II kw. 2025 r.
Pozostałe	11	1,0	19 377	-
<b>Razem</b>	<b>710</b>	<b>33,5</b>	<b>450 332</b>	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale mieszkalne i usługowe nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 31.12.2023 r.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa Kapitałowa posiadała 710 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca 2023 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 450,3 mln zł.

---

## **Segment magazynowy**

Raport roczny  
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



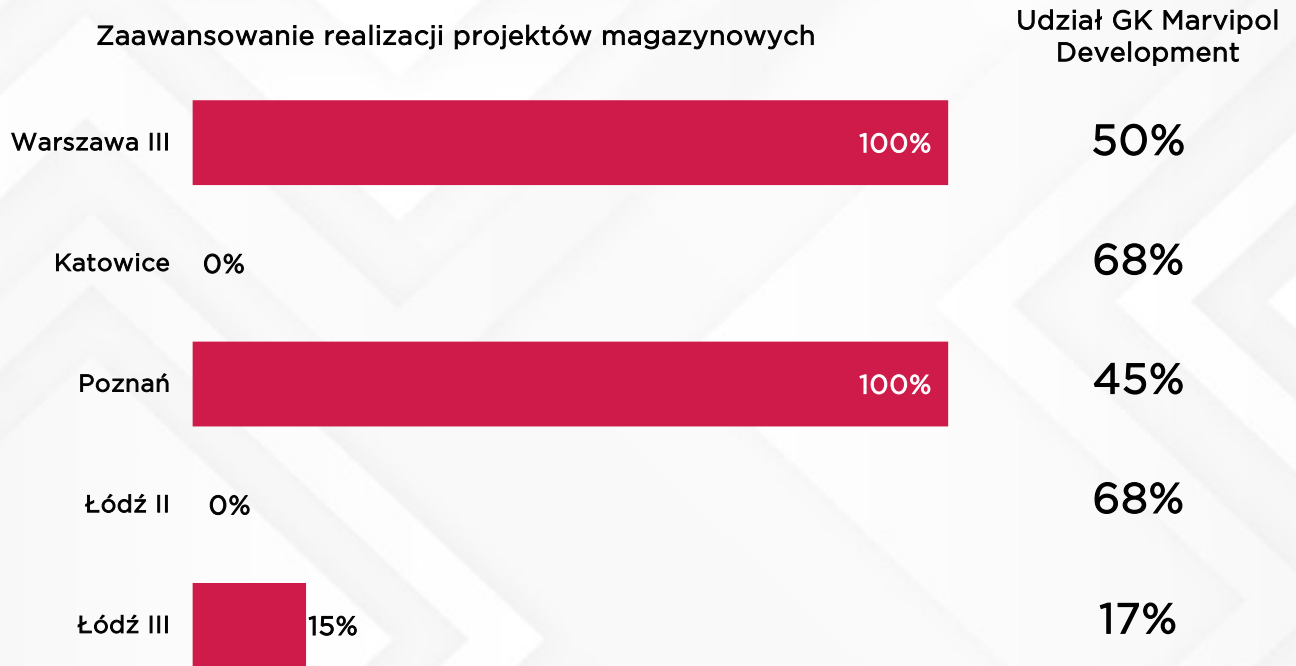
 Inwestycje w realizacji oraz w przygotowaniu  
 Zrealizowane inwestycje

Projekt	GLA (tys. m <sup>2</sup> )	Status projektu
IC 195 Poznań	60	Wybudowany
IC 135 Warszawa III	39	Wybudowany
IC 229 Łódź III	86	W budowie
Zynwalin Katowice	39	W przygotowaniu
IC 187 Łódź II	20	W przygotowaniu
<b>Razem</b>	<b>244</b>	<b>-</b>
IC 149 Wrocław II	18	Sprzedany w 2023 r.
<b>Sprzedane w 2023 r. razem</b>	<b>18</b>	<b>-</b>
<b>Sprzedane w latach 2017-2022</b>	<b>550</b>	<b>-</b>

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 5 projektów (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 244 tys. m<sup>2</sup> łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.





Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

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

- Warszawa III (IC 135), z 39 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 93% 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.

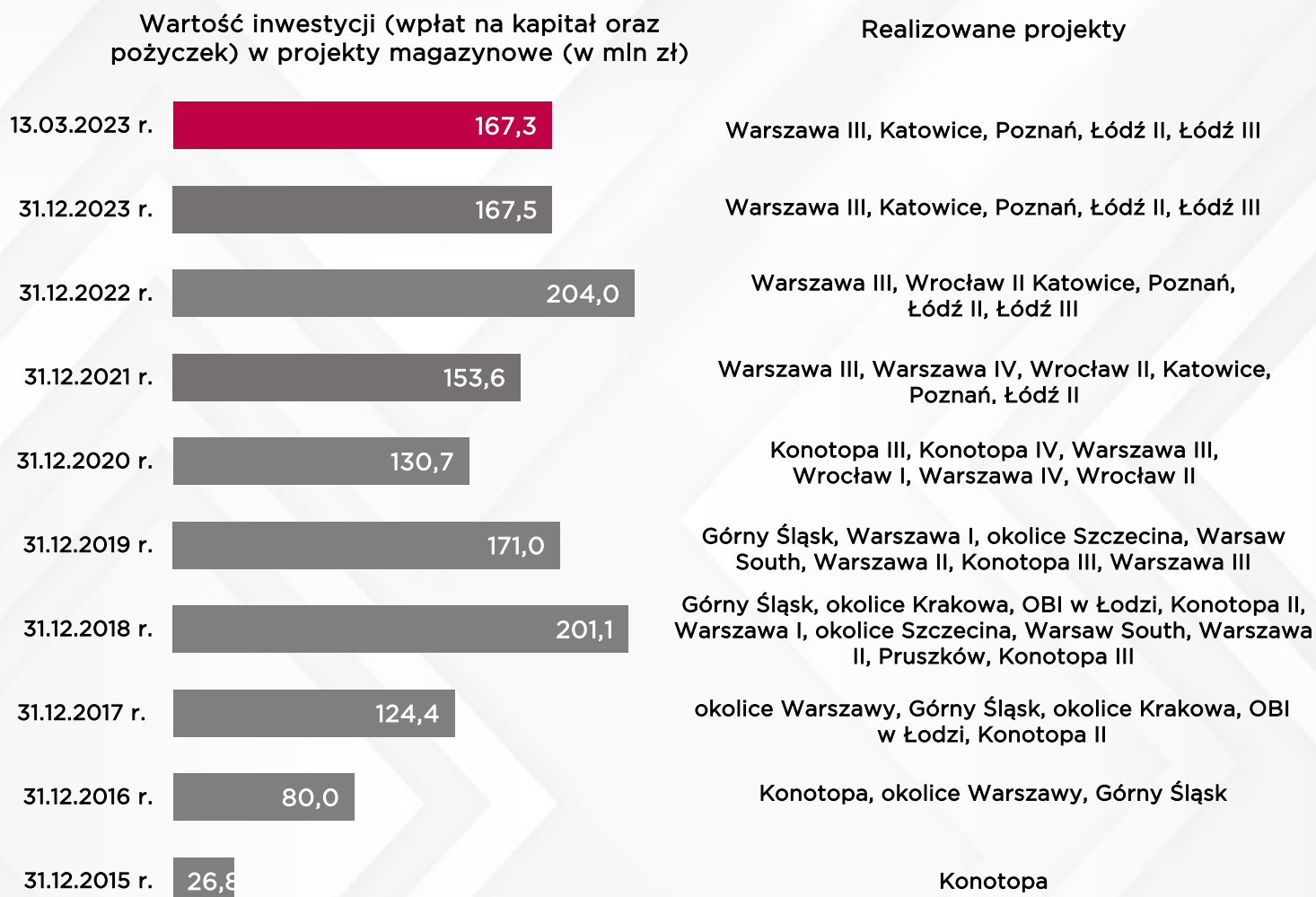
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania projekty Katowice i Łódź II są w trakcie przygotowania.

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

20 grudnia 2023 r. PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o., realizująca projekt Wrocław II (zlokalizowanego w miejscowości Bielany Wrocławskie), zawarła umowę sprzedaży zrealizowanego obiektu magazynowego. Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 15,7 mln EUR netto.

## 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 2023 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zmniejszyło się z 204,0 mln zł (na dzień 31.12.2022 r.) do 167,5 mln zł (na dzień 31.12.2023 r.). Na dzień sporządzenia sprawozdania zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 167,3 mln zł. Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 35** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

---

## **Pozostałe aktywa nieruchomościowe**

Raport roczny  
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 zamieszkania zbiorowego
<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 skomercjalizowała, w ramach konceptu biznesowego Unique Apartments, część lokali powstałych w ramach inwestycji Unique Tower (320 lokali zlokalizowanych w niższych kondygnacjach (do 16 piętra) głównej wieży kompleksu). Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o. (spółka z Grupy) zawierała z nabywcami 10-letnie umowy najmu lub dzierżawy sprzedawanych lokali. Najem i dzierżawa sprzedanych lokali rozpoczynają się z dnia 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> )
15	0,5	9 455	13*	1,6	320	11,7

Tabela nr 8. Informacje o zawartych umowach sprzedaży lokali w Unique Apartments oraz o ofercie lokali w projekcie według stanu na 31.12.2023 r.

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

W 2023 r. kontynuowano przekazania lokali z Unique Apartments. W analizowanym okresie przekazano klientom 10 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 2023 r. przychody segmentu wyniosły 49,1 mln zł (w tym 44,2 mln zł z tytułu usług najmu krótko-, średnio- i długoterminowego), a wynik netto: 1,6 mln zł.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu w związku z zawartymi umowami najmu i dzierżawy są zaprezentowane w **Nocie 27** Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

---

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

## 11. Opis rynków na których działa Grupa Kapitałowa

### Rynek mieszkaniowy

2023 rok, po okresie gwałtownego ochłodzenia rynku w roku wcześniejszym, przyniósł znaczący wzrost popytu na mieszkania, owocujący dynamicznym wzrostem wolumenu sprzedaży. W sześciu miastach monitorowanych przez firmę JLL (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto i Łódź) w minionym roku sprzedano około 58 tys. lokali, o blisko 65% więcej niż 2022 roku (będącym najstabszym pod względem sprzedaży rokiem od dekady). Na wzrost sprzedaży złożyło się m.in. zwiększenie dostępności finansowania hipotecznego (związane ze zmianą stanowiska Komisji Nadzoru Finansowego ws. buforów ostrożnościowych przy udzielaniu kredytów oraz zmniejszenie stóp procentowych), jak również uruchomienie programu mieszkaniowego „Bezpieczny kredyt 2%”.

W 2023 r. na analizowanych przez JLL rynkach wprowadzono do sprzedaży 43 tys. lokali, wobec 49 tys. w 2022 r. i blisko 58 tys. w 2021 r. Mniejsza liczba wprowadzonych do oferty lokali, w sytuacji dynamicznego wzrostu popytu,

### Rynek magazynowy

2023 przyniósł ochłodzenie koniunktury na rynku magazynowym. Według danych Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych (PINK) w 2023 roku całkowity popyt brutto na powierzchnie (całkowita powierzchnia wynajęta w ramach nowych umów, ekspansji i odnowień) wyniósł 5,6 mln m<sup>2</sup> (dane PINK) wobec 6,8 mln m<sup>2</sup> z 2022 r. (według szacunków firmy Cushman & Wakefield).

2023 r. stał pod znakiem wysokiej podaży nowych powierzchni magazynowych. W analizowanym okresie oddano do użytkowania obiekty z 3,7 mln m<sup>2</sup>, wobec 4,4 mln m<sup>2</sup> w 2022 r. Jest to drugi najwyższy w

# 58 tys.

Liczba sprzedanych lokali w 2023 r. na 6 największych rynkach Polski

zaowocowała spadkiem wielkości oferty. Według szacunków JLL łączna liczba mieszkań w ofercie na największych rynkach Polski na koniec roku wynosiła około 36 tys. lokali, wobec 49 tys. rok wcześniej.

2023 rok przyniósł dalszy dynamiczny wzrost cen na wszystkich z rynków głównych miast Polski, wynoszący, od 14% do 22% na poszczególnych rynkach. Kluczowy wpływ na wzrost cen miały rosnące koszty realizacji, jak również ograniczenia w zwiększeniu podaży mieszkań w tempie porównywalnym do wzrostu popytu.

# 1,0 mld EUR

Wartość transakcji inwestycyjnych na rynku magazynowym w 2023 r.

historii polskiego rynku magazynowego wzrost powierzchni magazynowej. Na koniec 2023 r. całkowita powierzchnia nowoczesnych

magazynów w Polsce wyniosła blisko 32 mln m<sup>2</sup> (dane PINK). Na koniec 2023 r. w budowie znajdowały się projekty o powierzchni 2,8 mln m<sup>2</sup>, wobec 3,4 mln m<sup>2</sup> na koniec 2022 r.

Rekordowa podaż powierzchni magazynowych przełożyła się na zauważalny wzrost odsetka pustostanów (o 3,2 pkt proc.), do 7,4% na koniec grudnia 2023 r.

Miniony rok przyniósł dalszy spadek aktywności inwestorów na rynku magazynowym. Według danych firmy Avison Young, łączna wartość inwestycji w obiekty magazynowe w Polsce wyniosła w minionym blisko 1 mld euro, wobec

2 mld euro rok wcześniej i 3 mld euro w 2021 r. Według szacunków analityków inwestycje na rynku magazynowym odpowiadały za blisko połowę transakcji kupna nieruchomości komercyjnych w Polsce w minionym roku. Według szacunków Avison Young 2023 r. stał pod znakiem mniejszych wartościowo transakcji (wartość tylko dwóch transakcji przekroczyła 100 mln euro). Według szacunków analityków za ponad połowę ogólnej wartości transakcji odpowiadały umowy, w których stroną sprzedającą były podmioty kapitałowo powiązane z Grupą Panattoni.

## 12. 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;
- Ewentualne wejście w życie ustawy będącej podstawą realizacji rządowego programu „Mieszkanie na start” oraz ostateczny kształt programu;
- Wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie i jej wpływ m.in. na nastroje konsumenckie w Polsce, postrzeganie regionu przez inwestorów zagranicznych, sytuację na polskim rynku pracy, ceny surowców energetycznych (i w konsekwencji m.in. paliw i energii elektrycznej) oraz dostępność i ceny materiałów budowlanych;
- Wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży kolejnych projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- Wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- Wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą rozpoznać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;



- Różnice kursowe związane ze zmiennością na rynku walutowym;
- Rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali pod marką Royal Tulip Warsaw 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 wzmacnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z jej klientami i kontrahentami;
- Wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie, sankcje oraz ich konsekwencje dla gospodarki polskiej, regionu i gospodarki światowej.

## **13. Kluczowe czynniki ryzyka**

Zarządzanie ryzykiem w ramach prowadzonych działań oparte jest na identyfikacji, ocenie, zarządzaniu i monitorowaniu wpływu ryzyka na realizację celów Spółki oraz Grupy. Za zarządzanie ryzykiem odpowiada Zarząd, we współpracy z Radą Nadzorczą oraz Komitetem Audytu.

### **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania, jak i w fazie budowy, natomiast dodatnie przepływy finansowe pojawiają się dopiero po upływie kilkunastu miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi ryzykami. Do ryzyk zaliczyć można zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużająca się zima) jak również m.in.: niezyskanie pozwoleń zawierających warunki, zgodne z planami Grupy Kapitałowej Marvipol

Development S.A., opóźnienia w zakończeniu budowy, wzrost kosztów powyżej poziomu założonego w budżecie inwestycji, spowodowany niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalnością wykonawców, niedoborem materiałów lub sprzętu budowlanego, trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, np. błędy projektowe czy błędy w procedurach.

Wystąpienie któregokolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, nieodpowiednią jakość zrealizowanych prac budowlanych, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, a w efekcie nie osiągnięcie przez nieruchomość zakładanej w planie wartości. W skrajnych przypadkach oba czynniki ryzyka mogą doprowadzić do nieukończenia inwestycji. Ryzyko to jest ograniczone poprzez wprowadzone systemy kontroli przebiegu procesu budowlanego zarówno ze strony Grupy Kapitałowej Marvipol Development SA, jak i ze strony wykonawców.

#### **Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych**

Ekspozycje na ryzyko kredytowe oraz ryzyko stopy procentowej są związane z podstawową działalnością Grupy Kapitałowej. Ponadto, w segmencie magazynowym występuje ryzyko kursowe związane z pozyskaniem finansowania w walucie obcej (euro) oraz udzielania pożyczek w walucie obcej (euro) spółkom prowadzącym projekty magazynowe. Ryzyko kursowe związane z obsługą kredytową jest niwelowane poprzez walutową wycenę realizowanych projektów magazynowych oraz poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców w walucie obcej (euro). W zależności od oceny ryzyka dla zabezpieczenia przepływów z tytułu spłaty pożyczek grupa korzysta z walutowych instrumentów pochodnych typu forward. Zaciągnięte przez Grupę Kapitałową długoterminowe kredyty bankowe i obligacje o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa Kapitałowa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych jest przewidziane w przypadku kredytów inwestycyjnych, z których Grupa Kapitałowa może skorzystać do refinansowania kredytów zaciągniętych na budowę projektów magazynowych. Same kredyty budowlane nie są zabezpieczone przed ryzykiem zmiany stóp procentowych (ze względu na przyjętą formułę formalno-prawną i działalność spółek celowych realizujących projekty magazynowe ich zobowiązania nie wchodzi i nie są wliczane do zobowiązań Grupy Kapitałowej). Niekorzystne zmiany stóp procentowych lub kursów walut mogą wpłynąć negatywnie na wartość i wycenę zobowiązań Emitenta.

#### **Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych**

Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi, na które wpływ ma szereg czynników, w tym czynniki makroekonomiczne, polityka pieniężna Narodowego Banku Polskiego, stanowiska oraz decyzje Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego oraz polityka sektora bankowego. Zmiany w dostępności finansowania hipotecznego mają wpływ na popyt na mieszkania oferowane przez Grupę i w konsekwencji – na wyniki finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej. Ryzyko to pozostaje istotne, zarówno pod względem skali potencjalnego oddziaływania jak i ryzyko zaistnienia, dla działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w kolejnych latach.

**Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy Kapitałowej od wykonawców robót budowlanych**

Grupa Kapitałowa dla większości realizowanych projektów ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców, zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę Kapitałową budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców, zleceniobiorców i jedynie za zgodą Grupy Kapitałowej kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Należy mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów może negatywnie wpłynąć na rentowność projektów Grupy Kapitałowej, a w konsekwencji jej sytuację finansową.

**Ryzyko związane z brakiem regulowania zobowiązań Generalnego Wykonawcy na rzecz podwykonawców**

Grupa Kapitałowa zleca prace budowlane Generalnym Wykonawcom lub innym wykonawcom, którzy do realizacji zleceń zatrudniają podwykonawców. W przypadku braku uregulowania należności przez Generalnego Wykonawcę lub innych wykonawców na rzecz ich podwykonawców Grupa Kapitałowa ponosi odpowiedzialność solidarną za te zobowiązania, a w konsekwencji narażona jest na dodatkowy wypływ środków pieniężnych. Ryzyko to jest ograniczane poprzez zobowiązanie Generalnych Wykonawców oraz innych wykonawców do przedstawiania listy zatrudnianych podwykonawców przed realizacją zadania oraz do przedstawiania oświadczeń tych podwykonawców o zapłacie należnych im kwot przed dokonaniem zapłaty na rzecz Generalnych Wykonawców i innych wykonawców.

**Ryzyko związane z możliwością wystąpienia istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych**

Grupa Kapitałowa ma zawarte umowy z wykonawcami i zleceniobiorcami, a po stronie przychodowej odpowiednio umowy z nabywcami mieszkań. Posiada zapewnione finansowanie realizacji prowadzonych inwestycji oraz działalności bieżącej, dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w znacznej mierze w Grupie Kapitałowej z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych, niemniej nadal możliwa jest sytuacja, w której zakłócenia przepływów środków pieniężnych mogą negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta.

**Ryzyko związane z możliwością utraty płynności finansowej**

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy Kapitałowej przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 4 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Niemniej mimo zarządzania płynnością finansową Grupy Kapitałowej, istnieje ryzyko, że Grupa Kapitałowa nie będzie miała możliwości np. pozyskania finansowania zewnętrznego na odpowiednich warunkach lub w odpowiednim czasie, co może niekorzystnie wpłynąć na zdolność Emitenta do obsługi swoich zobowiązań.

**Ryzyko związane z możliwością wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności**

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy Kapitałowej mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: inflację, wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką, wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację

finansową Grupy Kapitałowej. Jednym z celów strategicznych Grupy Kapitałowej jest racjonalizacja kosztów prowadzonej działalności oraz dostosowanie tempa realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości, niemniej podejmowane działania mogą okazać się niewystarczające lub nieskuteczne, co może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta do obsługi swoich zobowiązań.

#### **Ryzyko wynikające z koncentracji działalności Grupy Kapitałowej na warszawskim rynku mieszkaniowym**

Obecnie większość aktywów Grupy Kapitałowej wykorzystywanych jest do realizacji projektów mieszkaniowych w Warszawie, w efekcie w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę Kapitałową będą uzależnione od sytuacji na stołecznym, największym w Polsce, rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Równocześnie znajomość otoczenia rynkowego, know-how i doświadczenie zdobyte podczas kilkudziesięciu lat działalności na warszawskim rynku nieruchomości pozwalają Grupie Kapitałowej na podejmowanie działań zmierzających do ograniczania tego ryzyka.

Przykładem takiego działania jest rozwijanie przez Grupę Kapitałową działalności magazynowej, której zasięg geograficzny nie ogranicza się wyłącznie do rejonu Warszawy. Ponadto w ramach segmentu mieszkaniowego Grupa Kapitałowa, jest również obecna na rynku mieszkaniowym Trójmiasta oraz Wrocławia.

#### **Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów**

Rozwój Grupy Kapitałowej w istotnym stopniu zależy od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania. W przyszłości pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: silna konkurencja na rynku nieruchomości, czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.

#### **Ryzyko związane ze sprzedażą projektów magazynowych**

Pomimo posiadania większościowego udziału w projektach magazynowych Grupa Kapitałowej uzależniona jest od dobrej współpracy z Grupą Panattoni, będącą deweloperem powierzchni magazynowych, która aktywnie uczestniczy w procesie pozyskiwania nieruchomości, generalnych wykonawców, decyzji administracyjnych oraz najemców i ostatecznej sprzedaży projektów magazynowych. Pogorszenie lub zerwanie współpracy z tym partnerem mogłoby przełożyć się na zmniejszenie przewidywanych wpływów ze sprzedaży projektów.

#### **Ryzyko związane z ochroną środowiska**

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w poważny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań

w przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

## **RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM MAKROEKONOMICZNYM I REGULACYJNYM**

### **Ryzyka związane ze zmianą czynników ekonomicznych i politycznych**

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacja, stopa bezrobocia, kursy walutowe czy wysokości stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

W segmencie mieszkaniowym Grupa Kapitałowa realizuje zakupy gruntów z możliwością szybkiego ich wprowadzenia do realizacji procesu inwestycyjnego, a następnie sprzedaży wybudowanych obiektów, zmniejszając ryzyko ulokowania kapitału w inwestycje, które mogą być podatne na cykle koniunkturalne. W segmencie magazynowym Grupa Kapitałowa również jest podatna na ryzyko zmiany czynników makroekonomicznych, natomiast stara się ograniczyć wpływ tego ryzyka poprzez działania mające na celu szybką realizację, komercjalizację i sprzedaż projektów magazynowych. Niemniej podejmowane przez Grupę Kapitałową działania mogą okazać się niewystarczające, a materializacja opisanego ryzyka może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy Kapitałowej i Emitenta.

### **Ryzyko związane z wydawanymi decyzjami administracyjnymi**

Kluczowym dla biznesowego wyniku Grupy Kapitałowej jest sprawna realizacja projektów deweloperskich. Ich realizacja wymaga uzyskania szeregu zgód, pozwoleń i zezwoleń na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Istniejące regulacje prawne, ich interpretacja oraz zmiany generują ryzyko istotnych opóźnień w realizacji inwestycji ze względu na niekorzystne decyzje administracyjne lub przedłużającą się procedurę ich wydawania. Ryzyko to jest potęgowane dużymi uprawnieniami stron trzecich do ingerencji w przebieg procedur administracyjnych. Grupa Kapitałowa stara się mitygować to ryzyko poprzez staranną selekcję realizowanych projektów oraz wykorzystanie własnego i zewnętrznego know-how dla sprawnego prowadzenia procedur administracyjnych. Nieuzyskanie określonych zezwoleń bądź zgód może mieć negatywny wpływ na zdolność podmiotów z Grupy Kapitałowej do realizacji projektów. Może także negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta.

### **Ryzyko związane ze zmiennością koniunktury na rynku nieruchomości**

Biznesowy sukces Grupy Kapitałowej w kluczowym stopniu jest zależny od koniunktury rynkowej. Rentowność segmentu mieszkaniowego uwarunkowana jest bezpośrednio od poziomu cen mieszkań, na którą wpływ ma, obok popytu na nie, kształtowanego m.in. przez czynniki demograficzne, koniunkturę gospodarczą, politykę pieniężną, również podaź, związana z konkurencją rynkową. W przypadku spadku cen mieszkań Grupa Kapitałowa może nie być w stanie sprzedać wybudowanych lokali po cenach zapewniających założoną przez Grupę Kapitałową rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

W segmencie magazynowym występuje ryzyko braku pozyskania najemców dla realizowanych w projekcie budynków magazynowych, przez co może zwiększać się również ryzyko niezrealizowania finalnego inwestora na zakup nieruchomości, jak również ryzyko nieuzyskania zakładanych efektów

finansowych inwestycji związane z fluktuacją cen powierzchni najmu oraz rynkowych stóp kapitalizacji dla inwestycji, przekładających się na możliwe do uzyskania ceny sprzedaży nieruchomości.

Ryzyko zmiany rynkowej koniunktury jest mitygowane przez Grupę Kapitałową m.in. poprzez stały monitoring rynku, staranną selekcję realizowanych projektów, dostosowanie skali i profilu projektów do oczekiwań rynku, sprawność organizacyjną, pozwalającą na efektywne procedowanie inwestycji oraz konserwatywną politykę finansowania inwestycji, pozwalającą optymalizować zwrot z kapitału zaangażowanego w realizowane projekty poprzez dezinwestycje w korzystniejszych warunkach rynkowych. Materializacja wskazanych ryzyk może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki i Grupy Kapitałowej.

#### Ryzyko związane z częstymi zmianami przepisów prawa, w tym przepisów podatkowych

Jednym z istotnych ryzyk dla Grupy Kapitałowej jest niestabilność polskiego systemu prawnego. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym to przede wszystkim częste nowelizacje, niespójność, a także brak jednolitej interpretacji przepisów prawa.

Nieustannie przeprowadzane zmiany w polskich przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Grupy Kapitałowej. Ich zakres, treść oraz trudności interpretacyjne w stosowaniu nowych regulacji stanowią utrudnienie w prowadzeniu działalności deweloperskiej, a w szczególności w planowaniu tej działalności pod kątem podatkowym. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

## 14. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

### Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

#### Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	2023 r.	2022 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>377 511</b>	<b>588 585</b>	<b>(36%)</b>
Koszt własny sprzedaży	(259 033)	(445 729)	(42%)
Zysk brutto na sprzedaży	118 478	142 856	(17%)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>81 052</b>	<b>121 624</b>	<b>(33%)</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>55 277</b>	<b>89 903</b>	<b>(39%)</b>

tys. zł	31.12.2023	31.12.2022	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>338 899</b>	<b>399 755</b>	<b>(15%)</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	181 611	214 557	(15%)
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 122 338</b>	<b>977 601</b>	<b>15%</b>
Zapasy	812 328	768 204	6%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	286 721	168 291	70%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	47 184	35 677	32%

tys. zł	31.12.2023	31.12.2022	Zmiana
<b>Kapitał własny</b>	<b>710 388</b>	<b>655 111</b>	<b>8%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>366 036</b>	<b>411 582</b>	<b>(11%)</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29 079	70 605	(59%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	232 655	236 329	(2%)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>384 813</b>	<b>310 663</b>	<b>24%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	5 219	12	43.392%
Zobowiązania z tytułu obligacji	111 529	19 035	486%

### Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	2023 r.	2022 r.
<b>Rentowność</b>		
Marża brutto na sprzedaży	31,4%	24,3%

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Płynność</b>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b> aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	6,6	12,2
<b>Wskaźnik szybkiej płynności</b> aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,8	2,6
<b>Zadłużenie</b>		
<b>Dług netto (w mln zł)*</b> zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	170,2	239,1
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b> kapitał własny do aktywów ogółem	48,6%	47,6%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> zobowiązania ogółem do kapitału własnego	105,7%	110,2%
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	51,4%	52,4%

\* Dług netto Grupy na dzień 31.12.2023 oraz na dzień 31.12.2022 r. wyniósłby odpowiednio 175,7 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 2023 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 377,5 mln zł przychodów, wobec 588,6 mln zł w 2022 r., wypracowując 81,1 mln zł zysku operacyjnego (121,6 mln zł w 2022 r.) oraz 55,3 mln zł zysku netto, wobec 89,9 mln zł w 2022 r.

O niższym poziomie przychodów Grupy przesądził niższy wolumen przekazania lokali mieszkalnych, usługowych oraz przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych, częściowo kompensowany strukturą przekazywanych mieszkań (większy średni metraż oraz średnia cena sprzedaży). Zmiana miksu przekazywanych lokali przełożyła się na wzrost procentowej marży brutto na sprzedaży, z 24,3% w 2022 r. do 31,4% w 2023 r. Ze względu na niższy poziom przychodów ze

sprzedaży lokali oraz ujemny wynik operacyjny segmentu magazynowego zysk operacyjny Grupy zmniejszył się w analizowanym okresie o 33%. O niższej rentowności netto, poza ww. czynnikami, przesądził wzrost kosztów finansowych (-12,5 mln zł salda przychodów i kosztów finansowych, wobec -10,6 mln zł salda w 2022 r.). związany głównie z ujemnymi różnicami kursowymi związanymi z umocnieniem polskiej waluty

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. Na przestrzeni minionego roku zadłużenie netto Grupy Kapitałowej zmniejszyło się o 29%, do 170,2 mln zł (175,7 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing) na dzień 31 grudnia 2023 r. Na spadek zadłużenia odsetkowego netto wpłynęły m.in. dodatnie przepływy z działalności operacyjnej (związane m.in. z finalizacją projektów deweloperskich) oraz dodatni wynik na działalności inwestycyjnej.

## Sytuacja finansowa Spółki

### Wybrane jednostkowe dane finansowe

tys. zł	2023 r.	2022 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>41 003</b>	<b>56 018</b>	<b>(27%)</b>
Koszt własny sprzedaży	(37 632)	(52 034)	(28%)
Zysk brutto na sprzedaży	3 371	3 984	(15%)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>1 874</b>	<b>(2 774)</b>	<b>-</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>41 187</b>	<b>61 444</b>	<b>(33%)</b>

tys. zł	31.12.2023	31.12.2022	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>833 128</b>	<b>722 653</b>	<b>15%</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	808 173	688 674	17%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>265 476</b>	<b>150 986</b>	<b>76%</b>
Zapasy	112 594	97 665	15%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	148 208	30 950	379%
<b>Kapitał własny</b>	<b>655 347</b>	<b>273 594</b>	<b>140%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>318 264</b>	<b>566 493</b>	<b>(44%)</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	41 427	295 907	(86%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	232 655	236 329	(2%)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>124 993</b>	<b>33 552</b>	<b>273%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	12	(100%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	111 529	19 035	486%



**Wybrane wskaźniki finansowe (Spółka)**

	2023 r.	2022 r.
<b>Rentowność</b>		
<b>Marża brutto na sprzedaży</b>	8,2%	7,1%
	31.12.2023	31.12.2022
<b>Płynność</b>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b> aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	2,1	4,5
<b>Wskaźnik szybkiej płynności</b> aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,2	1,6
<b>Zadłużenie</b>		
<b>Dług netto (w mln zł)</b> zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	253,0	538,0
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b> kapitał własny do aktywów ogółem	59,7%	31,3%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> zobowiązania ogółem do kapitału własnego	67,6%	219,3%
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	40,3%	68,7%

**Informacje uzupełniające****Kredyty, pożyczki, obligacje**

Informacje dotyczące zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów zaprezentowane są **Nocie 25** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023. Informacje dotyczące zaciągniętych przez Spółkę kredytów zaprezentowane są w Nocie 22 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2023. W 2023 r. nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

Informacje dotyczące otrzymanych przez Grupę Kapitałową pożyczek zaprezentowane są w **Nocie 25** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023. Informacje dotyczące zaciągniętych przez Spółkę pożyczek zaprezentowane są w Nocie 22 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2023. W 2023 r. nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczek.

Informacje dotyczące udzielonych przez Grupę Kapitałową pożyczek zaprezentowane są w **Notach 17** i **35** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023. Informacje dotyczące udzielonych przez Spółkę pożyczek zaprezentowane są w Notach 15 i 30 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2023.

Informacje dotyczące wyemitowanych, umorzonych i wykupionych przez Spółkę obligacji zaprezentowane są w Nocie 23 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2023 oraz w **Nocie 26** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023. W 2023 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu spółki zależne Emitenta nie wyemitowały oraz nie miały wyemitowanych obligacji.

### Poręczenia i gwarancje

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

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 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
Unibep S.A.	bankowa	3 079
Unibep S.A.	bankowa	1 540
Promstahl Sp. z o.o.	bankowa	555
Kone Sp. z o.o.	bankowa	376
Kone Sp. z o.o.	bankowa	100
Kone Sp. z o.o.	bankowa	50

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

### Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W 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.

### Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa racjonalnie zarządza zasobami finansowymi i na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania. Zarząd przygotowuje i systematycznie aktualizuje modele przepływów pieniężnych w horyzoncie nie mniejszym niż 4 lata, uwzględniające potrzeby finansowe związane z realizacją planów rozwojowych Grupy Kapitałowej. W oparciu o dokonane analizy Zarząd kształtuje strukturę

finansowania, dążąc do zapewnienia Grupie Marvipol Development płynności przy konserwatywnym podejściu do ryzyka biznesowego.

### Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W ocenie Zarządu Spółki Grupa Kapitałowa posiada zasoby, w tym zasoby finansowe (oraz zdolność do ich dalszego pozyskiwania) niezbędne dla realizacji prowadzonych i planowanych projektów inwestycyjnych. Grupa Marvipol Development, realizując projekty deweloperskie, finansuje je przy wykorzystaniu środków własnych, zaliczek od klientów, jak również finansowania zewnętrznego - kredytów bankowych oraz emisji obligacji. W ocenie Zarządu Spółki sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej pozwala na realizację planów strategicznych, w tym rozwoju działalności w segmentach deweloperskim i magazynowym.

## 15. Pozostałe informacje

### Główni odbiorcy i dostawcy

W analizowanym okresie znaczącymi kontrahentami (odbiorcami) Grupy Kapitałowej, obroty z którymi stanowiły więcej niż 10% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej, były następujące podmioty:

- Studio Okęcie Property Sp. z o.o.

Głównymi kosztami działalności Grupy Marvipol Development są koszty generalnego wykonawstwa projektów deweloperskich oraz koszty zakupu nieruchomości pod projekty deweloperskie.

W analizowanym okresie znaczącymi kontrahentami (dostawcami) Grupy Kapitałowej, obroty z którymi stanowiły więcej niż 10% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej, były następujące podmioty:

- Karmar S.A.
- Techbau Budownictwo Sp. z o.o.
- Alstal Grupa Budowlana Sp. z o.o. Sp. k.

Wyżej wymienione podmioty nie są powiązane ze Spółką ani jej Grupą Kapitałową.

Spółka, ze względu na profil podstawowej działalności (działalność holdingowa), nie posiada istotnych dostawców lub odbiorców towarów i usług, obroty z którymi byłyby istotne z punktu widzenia oceny Spółki i jej kondycji finansowej.

### Znaczące umowy

Spółka oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w 2023 r. nie zawierały innych znaczących umów niż te wskazane w punkcie **Najważniejsze wydarzenia w 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia sprawozdania** Sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej, w tym znaczących umów ubezpieczenia, współpracy, kooperacji lub umów zawartych pomiędzy Akcjonariuszami Emitenta.

### Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w Nocie 30 Jednostkowego sprawozdania finansowego za 2023 r. oraz w *Nocie 35* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 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 29 Jednostkowego sprawozdania finansowego za 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 34* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 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.

### **Strategia rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej, jej realizacja i perspektywy**

Główne założenia strategii rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej zostały zaprezentowane w punkcie *Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy* niniejszego sprawozdania. Działania podjęte w ramach jej realizacji w okresie objętym raportem wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym zostały przedstawione w rozdziałach *Segment mieszkaniowy*, *Segment magazynowy* i *Segment pozostałych nieruchomości* oraz w punkcie *Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów* niniejszego sprawozdania.

### **Kluczowe wskaźniki efektywności**

#### **Wskaźniki finansowe**

Kluczowe wskaźniki finansowe związane z działalnością jednostki zostały zaprezentowane i omówione w pkt. *Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej* niniejszego sprawozdania.

#### **Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego**

Średnie zatrudnienie w 2023 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 33 osoby. Średnie zatrudnienie w 2023 r. w Grupie Kapitałowej Marvipol Development S.A. wynosiło 87 osób.

W związku z realizacją projektów deweloperskich poszczególne spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol są zobowiązane uwzględnić oraz egzekwować od wykonawców wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Tym samym wszystkie inwestycje deweloperskie realizowane na zlecenie Grupy Kapitałowej Marvipol wykonywane są zgodnie z niezbędnymi decyzjami środowiskowymi oraz przepisami prawa obowiązującymi dla obszaru środowiskowego.

Jednocześnie działalność operacyjna prowadzona przez Grupę Kapitałową Marvipol w ocenie Zarządu Emitenta nie generuje istotnego wpływu na środowisko naturalne, gdyż w przyjętym modelu biznesowym prace budowlane realizowane na potrzeby projektów deweloperskich wykonywane są wyłącznie za pośrednictwem zewnętrznych firm budowlanych.

Emitent informuje, iż w związku z prowadzoną działalnością w 2023 roku nie wystąpiły incydenty lub okoliczności, które skutkowały pojawieniem się po stronie Grupy Kapitałowej Marvipol zobowiązań lub odszkodowań dotyczących naruszenia przepisów związanych z ochroną środowiska naturalnego.

### **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.

### **Powiązania kapitałowe i organizacyjne, główne inwestycje Spółki i jej Grupy Kapitałowej**

Zarząd Spółki nie identyfikuje powiązań organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z podmiotami spoza jej Grupy Kapitałowej. Spółka w ramach prowadzonej działalności prowadzi projekty deweloperskie poprzez spółki zależne (w ramach segmentu mieszkaniowego), jak również spółki współkontrolowane (segment magazynowy). Inwestycje te są finansowane ze środków własnych, jak również środków o charakterze dłużnym (obligacje, kredyty, pożyczki).

### **Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2023 oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie prowadziły projektów badawczo-rozwojowych.

### **Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania**

W 2023 oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i jej Grupą Kapitałową.

### **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),

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

### **Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy i obligatariuszy**

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie posiadają żadnych informacji na temat umów w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy i obligatariuszy.

### **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:

<b>Osoba</b>	<b>Stanowisko</b>	<b>Stan posiadania</b>	<b>Wartość nominalna akcji (w zł)</b>
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.

### **Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

Informacje o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki zaprezentowane są w Nocie 30 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2023 oraz w **Nocie 35** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023.

**Zobowiązania emerytalne i inne wobec byłych członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

Na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie posiadała i nie posiada zobowiązań emerytalnych lub innych wobec byłych członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

**Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska**

Na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie istniały i nie istnieją umowy przewidujące rekompensaty w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.

**Działalność sponsoringowa i charytatywna**

W 2023 r. Grupa Kapitałowa poniosła wydatki na działalność sponsoringową, charytatywną lub inną o zbliżonym charakterze w wysokości 242 tys. zł.

**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 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 2023 r. oraz w *Nocie 2* Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 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.

## 16. Ład Korporacyjny

### Stosowanie Ładu Korporacyjnego

#### Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

29 marca 2021 r. Rada Giełdy uchwałą Nr 13/1834/2021 przyjęła zasady ładu korporacyjnego dla spółek notowanych na Głównym Rynku GPW – „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”. Zbiór ten jest udostępniony na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA pod adresem: [www.gpw.pl/dobre-praktyki2021](http://www.gpw.pl/dobre-praktyki2021).

Katalog dobrych praktyk spółek notowanych na GPW wszedł w życie 1 lipca 2021 r. 21 lipca 2021 r. Spółka opublikowała oświadczenie na temat stanu stosowania rekomendacji i zasad zawartych w tym zbiorze (raport bieżący EBI nr 1/2021), którego treść dostępna jest pod adresem: [www.marvipol.pl/wp-content/uploads/GPW\\_dobre\\_praktyki\\_MARVIPOL.pdf](http://www.marvipol.pl/wp-content/uploads/GPW_dobre_praktyki_MARVIPOL.pdf)

#### Zakres, w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zasad ładu korporacyjnego, którym podlega ze wskazaniem tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia

Zarząd Spółki oświadcza, że w 2023 r. Spółka i jej organy przestrzegały zasad szczegółowych ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” z następującymi odstępami:

##### 1. Polityka informacyjna i komunikacyjna z inwestorami

###### Zasada 1.2.

*Spółka umożliwia zapoznanie się z osiągniętymi przez nią wynikami finansowymi zawartymi w raporcie okresowym w możliwie najkrótszym czasie po zakończeniu okresu sprawozdawczego, a jeżeli z uzasadnionych powodów nie jest to możliwe, jak najszybciej publikuje co najmniej wstępne szacunkowe wyniki finansowe*

###### Wyjaśnienie:

Obecnie Spółka nie przekazuje wstępnych szacunkowych wyników finansowych. Raportuje wyniki ostateczne w terminie określonym w Rozporządzeniu Ministra Finansów z 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych. Spółka w ciągu kilku dni po zakończeniu okresu sprawozdawczego przekazuje najistotniejsze dane o liczbie i wartości sprzedanych i przekazanych lokali.

##### 2. Zarząd i Rada Nadzorcza

###### Zasada 2.1.

*Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.*



Wyjaśnienie:

Spółka nie posiada Polityki Różnorodności w odniesieniu do Zarządu i Rady Nadzorczej. Warunek zróżnicowania w odniesieniu do Zarządu nie został spełniony. Zgodnie ze Statutem w skład Zarządu wchodzi od 1 do 7 osób. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu wchodzi dwie osoby posiadające bardzo duże doświadczenie w branży, a także ponadprzeciętną wiedzę z zakresu działalności Spółki i jej otoczenia. Wśród członków Rady Nadzorczej występuje zróżnicowanie ze (i) względu na wiek (2 osoby w wieku z przedziału 50-59 lat, 3 osoby w wieku z przedziału 60-69 lat), (ii) ze względu na kierunek wykształcenia (2 osoby mają wyższe wykształcenie prawnicze, jedna osoba wyższe wykształcenie z zakresu finansów, dwie osoby mają wyższe wykształcenie techniczne). Warunek zróżnicowania pod względem płci nie został spełniony. W skład Rady Nadzorczej może wejść od 5 do 7 osób. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej wchodzi 5 osób, sprawujących wspólną kadencję. Jeśli Rada liczy 5 członków wówczas 3 z nich ma prawo powołać Spółka Książek Holding Sp. z o.o. W przypadku rady liczącej 6 lub 7 osób – spółce Książek Holding Sp. z o.o. przysługuje prawo powołania do 4 osób. Pozostałe osoby są powoływane w skład Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Akcjonariuszom służy prawo zgłaszania kandydatów. Członkowie Rady Nadzorczej posiadają wysokie kompetencje merytoryczne, bardzo duże doświadczenie zawodowe, a także wysokie standardy etyczne.

**Zasada 2.2.**

*Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.*

Wyjaśnienie:

Zgodnie z objaśnieniem do zasady nr 2.1 Spółka nie posiada Polityki Różnorodności w odniesieniu do Zarządu i Rady Nadzorczej.

**Zasada 2.7.**

*Pełnienie przez członków zarządu spółki funkcji w organach podmiotów spoza grupy spółki wymaga zgody rady nadzorczej.*

Wyjaśnienie:

Spółka nie ma formalnych wymogów związanych z uzyskaniem zgody Rady Nadzorczej na pełnienie funkcji w podmiotach spoza grupy Marvipol Development SA. Jednak dobrą praktyką Spółki jest przekazywanie przez Zarząd informacji Radzie Nadzorczej o funkcjach, które mają być pełnione przez Członków Zarządu poza strukturami Grupy. Jednocześnie formalnie nie jest możliwe pełnienie funkcji przez Członków Zarządu w organach podmiotów konkurencyjnych. Obowiązujące w tym zakresie normy prawne Spółka uznaje za wystarczające.

**Zasada 2.11.6**

*Poza czynnościami wynikającymi z przepisów prawa raz w roku rada nadzorcza sporządza i przedstawia zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu do zatwierdzenia roczne sprawozdanie. Sprawozdanie, o którym mowa powyżej, zawiera co najmniej: **(2.11.6.)** informację na temat stopnia*

*realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do zarządu i rady nadzorczej, w tym realizacji celów, o których mowa w zasadzie 2.1.*

Wyjaśnienie:

Spółka nie posiada Polityki Różnorodności w odniesieniu do Zarządu i Rady Nadzorczej.

### **3. Systemy i funkcje wewnętrzne**

#### **Zasada 3.1.**

*Spółka giełdowa utrzymuje skuteczne systemy: kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance), a także skuteczną funkcję audytu wewnętrznego, odpowiednie do wielkości spółki i rodzaju oraz skali prowadzonej działalności, za działanie których odpowiada zarząd.*

Zasada jest stosowana:

Z uwagi na wielkość Spółki nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za audyt wewnętrzny oraz compliance. Poszczególne funkcje w tym zakresie są sprawowane przez Zarząd, dział prawny oraz dział finansowy Spółki.

#### **Zasada 3.2.**

*Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za zadania poszczególnych systemów lub funkcji, chyba że nie jest to uzasadnione z uwagi na rozmiar spółki lub rodzaj jej działalności.*

Nie dotyczy:

Z uwagi na wielkość Spółki nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za audyt wewnętrzny oraz compliance. Poszczególne funkcje w tym zakresie są sprawowane przez Zarząd, dział prawny oraz dział finansowy Spółki.

#### **Zasada 3.6.**

*Kierujący audytem wewnętrznym podlega organizacyjnie prezesowi zarządu, a funkcjonalnie przewodniczącemu komitetu audytu lub przewodniczącemu rady nadzorczej, jeżeli rada pełni funkcję komitetu audytu.*

Wyjaśnienie:

W Spółce nie zostały powołane osoby, ani wydzielone struktury, odpowiedzialne za audyt wewnętrzny.

#### **Zasada 3.7.**

*Zasady 3.4-3.6 mają zastosowanie również w przypadku podmiotów z grupy spółki o istotnym znaczeniu dla jej działalności, jeśli wyznaczono w nich osoby do wykonywania tych zadań.*

Nie dotyczy:

W ramach Grupy Kapitałowej jedynym podmiotem, do którego mają zastosowanie zasady 3.4-3.6 jest Emitent.

#### 4. Walne Zgromadzenie i relacje z Akcjonariuszami

##### Zasada 4.1.

*Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.*

##### Wyjaśnienie:

Z uwagi na strukturę akcjonariatu Spółka nie organizuje walnych zgromadzeń przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne).

## Statut Spółki

### Zasady zmiany statutu Emitenta

Zmiana Statutu Spółki, zgodnie z § 26.1.d) Statutu Spółki należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia, przy czym w głosowaniu niezbędny jest udział spółki Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

## Walne Zgromadzenie

### **Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa**

Walne Zgromadzenie Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Walnego Zgromadzenia (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem: <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny>) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych. Akcjonariusze realizują swoje prawa w sposób określony Statutem, Regulaminem Walnego Zgromadzenia oraz obowiązującymi przepisami.

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/2 kapitału zakładowego lub co najmniej 1/2 ogółu głosów w Spółce.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu

z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowania jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno odbyć się w terminie wskazanym w żądaniu, a w razie istotnych co do tego przeszkód - w terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zostało zwołane na taki wniosek jest możliwe tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób jak zwołanie, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie co jego odwołanie.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki. Zgodnie z uchwałą ZWZ Spółki z 31 sierpnia 2020 r., zmieniającą § 25 ust. 2 Statutu Spółki, akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Zarząd Spółki upoważniony jest do określenia szczegółowych zasad takiego sposobu uczestnictwa akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, w tym wymogów i ograniczeń niezbędnych do identyfikacji akcjonariuszy oraz zapewnienia bezpieczeństwa komunikacji elektronicznej.

Walne Zgromadzenie uchwała i zmienia regulamin Walnego Zgromadzenia; zmiany obowiązują od następnego Walnego Zgromadzenia.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi wyraźnie w Statucie lub wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 - 4 Kodeksu spółek handlowych, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, należy:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki;
- podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat;
- udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;
- z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
- połączenie Spółki z inną spółką;
- przekształcenie Spółki;
- rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- umorzenie akcji;

- wyrażenie zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 §1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych;
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką;
- zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych;
- z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.

Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Emisja obligacji i innych papierów wartościowych, w tym w drodze oferty publicznej, a także podejmowanie wszelkich działań mających na celu dematerializację, rejestrację w Krajowym Depozycie (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) oraz dopuszczenie obligacji i innych papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, z zastrzeżeniem § 26 ust. 1 pkt k) Statutu i bezwzględnie obowiązujących przepisów Kodeksu spółek handlowych, nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki nie stanowią inaczej.

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym, przy czym każdej akcji przysługuje jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji, jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, a w razie braku wskazania jakiegokolwiek inny członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego. Uchwały formułowane są w taki sposób, by każdy uprawniony miał możliwość ich zaskarżenia; dotyczy to w szczególności zaniechania podjęcia uchwały w określonej sprawie ujętej w porządku obrad.

## Akcjonariusze

### Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Lista Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji Spółki jest zaprezentowana w rozdziale *Akcjonariat Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

## **Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne**

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.

Zgodnie ze Statutem Spółki Akcjonariuszowi Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oprócz opisanych w niniejszej części Sprawozdania uprawnień w zakresie zasad zmian Statutu Spółki oraz zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających, przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie:

(1) w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej - spółce Książek Holding Sp. z o.o. przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech członków Rady Nadzorczej, oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast (2) w przypadku sześciuosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej - spółce Książek Holding Sp. z o.o. przysługuje uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Sp. z o.o. do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Sp. z o.o. trwają tak długo jak spółka Książek Holding Sp. z o.o. jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 33,34% kapitału zakładowego Spółki.

## **Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu**

Nie występują żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu z papierów wartościowych Marvipol Development S.A. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi dającymi prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

## **Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta**

Nie występują ograniczenia statutowe dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Marvipol Development S.A.

W Spółce nie występuje system kontroli akcji pracowniczych.

## **Rada Nadzorcza, Komitet Audytu Rady Nadzorczej, Zarząd Spółki**

### **Rada Nadzorcza – skład osobowy**

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania jest zaprezentowany w rozdziale *Władze Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i Grupy Kapitałowej.

### **Rada Nadzorcza – zmiany w składzie**

W 2023 r. oraz w 2024 r., do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie zaszły zmiany w składzie Rady Nadzorczej

### **Rada Nadzorcza – zasady działania**

Rada Nadzorcza Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny/dokumenty-korporacyjne>) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni, posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w okresie 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego zastępuje go Wiceprzewodniczący. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba, że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, lub jest to konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą lub dotyczy oceny konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z zastrzeżeniem zdania następnego. W sprawach pilnych lub nagłych zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone osobiście członkowi Rady Nadzorczej lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 48 godzin przed terminem posiedzenia. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, za wyjątkiem uchwał Rady Nadzorczej w sprawie zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, dla podjęcia których konieczne jest oddanie głosów za uchwałą przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem przepisów prawa, dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w prawidłowy sposób.

### **Komitet Audytu Rady Nadzorczej – zasady działania**

Komitet Audytu pełni funkcje konsultacyjno-doradcze i audytu dla Rady Nadzorczej, w zakresie prawidłowego stosowania przez Spółkę zasad sprawozdawczości finansowej, wewnętrznej kontroli Spółki oraz współpracy z biegłymi rewidentami.

Komitet Audytu składa się z trzech członków. Większość członków Komitetu Audytu, w tym Przewodniczący, jest niezależna od Spółki zgodnie z art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Ustawa). Przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Ponadto członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, o których mowa w art. 129 ust. 5 zd. 1 Ustawy. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada taką wiedzę i umiejętności lub posiadają ją poszczególni członkowie w określonych zakresach.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- 1) monitorowanie:
  - a) procesu sprawozdawczości finansowej,
  - b) skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
  - c) wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej;
- 2) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie;
- 3) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu w procesie badania;
- 4) dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce;
- 5) opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania;
- 6) opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;
- 7) określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę;
- 8) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczącej powołania biegłych rewidentów lub firmy audytorskiej zgodnie z polityką wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania i polityką świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;
- 9) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.



## Komitet Audytu Rady Nadzorczej – skład osobowy

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Komitetu Audytu wchodzi:

Dariusz Daniluk	Przewodniczący Komitetu Audytu
Aleksander Chłopecki	Członek Komitetu Audytu
Krzysztof Brejda	Członek Komitetu Audytu

W następstwie zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki doszło do ukonstytuowania Komitetu Audytu z takim samym składem osobowym.

Członkami Komitetu Audytu, którzy spełniali w 2023 r. i spełniają na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kryteria niezależności określone w art. 129 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach, są:

- Dariusz Daniluk
- Krzysztof Brejda

Członkami Komitetu Audytu, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, są:

- Dariusz Daniluk
- Krzysztof Brejda

Kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych Pana Dariusz Daniluka są związane z dotychczasową karierą zawodową, w tym z wieloletnim pełnieniem przez niego funkcji w zarządach spółek (m.in. w latach 2011-2013: Prezes Zarządu Banku Gospodarstwa Krajowego; w latach 2014 - 2018: Wiceprezes, a następnie Prezes Zarządu Banku Ochrony Środowiska S.A.; w latach 2018-2020: Członek, a następnie Prezes Zarządu Idea Money S.A.), pracą w instytucjach publicznych m.in. w latach 2008 - 2011 Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów oraz Główny Rzecznik Dyscypliny Finansów Publicznych, a także Przewodniczący Rady Informatyzacji Resortu oraz Komitetu Audytu; w latach 2002 - 2008 Dyrektor Departamentu Audytu Wewnętrznego w Narodowym Banku Polskim, a także Członek Komitetu Audytorów Wewnętrznych (IAC) w Europejskim Banku Centralnym) oraz wykształceniem, w tym ukończeniem wielu szkoleń krajowych i zagranicznych, związanych m.in. z zarządzaniem ryzykiem i audytem wewnętrznym. P. Daniluk ukończył „Kurs dla kandydatów na członków rad nadzorczych” prowadzony przez BDO Numerica S.A.

Kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych Pana Krzysztofa Brejda są związane z wieloletnim pełnieniem przez niego funkcji w zarządach spółek, w tym również w zarządach banków (m. in. w latach 1996 - 1999: Wiceprezes Zarządu Banku Przemysłowo - Handlowego S.A., w latach 1999 - 2006: Wiceprezes Zarządu w ING Bank Śląski S.A., w latach 2011 - 2014: Wiceprezes Zarządu w Kompanii Węglowej S.A.).

Członkami Komitetu Audytu, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, posiadającymi wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, są:

- Dariusz Daniluk
- Krzysztof Brejda
- Aleksander Chłopecki.

Pan Dariusz Daniluk posiada m.in. wiedzę w zakresie finansowania działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie pracy z sektorze bankowym. Pan Aleksander Chłopecki posiada wiedzę w zakresie prawnych i finansowych aspektów działalności deweloperskiej, którą nabył m.in. w trakcie pełnienia

przez niego funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki oraz wcześniejsze, ponad 10-letnie pełnienie funkcji w radzie nadzorczej British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A.), w której do 30.11.2017 r. rozwijana była działalność deweloperska obecnie kontynuowana w Marvipol Development S.A. Pan Krzysztof Brejda posiada wiedzę w zakresie finansowania działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie 7 lat pełnienia funkcji w zarządzie ING Bank Śląski S.A.

### **Działalność Komitetu Audytu w 2023 r.**

W 2023 r. Komitet Audytu odbył dwa posiedzenia: 22 marca 2023 r. oraz 24 maja 2023 r.

Przedmiotem posiedzenia z dnia 22 marca 2023 r. było spotkanie z audytorem Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., omówienie zaprezentowanych przez dyrektora finansowego jednostkowych i skonsolidowanych wyników finansowych osiągniętych przez Spółkę oraz przez Grupę Kapitałową Marvipol Development S.A. w roku obrotowym 2022, a także dyskusja i przedstawienie przez Komitet Audytu oceny na temat sprawozdań finansowych, sprawozdań z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok obrotowy 2022 oraz na temat sprawozdania z badania sporządzonego przez audytora Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. Na posiedzeniu w dniu 22 marca 2023 roku Komitet Audytu przyjął również sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu za rok obrotowy 2022.

Przedmiotem obrad posiedzenia 24 maja 2023 r. było omówienie sprawozdania finansowego Spółki i jej grupy kapitałowej za I kwartał 2023 roku, jak również podjął uchwałę w sprawie udzielenia Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczącej wyboru audytora do przeglądu i badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za lata obrotowe 2023, 2024, i 2025 oraz śródrocznych sprawozdań finansowych za poszczególne śródroczne okresy w tych latach obrotowych.

### **Główne założenia Polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego**

Zgodnie z polityką wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych w Marvipol Development S.A., wyboru firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu.

W toku przygotowywania przez Komitet Audytu rekomendacji, a następnie w procesie wyboru firmy audytorskiej dokonywanego przez Radę Nadzorczą Marvipol Development S.A., uwzględniane są następujące kryteria:

- a) jakość wykonywanych prac audytorskich;
- b) cena zaproponowana przez podmiot uprawniony do badania;
- c) możliwość zapewnienia pełnego zakresu usług określonych przez Marvipol Development S.A.;
- d) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek o podobnym profilu działalności;
- e) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego;
- f) kwalifikacje zawodowe i dotychczasowe doświadczenia osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie;
- g) możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Marvipol Development S.A.;
- h) reputacja podmiotu uprawnionego do badania na rynkach finansowych;

- i) potwierdzenie niezależności i bezstronności podmiotu uprawnionego do badania już na etapie procedury wyboru.

Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem wymaganej przepisami prawa zasady rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta.

**Główne założenia polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem**

Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzająca ustawowe badania sprawozdań Spółki i skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie mogą świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz badanej jednostki, jej jednostki dominującej ani jednostek przez nią kontrolowanych żadnych usług zabronionych w rozumieniu art. 5 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego oraz innych usług niebędących czynnościami rewizji finansowej, za wyjątkiem usług dozwolonych wskazanych w art. 136 ust. 2 o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 r.

Świadczenie usług, o których mowa powyżej, jest możliwe pod warunkiem, że świadczenie usług dodatkowych:

- a) nie ma lub ma nieistotny – łącznie lub osobno – bezpośredni wpływ na badane sprawozdania finansowe;
- b) oszacowanie wpływu na badane sprawozdania finansowe jest udokumentowane i wyjaśnione w dodatkowym sprawozdaniu Zarządu przekazanego do Komitetu Audytu;
- c) biegły rewident lub firma audytorska przestrzegają zasad niezależności zgodnie z przepisami prawa.

Zawarcie umowy na świadczenie usług dozwolonych (lub odpowiednio rozpoczęcie ich stosowania w oparciu o umowę ramową) następuje po uzyskaniu uprzedniej zgody Komitetu Audytu na świadczenie usług dodatkowych, wyrażonej w uchwale. Celem wyrażenia przez Komitet Audytu zgody na świadczenie usług dodatkowych Zarząd Marvipol Development S.A. zwraca się do Komitetu Audytu z odpowiednim wnioskiem, przekazując jednocześnie członkom Komitetu Audytu opracowanie w zakresie szacunkowego wpływu świadczenia usług dodatkowych na badanie sprawozdania finansowego i niezależność. Podjęcie przez Komitet Audytu uchwały w sprawie zgody na świadczenie usług dodatkowych następuje po przeprowadzeniu uprzedniej oceny zagrożeń dla badania sprawozdania finansowego i zabezpieczeń niezależności biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej. W razie potrzeby Komitet Audytu wydaje odpowiednie wskazania dotyczące wykonywania usług dozwolonych.

Szczegółowe informacje nt. usług świadczonych przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych w roku 2023 zostały przekazane w nocy 34 Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2023 oraz w **nocie 39** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2023.

**Zarząd – skład osobowy**

Skład osobowy Zarządu Spółki jest zaprezentowany w rozdziale **Władze Spółki** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i Grupy Kapitałowej.

### **Zarząd - zmiany w składzie**

W 2023 r. oraz w 2024 r., do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

### **Zarząd - zasady działania**

Zarząd Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny/dokumenty-korporacyjne>) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Zarząd pod przewodnictwem Prezesa zarządza majątkiem i sprawami Spółki, a także reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd kierując się interesem Spółki określa strategię i główne cele działania Spółki i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o efektywność i przejrzystość systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały również w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy bieżące kierowanie i koordynowanie prac Zarządu, ogólny nadzór nad terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami Zarządu. Oprócz prowadzenia spraw wynikających z podziału obowiązków w Zarządzie, Prezes Zarządu ma prawo do każdorazowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wiceprezes Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu lub członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

### **Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji**

Zgodnie ze Statutem Spółki, w skład Zarządu Spółki wchodzi od jednej do siedmiu osób. W przypadku Zarządu jednoosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu i/albo Członków Zarządu.

Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa

Zarządu. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Zarządu lub powierzeniu funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu.

W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu Spółki oraz powierzenia funkcji Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki powołuje i odwołuje wszystkich członków Zarządu Spółki, a także powierza funkcje Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu. Pozostałych członków Zarządu Spółki w liczbie od jednego do trzech Członków Zarządu może powołać i odwołać Rada Nadzorcza, przy czym powołanym przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu Rada Nadzorcza może powierzyć pełnienie funkcji Wiceprezesów Zarządu. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

Zarząd Spółki nie posiada uprawnień do podwyższania kapitału zakładowego Spółki ani do podejmowania decyzji o wykupie akcji.

### **Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących emitenta**

Spółka nie opracowała i nie przyjęła polityki różnorodności. Przy decyzjach kadrowych Zarząd Spółki kieruje się w szczególności bieżącymi potrzebami przedsiębiorstwa i długoterminowymi interesami Akcjonariuszy Spółki. Przy wyborze osób sprawujących funkcje kierownicze, zarządcze lub nadzorcze decydujące znaczenie mają wiedza, kompetencje i doświadczenie poszczególnych kandydatów.

## **System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem**

### **Główne cechy stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych**

Zarząd Emitenta jest odpowiedzialny za wdrożenie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

System kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych funkcjonuje w Spółce w oparciu o:

- wewnętrzne procedury Spółki określające zasady raportowania i zakres odpowiedzialności w procesie sporządzania sprawozdań finansowych,

- badania półrocznych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki przez niezależnego biegłego rewidenta.

Podstawą sporządzania sprawozdań finansowych są księgi rachunkowe, które prowadzone są przy użyciu programu finansowo-księgowego Symfonia, zapewniającego zaspokojenie potrzeb informacyjnych dla rachunkowości finansowej i zarządczej. Spółka stosuje przy tym rozwiązania organizacyjne i informatyczne zapewniające prawidłowe użytkowanie oraz ochronę oprogramowania i danych finansowych, a także zabezpieczenie dostępu do sprzętu komputerowego i oprogramowania. Dostęp do zasobów systemu ewidencji finansowo-księgowej, a w konsekwencji do sprawozdawczości finansowej, ograniczony jest stosownymi uprawnieniami nadawanymi upoważnionym pracownikom wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Sprawozdania finansowe Spółki przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Działów: Księgowości, Kontrolingu i Finansowego. Ostatnim etapem procesu jest finalne autoryzowanie sprawozdań przez Zarząd Spółki. W przypadku sprawozdań rocznych i półrocznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje je odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach. Ostateczne zatwierdzenie tych sprawozdań przez Walne Zgromadzenie Spółki poprzedzone jest uzyskaniem opinii niezależnego biegłego rewidenta.

Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd Spółki i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

---

# **Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Na dzień 31 grudnia i za okres  
dwunastu miesięcy 2023 roku

## WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Podstawowe informacje o Marvipol Development Spółka Akcyjna

Nazwa	Marvipol Development Spółka Akcyjna
Forma prawna	Spółka akcyjna
Adres korespondencyjny	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Kraj	Polska
Przedmiot działalności	Spółka prowadzi działalność holdingową - jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., prowadzącej działalność deweloperską
Nazwa jednostki dominującej	Marvipol Development Spółka Akcyjna
Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla grupy	MK Holding S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu
Zmiany w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych	W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia sprawozdania nie wystąpiły zmiany w nazwie ani w innych danych identyfikacyjnych jednostki dominującej



## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	5	377 511	588 585
Koszt własny sprzedaży	6	(259 033)	(445 729)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>118 478</b>	<b>142 856</b>
Koszty sprzedaży	7	(7 810)	(7 448)
Koszty ogólnego zarządu	7	(30 472)	(36 348)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	8	(3 648)	22 470
Pozostałe przychody operacyjne	9	11 526	18 393
Pozostałe koszty operacyjne	10	(7 022)	(18 299)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>81 052</b>	<b>121 624</b>
Przychody finansowe	11	12 892	9 888
Koszty finansowe	12	(25 385)	(20 521)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>68 559</b>	<b>110 991</b>
Podatek dochodowy	13	(13 282)	(21 088)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>55 277</b>	<b>89 903</b>
<b>Zysk na 1 akcję</b>			
Podstawowy (zł)		1,33	2,16
Rozwodniony (zł)		1,33	2,16

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Zysk (strata) netto		55 277	89 903
Inne całkowite dochody		-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>		<b>55 277</b>	<b>89 903</b>
Całkowite dochody netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		55 277	89 903
Udziały niekontrolujące		-	-

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony	
		31.12.2023	31.12.2022
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	14	161	248
Rzeczowe aktywa trwałe	15	66 375	63 181
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	27	62 145	66 350
Nieruchomości inwestycyjne	16	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	17	181 611	214 557
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	18	4 334	32 620
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	24 273	22 799
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>338 899</b>	<b>399 755</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	20	812 328	768 204
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	20 610	37 415
Należności z tytułu podatku dochodowego	21	2 679	3 691
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	22	286 721	168 291
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	22	47 184	35 677
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 122 338</b>	<b>977 601</b>
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 461 237</b>	<b>1 377 356</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony	
		31.12.2023	31.12.2022
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Kapitał własny</b>	23		
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922
Kapitał zapasowy		295 536	205 633
Fundusz dywidendowy		-	-
Zyski zatrzymane		55 277	89 903
<b>Kapitały razem</b>		<b>710 388</b>	<b>655 111</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy</b>			
Rezerwy	24	11 936	10 136
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19	14 639	12 529
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	29 079	70 605
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	232 655	236 329
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	72 160	76 327
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	460	566
Pozostałe zobowiązania	29	5 107	5 090
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem</b>		<b>366 036</b>	<b>411 582</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Rezerwy	24	-	2 500
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	5 219	12
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	111 529	19 035
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	6 234	5 034
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	27	5 118	7 402
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	28	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	29	2 079	110
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	29	39 480	45 982
Przychody przyszłych okresów	30	215 154	230 588
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>384 813</b>	<b>310 663</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>750 849</b>	<b>722 245</b>
<b>Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem</b>		<b>1 461 237</b>	<b>1 377 356</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE 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 31 grudnia 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	-	-	-	-	55 277	55 277
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>295 536</b>	-	<b>55 277</b>	<b>710 388</b>

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<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>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
<b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>68 559</b>	<b>110 991</b>
Amortyzacja		9 575	7 534
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		13 498	(2 226)
Przychody odsetkowe	11	(6 583)	(1 859)
Koszty odsetkowe	12	8 896	7 235
Koszty emisji obligacji		-	10 186
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	26	-	(610)
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		809	1 216
Koszty z tytułu leasingu	27	8 733	7 263
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych		(523)	(100)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	8	3 648	(22 470)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	11	(5 873)	(5 421)
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		-	(11 847)
Efekt wyceny instrumentów pochodnych		-	(135)
Pozostałe		551	1 187
<b>Korekty razem</b>		<b>32 731</b>	<b>(10 047)</b>
Zmiana stanu zapasów	40	(19 858)	211 467
Zmiana stanu należności	40	15 993	7 322
Zmiana stanu rezerw		(700)	10 136
Zmiana stanu kaucji		(496)	(877)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	40	(9 114)	(24 650)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(12 916)	(182 256)
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>(27 091)</b>	<b>21 142</b>
Podatek dochodowy zwrócony		4 116	1 447
Podatek dochodowy zapłacony		(13 892)	(38 939)
<b>Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych</b>		<b>(9 776)</b>	<b>(37 492)</b>
<b>Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>64 423</b>	<b>84 594</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Odsetki otrzymane		7 745	2 642
Wpływy z tytułu sprzedaży ŚT i WN		647	100
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		43 710	22 501
Spłata udzielonych pożyczek		22 210	21 129
<b>Wpływy</b>		<b>74 312</b>	<b>46 372</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(5 212)	(15 886)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-	(37 414)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	35	-	(38 343)
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych		(39 110)	(4 925)
<b>Wydatki</b>		<b>(44 322)</b>	<b>(96 568)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>29 990</b>	<b>(50 196)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		118 662	170 493
Wpływy netto z emisji obligacji		152 566	67 148
<b>Wpływy</b>		<b>271 228</b>	<b>237 641</b>
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Jednostki Dominującej		-	(47 484)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(134 050)	(138 380)
Wykup obligacji	27	(63 954)	(98 188)
Odsetki zapłacone		(33 655)	(25 829)
Prowizje od kredytów		(1 319)	(2 441)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	27	(14 233)	(9 607)
<b>Wydatki</b>		<b>(247 211)</b>	<b>(321 929)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>24 017</b>	<b>(84 288)</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>118 430</b>	<b>(49 890)</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>		<b>118 430</b>	<b>(49 890)</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>		<b>168 291</b>	<b>218 181</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>		<b>286 721</b>	<b>168 291</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 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	328 390	481 835	-	-	49 121	106 750
Koszt własny sprzedaży	(217 102)	(349 972)	-	-	(41 931)	(95 757)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>111 288</b>	<b>131 863</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 190</b>	<b>10 993</b>
Koszty sprzedaży	(5 167)	(5 898)	-	(3)	(2 643)	(1 547)
Koszty ogólnego zarządu	(24 619)	(28 856)	(3 321)	(4 153)	(2 532)	(3 339)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	(3 648)	22 470	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	11 453	10 782	57	56	16	7 555
Pozostałe koszty operacyjne	(6 964)	(11 903)	(14)	(487)	(44)	(5 909)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>85 991</b>	<b>95 988</b>	<b>(6 926)</b>	<b>17 883</b>	<b>1 987</b>	<b>7 753</b>
Przychody finansowe	7 012	2 142	5 873	7 746	7	-
Koszty finansowe	(9 869)	(19 537)	(15 516)	(984)	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>83 134</b>	<b>78 593</b>	<b>(16 569)</b>	<b>24 645</b>	<b>1 994</b>	<b>7 753</b>



	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Podatek dochodowy	(15 315)	(16 485)	2 414	(2 627)	(381)	(1 976)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>67 819</b>	<b>62 108</b>	<b>(14 155)</b>	<b>22 018</b>	<b>1 613</b>	<b>5 777</b>
	Segment deweloperski Okres zakończony		Segment magazynowy Okres zakończony		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe	63 811	64 614	186 509	245 406	88 579	89 735
w tym rzeczowe aktywa trwałe	30 162	29 278	-	-	36 213	33 903
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	14 385	15 721	-	-	47 760	50 629
w tym nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	4 334	32 620	-	-
w tym pożyczki udzielone	1 403	1 835	178 885	212 518	-	-
Aktywa obrotowe	1 036 443	912 110	32 682	3 958	53 213	61 533
w tym zapasy	768 391	718 911	-	-	43 937	49 293
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	248 704	159 310	32 677	2 449	5 340	6 532
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 100 254</b>	<b>976 724</b>	<b>219 191</b>	<b>249 364</b>	<b>141 792</b>	<b>151 268</b>
Zobowiązania długoterminowe	294 463	319 767	5 541	23 252	66 032	68 563
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	272 262	301 410	3 135	21 473	58 497	60 378
Zobowiązania krótkoterminowe	375 034	298 211	239	257	9 540	12 195
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	123 770	28 188	-	-	4 330	3 295
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>669 497</b>	<b>617 978</b>	<b>5 780</b>	<b>23 509</b>	<b>75 572</b>	<b>80 758</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 25 listopada 2014 r. na czas nieoznaczony. Rejestracja spółki została dokonana 16 grudnia 2014 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585.

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2023 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 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" przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego, za wyjątkiem zmian opisanych w Nocie 4.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w pełnej formie, zgodnie z MSR 1.

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.

Z dniem podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Grupy Marvipol Development S.A. zatwierdza niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

### 3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

#### Podstawa wyceny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem wartości firmy, nieruchomości inwestycyjnych oraz instrumentów pochodnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

#### Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej.

#### Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

W szczególności istotne obszary niepewności odnośnie dokonanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, dotyczą poniższych obszarów:

- Rzeczowe aktywa trwałe:

Co najmniej raz w roku Grupa dokonuje weryfikacji ekonomicznych okresów użyteczności aktywów trwałych podlegających amortyzacji. W ocenie Zarządu, przyjęte na dzień bilansowy okresy użyteczności odpowiadają oczekiwanym okresom generowania korzyści ekonomicznych z wykorzystywania tychże aktywów. Istnieje jednak ryzyko, że faktyczne okresy generowania korzyści ekonomicznych mogą różnić się od przyjętych.

- Nieruchomości inwestycyjne:

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej, zgodnie z metodologią opisaną w sekcji „Ustalenie wartości godziwej”. Do głównych pozycji szacunkowych wpływających na wycenę godziwą zaliczają się:

- przyszłe wpływy z najmu – dla powierzchni skomercjalizowanej wpływy z tytułu najmu przyjmowane są według stawek z zawartych umów najmu, natomiast dla powierzchni nieskomercjalizowanej przyjmowane są na podstawie szacunków Zarządu, bazujących na raportach rynkowych oraz własnej znajomości rynku. W przypadku nieruchomości, których powierzchnia nie została w pełni wynajęta, Grupa dokonuje także szacunku płatności z tytułu tzw. gwarancji czynszowych dla nabywcy nieruchomości, jako zabezpieczenie wpływów czynszowych. Okres trwania gwarancji czynszowych oparty jest o historyczne warunki sprzedaży nieruchomości z uwzględnieniem aktualnie panujących warunków na rynku,

- o stopa kapitalizacji (yield) szacowana na podstawie przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości, listów intencyjnych, wycen rzeczoznawców, raportów rynkowych oraz wiedzy i doświadczenia Zarządu,
- o koszty realizacji projektu szacowane do poniesienia w przyszłości.

Wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych w trakcie budowy i komercjalizacji, ustalone metodą dochodową, podlegają korekcie przez Grupę o wpływ ryzyka związanego z zakończeniem budowy, zmianami kosztów realizacji czy warunkami umów najmu dla powierzchni niewynajętych, zgodnie z metodologią wyceny opisaną w dalszej części raportu.

- Pożyczki udzielone oraz należności z tytułu dostaw i usług:

Szacowanie utraty wartości w Grupie bazują na koncepcie „oczekiwanej straty kredytowej” (ang. Expected Credit Loss – ECL). Grupa wyznacza odpisy z tytułu utraty wartości, w oparciu o oczekiwane straty kredytowe, uwzględniając prognozy przyszłych warunków ekonomicznych podczas dokonywania oceny ryzyka kredytowego danej ekspozycji. Odpis z tytułu utraty wartości kalkulowany jest na każdy dzień bilansowy zgodnie z metodologią opisaną w sekcji „Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów”.

- Udziały we wspólnych przedsięwzięciach:

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane są metodą praw własności. Do inwestycji realizowanych w ramach wspólnych przedsięwzięć zaliczają się przede wszystkim projekty z segmentu magazynowego. Głównym składnikiem aktywów w spółkach realizujących projekty, mającym największy wpływ na wycenę aktywów netto, jest nieruchomość inwestycyjna, dla której metodologia wyceny oraz założenia dotyczące szacunków i osądu zostały opisane w niniejszym raporcie.

W przypadku spółek, dla których została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów, wartość udziałów oszacowywana jest w oparciu o warunki tej umowy.

- Odroczony podatek dochodowy:

Grupa tworząc aktywa z tytułu podatku dochodowego bierze pod uwagę możliwość jego wykorzystania w przyszłości, uwzględniając zasadę ostrożności. Grupa dokonuje szacunków przyszłych dochodów podatkowych spółek w oparciu o budżety projektów deweloperskich, zakładane terminy zakończenia ich realizacji oraz rozpoznania wyniku podatkowego. W przypadku spółek czerpiących przychody z tytułów innych niż realizacja projektów deweloperskich, Grupa dokonuje oceny możliwości wykorzystania aktywa na podstawie wyników lat ubiegłych oraz prognoz dotyczących wyników podatkowych w horyzoncie 5 lat od daty bilansowej.

- Utrata wartości innych aktywów trwałych:

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia istnienie przesłanek, które wskazują, czy nastąpiła utrata wartości składników aktywów trwałych. W przypadku zidentyfikowania takiej przesłanki, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej. Oszacowanie wartości użytkowej składnika aktywów trwałych (lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne) wiąże się, między innymi, z przyjęciem założeń w zakresie szacunków co do kwot, terminów przyszłych przepływów pieniężnych, które Grupa może uzyskać z tytułu danego składnika aktywów trwałych (lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne). Szacując wartość godziwą pomniejszoną o koszty sprzedaży Grupa opiera się na dostępnych danych rynkowych na ten temat lub wycenach sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców.

- **Zapasy:**

Grupa dokonuje odpisów z tytułu utraty wartości w oparciu o ceny sprzedaży możliwe do uzyskania na rynku, bazując na wiedzy w zakresie trendów rynkowych oraz cen transakcyjnych z zawieranych przez Grupę umów rezerwacyjnych oraz umów przedwstępnych sprzedaży produktów o podobnym charakterze (lokalizacja, metraż, standard inwestycji).
- **Rezerwy:**

Grupa tworzy rezerwy w sytuacji, gdy zmniejszenie korzyści ekonomicznych wynikających ze zdarzeń przeszłych (nie ujętych w księgach) szacowane jest jako prawdopodobne. Rezerwy tworzone są najczęściej w związku z: rozliczeniem transakcji sprzedaży udziałów w spółkach realizujących projekty magazynowe, sprawami spornymi i sądowymi oraz naprawami gwarancyjnymi. Za podstawę dla szacowanych wartości służą: obserwacje historyczne, oceny wyspecjalizowanych podmiotów (kancelarie prawne, opinie biegłych) oraz wiedza i doświadczenie Zarządu.
- **Prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu oraz zobowiązanie leasingowe:**

Do głównych pozycji szacunkowych w obszarze leasingu Grupa zalicza określenie okresu leasingu, w szczególności dla umów na czas nieokreślony oraz umów z opcją przedłużenia lub wypowiedzenia. Dokonując oceny skorzystania z opcji, Grupa bierze pod uwagę wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Stopa dyskontowa dla leasingu szacowana jest na bazie średniego ważonego kosztu kapitału obcego Grupy, powiększonego o premię za ryzyko dla danej klasy aktywów leasingu. Stopa dyskontowa szacowana jest dla każdej nowej umowy leasingu lub grupy umów o zbliżonym charakterze.

### **Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości**

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Grupy.

#### **a) Zasady konsolidacji**

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę konsolidacji pełnej dla jednostek zależnych. Jednostki współzależne są ujmowane metodą praw własności.

##### **i) Jednostki zależne**

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola ma miejsce wtedy, gdy Jednostka Dominująca posiada zdolność kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej jednostki, w celu uzyskiwania korzyści płynących z jej działalności. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

##### **ii) Jednostki stowarzyszone oraz wspólne przedsięwzięcia**

Jednostki stowarzyszone są to jednostki, na które jednostka dominująca bezpośrednio lub poprzez spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są ani jej jednostkami zależnymi, ani wspólnymi przedsięwzięciami.

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Wspólne przedsięwzięcie jest wspólnym ustaleniem umownym, w którym strony sprawujące współkontrolę nad ustaleniem mają prawa do aktywów netto wynikających z ustalenia umownego.

Inwestycje Grupy w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się początkowo według ceny nabycia, a następnie uwzględnia się udział Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli udział Grupy w stratach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia przekracza wartość jej udziałów w tym podmiocie, Grupa zaprzestaje ujmowania swojego udziału w dalszych stratach. Dodatkowe straty ujmuje się wyłącznie w zakresie odpowiadającym prawnym lub zwyczajowym zobowiązaniom przyjętym przez Grupę lub płatnościom wykonanym w imieniu jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

### **iii) Korekty konsolidacyjne**

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **b) Połączenia jednostek gospodarczych**

Pierwszym etapem rozliczenia transakcji przejęcia kontroli przez Grupę nad inną jednostką gospodarczą jest ustalenie, czy dana transakcja lub zdarzenie spełnia definicję połączenia jednostek zgodnie z MSSF 3, w szczególności czy nabyty zespół działań i aktywów stanowi przedsięwzięcie. W tym celu Grupa stosuje test koncentracji, który pozwala na uproszczoną ocenę transakcji nabycia. Pozytywny wynik testu oznacza brak spełnienia definicji przedsięwzięcia i żadna dodatkowa ocena nie jest dalej wymagana. Wynik testu jest pozytywny, jeśli zasadniczo cała wartość godziwa nabytych aktywów brutto jest skoncentrowana w pojedynczym, możliwym do zidentyfikowania składniku aktywów lub w grupie podobnych, możliwych do zidentyfikowania aktywów. W przypadku negatywnego wyniku przeprowadzana jest dalsza szczegółowa analiza.

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych rozliczane są metodą przejęcia. Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa przejmowanej jednostki są wyceniane według wartości godziwej. Przekazana zapłata w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką wyceniana jest w wartości godziwej i stanowi sumę wartości na dzień przejęcia:

- i) Aktywów przeniesionych przez Grupę,
- ii) Zobowiązań zaciągniętych przez Grupę wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz
- iii) Udziałów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli.

W wycenie przekazanej zapłaty uwzględnia się także wartość godziwą zapłaty warunkowej. Koszty związane z przejęciem ujmuje się w rachunku wyników w momencie ich poniesienia.

Wartość firmy obliczana jest jako różnica pomiędzy:

- i) Sumą zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia, oraz
- ii) Wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej.

Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez Grupę w zamian za oczekiwane przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy jest wyceniana według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości. W przypadku gdy suma zapłaty jest niższa od wartości godziwej zidentyfikowanych przejętych aktywów netto, Grupa ujmuje zysk na okazjnym nabyciu w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

### **c) Waluty obce**

#### **i) Transakcje w walucie obcej**

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień zawarcia poniższych typów transakcji:

- powstanie zobowiązania z tytułu zakupu i faktur wystawionych w walucie obcej,
- powstanie należności z tytułu sprzedaży i faktur wystawionych w walucie obcej,
- wpływ należności bądź płatność zobowiązania w walucie obcej z własnego rachunku walutowego.

Pozostałe transakcje przeliczane są według kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

#### **d) Raportowanie segmentów działalności**

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią działalności Grupy, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega ryzykom i czerpie korzyści odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Grupy bazuje na segmentach branżowych.

Segmenty raportowane są w oparciu o dane z wewnętrznej sprawozdawczości zarządczej oraz stanowią obiekt analiz dla kluczowego personelu kierowniczego. Grupa wyodrębnia 3 segmenty branżowe:

- segment deweloperski,
- segment magazynowy,
- segment pozostałych aktywów nieruchomościowych.

## e) Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej strony. Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu.

### i) Aktywa finansowe

#### Klasyfikacja aktywów finansowych

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”).

#### Przeklasyfikowanie składników aktywów finansowych

Grupa dokonuje przeklasyfikowania aktywów finansowych, wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami. Przeklasyfikowaniu podlegają wszystkie aktywa finansowe, na które zmiana ta miała wpływ. Grupa nie dokonuje przeklasyfikowania żadnych zobowiązań finansowych.

Przeklasyfikowanie aktywów finansowych dokonywane jest prospektywnie, począwszy od dnia przeklasyfikowania. Grupa nie przekształca żadnych uprzednio ujętych zysków, strat ani odsetek.

W sytuacji przeklasyfikowania aktywów finansowych z kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanych koszcie do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej, wartość godziwą wycenia się na dzień przeklasyfikowania. Wszelkie zyski lub straty wynikające różnicy między wcześniejszym zamortyzowanym kosztem aktywów finansowych a wartością godziwą ujmują się w rachunku wyników lub w innych całkowitych dochodach, w zależności od klasyfikacji aktywów.

W sytuacji przeklasyfikowania aktywów finansowych z kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie, wartość godziwa tego aktywa na dzień przeklasyfikowania staje się jego nową wartością bilansową brutto.

W przypadku przeklasyfikowania aktywów finansowych z kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie, aktywo zostaje przeklasyfikowane w wartości godziwej na dzień przeklasyfikowania. Skumulowane zyski lub straty ujęte poprzednio w innych całkowitych dochodach zostają jednak usunięte z pozycji kapitału własnego i skorygowane w oparciu o wartość godziwą aktywów finansowych na dzień przeklasyfikowania. W związku z tym aktywa finansowe wycenia się na dzień przeklasyfikowania tak, jak gdyby zawsze były wyceniane w zamortyzowanym koszcie.

Jeśli Grupa dokonuje przeklasyfikowania składnika aktywów finansowych z kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy do kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, składnik ten nadal wycenia się w wartości godziwej.



Jeśli Grupa dokonuje przeklasyfikowania składnika aktywów finansowych z kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody do kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, składnik ten nadal wycenia się w wartości godziwej. Skumulowane zyski lub straty ujęte poprzednio w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego w formie korekty wynikającej z przeklasyfikowania na dzień przeklasyfikowania.

#### **Wycena na moment początkowego ujęcia**

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

#### **Zaprzestanie ujmowania**

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji gdy:

- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

#### **Wycena po początkowym ujęciu**

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z trzech kategorii:

- Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

#### **Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje:

- należności handlowe oraz pozostałe należności (w tym należności długoterminowe),
- pożyczki udzielone spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu zapadalności,
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w rachunku zysków i strat w pozycji „Przychody finansowe”.

#### **Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody**

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

W okresie sprawozdawczym oraz w okresie porównawczym Grupa nie posiadała aktywów zaklasyfikowanych jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

#### **Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się wszystkie instrumenty finansowe, które nie zostały zaklasyfikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także te w przypadku których Grupa podjęła decyzję o takiej klasyfikacji, w celu wyeliminowania niedopasowania księgowego.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa klasyfikuje:

- a) Instrumenty pochodne będące aktywami,
- b) Pożyczki udzielone nie spełniające testu SPPI.

Instrumenty pochodne o wartości dodatniej wykazywane są jako aktywa finansowe, natomiast o wartości ujemnej jako zobowiązania finansowe. Wycena instrumentów pochodnych wykonywana jest na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Instrumenty pochodne wykorzystywane są przez Grupę w celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmiennością kursów walutowych, przy czym Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Zysk lub strata z aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ujmowana jest odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych, w okresie w którym powstała.

#### **Kompensata aktywów i zobowiązań finansowych**

W sytuacji, gdy Grupa:

- posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto.

## **ii) Zobowiązania finansowe**

Grupa klasyfikuje zobowiązania finansowe jako zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

### **Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**

Jako zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie Grupa klasyfikuje oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, papiery dłużne, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Zobowiązania finansowe Grupa wycenia początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji. Następnie wycenia je po zamortyzowanym koszcie metodą efektywnej stopy procentowej, a koszty odsetkowe ujmuje się metodą efektywnego dochodu. Metoda efektywnej stopy procentowej służy do obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania i do alokowania kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa faktycznie dyskontująca przyszłe płatności pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania danego zobowiązania lub, w razie potrzeby, w okresie krótszym. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

### **Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa klasyfikuje instrumenty pochodne o wartości godziwej mniejszej od zera. Wycena instrumentów pochodnych wykonywana jest na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Zysk lub strata z instrumentów pochodnych ujmowana jest odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych.

Instrumenty pochodne wykorzystywane są przez Grupę w celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmiennością kursów walutowych, przy czym Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

### **Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej**

Umowy gwarancji finansowych to umowy zobowiązujące jej wystawcę do dokonania określonych płatności rekompensujących posiadaczowi stratę, jaką poniesie z powodu niedokonania przez określonego dłużnika płatności w przypadającym terminie, zgodnie z pierwotnymi lub zmienionymi warunkami instrumentu dłużnego.

Umowy gwarancji finansowych wykazywane są w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych. Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty i utworzenia rezerwy. Kwota rezerwy określana jest w oparciu o szacunki wysokości prawdopodobnego wydatku koniecznego dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji.

### **Wyksięgowanie zobowiązań finansowych**

Grupa wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Grupy zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

## **f) Kapitały własne**

### **Kapitał zakładowy**

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wartości nominalnej zarejestrowanych akcji, wynikającej ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

### **Kapitał zapasowy z wydzielenia**

Kapitał zapasowy z wydzielenia wykazywany jest w wartości nominalnej aktywów netto wydzielonych w ramach wyodrębnienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. Oddział w Warszawie ustalonej na dzień 1 października 2015 r., skorygowanej o przesunięcia środków pieniężnych z Marvipol S.A. (Centrala) do Marvipol S.A. Oddział w Warszawie.

### **Kapitał zapasowy**

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Jednostka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji.

O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy w Jednostce tworzony jest:

- z odpisów z zysku,
- z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane,
- z nadwyżki ceny sprzedaży akcji własnych nad kosztem ich nabycia.

### **Kapitał rezerwowy**

Pozostałe kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie ze statutem. O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie. Spółka do kapitałów rezerwowych zalicza między innymi kapitał utworzony decyzją Walnego Zgromadzenia na nabycie akcji własnych.

W kapitale rezerwowym Jednostka ujmuje także kapitał uzyskany z emisji akcji, po pomniejszeniu o koszty emisji do momentu dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd Rejestrowy. Po dokonaniu rejestracji wartość nominalna zarejestrowanych akcji odnoszona jest na kapitał zakładowy, natomiast nadwyżka osiągnięta przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostała po pokryciu kosztów emisji, odnoszona jest na kapitał zapasowy.

### **Nabyte akcje własne**

Nabyte akcje własne wyceniane są według ceny nabycia i ujmowane w kapitale własnym jako wielkość ujemna.

### **Całkowite dochody**

Całkowite dochody ogółem to zmiana w kapitale własnym, która nastąpiła w ciągu okresu sprawozdawczego na skutek transakcji innych niż transakcje zawierane z właścicielami występującymi

w charakterze udziałowców. Obejmują wszystkie składniki zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

Inne całkowite dochody obejmują pozycje przychodów i kosztów (w tym korekty wynikające z przeklasyfikowania), które nie zostały ujęte jako zyski lub straty zgodnie z tym, jak tego wymagają lub na co zezwalają inne MSSF.

## **g) Rzeczowe aktywa trwałe**

### **i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

### **ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu kiedy możliwa będzie ich rzetelna wycena. Wtedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

### **iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym**

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty, w okresie, w którym zostały poniesione.

### **iv) Amortyzacja**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są

amortyzowane. Grupa zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Budynki 10 - 40 lat,
- Maszyny i urządzenia 3 - 10 lat,
- Środki transportu 5 lat,
- Meble i wyposażenie 5 - 7 lat.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Grupę corocznie weryfikowana.

## **h) Wartości niematerialne i wartość firmy**

### **Wartość firmy**

Wartość firmy powstająca w konsolidacji to nadwyżka kosztu nabycia jednostki nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania składników aktywów i pasywów jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia na dzień nabycia.

Wartość firmy jest wykazywana jako składnik aktywów i przynajmniej raz w roku poddawana jest testowi na utratę wartości. Skutki utraty wartości odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat i nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach.

### **i) Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

### **ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym**

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie poniesienia.

### **iii) Amortyzacja**

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania nie są amortyzowane, podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

### **i) Składniki aktywów użytkowane na podstawie umów leasingu**

Przy podpisaniu umowy Grupa ocenia, czy umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli na jej mocy przekazuje się prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres, w zamian za wynagrodzenie.

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. W dacie rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do spłaty w tej dacie, zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu lub krańcowej stopy procentowej, jeśli stopa procentowa leasingu nie jest dostępna. Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do

użytkowania obejmuje kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu, wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia leasingu lub przed tą datą pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe, początkowe koszty bezpośrednio poniesione przez leasingobiorcę oraz szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę z związku z demontażem i usunięciem bazowego składnika aktywów.

Grupa wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania stosując model kosztu, tj. w pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne oraz ewentualne straty z tytułu utraty wartości, ale także po odpowiednim skorygowaniu o dokonywane przeliczenia zobowiązania z tytułu leasingu. Amortyzacja prawa do użytkowania w Grupie dokonywana jest metodą liniową przez okres umowy leasingu.

Opłaty leasingowe zawarte w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu obejmują stałe płatności leasingowe pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, ceny wykonania opcji kupna (jeżeli można z wystarczającą pewnością stwierdzić, że Grupa z tej opcji skorzysta) oraz kary pieniężne za wypowiedzenie umowy (jeżeli jest wystarczająca pewność, że Grupa skorzysta z tej opcji).

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu pomniejszane jest o dokonane spłaty i korygowane o naliczone odsetki. W przypadku umów, dla których płatności leasingowe wykonywane są w walutach obcych, Grupa ujmuje zobowiązanie leasingowe na pierwszy moment ujęcia według oficjalnego kursu NBP z dnia poprzedzającego datę powstania zobowiązania oraz aktywo w tej samej wartości. Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje wyceny zobowiązania leasingowego według oficjalnego kursu NBP z dnia bilansowego.

Grupa stosuje zwolnienie, które przywołuje pkt. MSSF16.5, dotyczące ujmowania leasingów o niskiej wartości oraz leasingów krótkoterminowych (nie przekraczających 12 miesięcy). Płatności leasingowe w przypadku obu wymienionych wyjątków rozpoznawane są w kosztach okresu, którego dotyczą.

Grupa zidentyfikowała następujące typy istotnych umów leasingu:

- prawo użytkowania wieczystego gruntu,
- leasing powierzchni biurowej,
- leasing powierzchni na potrzeby działalności najmu krótko-, średnio- i długoterminowego,
- leasing floty samochodowej.

Prawa do użytkowania powierzchni biurowej i pozostałej oraz floty samochodowej zostały ujęte jako prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu. Prawa do użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych pod realizację projektów deweloperskich zostały ujęte jako zapasy, natomiast prawa użytkowania wieczystego gruntów wykorzystywanych przez Grupę jako nieruchomości zajmowana przez właściciela zostały ujęte jako prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu.

Zobowiązania z tytułu umów najmu powierzchni biurowej oraz leasingu samochodów zostały ujęte jako zobowiązania z tytułu leasingu. Zobowiązania wynikające z prawa użytkowania wieczystego gruntów zostały ujęte jako zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste.

#### **Aktywo oraz zobowiązanie z tytułu użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych do realizacji projektów deweloperskich**

Prawo użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych pod realizację projektów deweloperskich klasyfikowane jest jako zapasy, natomiast zobowiązanie leasingowe klasyfikowane jest w pełni jako zobowiązanie krótkoterminowe. Klasyfikacja prawa do użytkowania (aktywo obrotowe) jak

i zobowiązania z tytułu leasingu (zobowiązanie krótkoterminowe) wynika z faktu, iż ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę w okresie „cyklu operacyjnego”.

Zgodnie z MSSF 9, zobowiązanie z tytułu leasingu usuwa się z bilansu, gdy zostało uregulowane, wygasło lub dłużnik został prawnie zwolniony z długu np. poprzez przeniesienie długu na inny podmiot. Aktywo z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z nim związane utrzymywane jest w bilansie do momentu prawnego (notarialnego) przeniesienia na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. W dacie notarialnego przeniesienia własności następuje też wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawa do użytkowania wieczystego gruntu.

Kalkulując zobowiązanie leasingowe, Grupa dyskontuje wszystkie umowne przepływy pieniężne wynikające z okresu, na jaki prawo użytkowania wieczystego zostało przyznane (maksymalnie 99 lat). Okres leasingu nie jest uzależniony od przewidywanego okresu, w którym to Grupa będzie właścicielem prawa do użytkowania, tj. okresu realizacji projektu deweloperskiego. Koszty amortyzacji kalkulowane są w odniesieniu do pełnego umownego okresu użytkowania. Opłaty przekształceniowe traktowane są przez Grupę analogicznie jak opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Koszty związane z leasingiem prawa wieczystego użytkowania gruntów (amortyzacja oraz koszty odsetkowe) kapitalizowane są na zapasach przez okres realizacji projektu deweloperskiego. Wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie nieruchomości powstałych na gruncie, koszty związane z leasingiem odnoszone są do rachunku wyników.

#### **j) Nieruchomości inwestycyjne**

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Jednostkę staje się nieruchomością inwestycyjną, Jednostka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt tej nieruchomości,



który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia zgodnie z MSR 16 lub MSR 2 jest równy wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Gdy Jednostka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjną przeznacza do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

### **k) Zapasy**

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają wydatki związane z realizowanymi projektami deweloperskimi.

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budowanymi lokalami mieszkalnymi,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednio dotyczące projektów.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

### **l) Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane w cenie transakcyjnej, z uwzględnieniem odpisu aktualizującego wartość należności zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych. W przypadku, gdy występuje istotny element finansowania powyżej 12 miesięcy, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Do pozostałych należności Grupa klasyfikuje także depozyty notarialne, wadia, zaliczki wpłacone na poczet zakupu gruntów oraz nieruchomości, względem których Grupa nie posiada kontroli lub tytułu prawnego poświadczającego własność.

### **m) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania**

Aktywa finansowe spełniające definicję środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

W pozycji Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania prezentowane są otrzymane od klientów Grupy środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu

mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym” zdeponowane są na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy (na dzień ich utworzenia) prezentowane są w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe”.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy na podstawie kursu NBP. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tę samą definicję środków pieniężnych.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest przez Grupę metodą pośrednią.

#### **n) Aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana**

Aktywa są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie. Decyzja o przeklasyfikowaniu aktywów do aktywów dostępnych do sprzedaży podejmowana jest, gdy aktywa te są w stanie gotowym do sprzedaży i rozpoczęto aktywne poszukiwanie nabywcy, a sprzedaż w horyzoncie 1 roku została oceniona jako wysoce prawdopodobna. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Aktywa przeznaczone do sprzedaży są wyceniane do wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Dla aktywów zaklasyfikowanych do tej kategorii nie nalicza się amortyzacji. W przypadku, gdy kryteria klasyfikacji do grupy aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży nie są dłużej spełniane, Grupa zaprzestaje klasyfikacji tego składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży oraz dokonuje reklasyfikacji do odpowiedniej kategorii aktywów. W takim przypadku Grupa wycenia składnik aktywów, który nie jest dłużej klasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży w kwocie niższej z:

- jego wartości bilansowej z dnia poprzedzającego klasyfikację składnika aktywów (lub grupy do zbycia) jako przeznaczony do sprzedaży, skorygowanej o amortyzację lub aktualizację wyceny, która zostałaby ujęta, gdyby składnik aktywów (lub grupa do zbycia) nie został zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży,
- jego wartości odzyskiwalnej z dnia podjęcia decyzji o braku jego sprzedaży.

Działalność zaniechana to element przedsięwzięcia Grupy, który został zbyty lub jest zakwalifikowany jako przeznaczony do sprzedaży, jak również stanowi odrębną, ważną dziedzinę działalności. Klasyfikacja do działalności zaniechanej następuje w momencie zbycia lub w momencie, gdy działalność spełnia kryteria działalności przeznaczonej do sprzedaży, jeśli ten moment nastąpił wcześniej.

#### **o) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów**

##### **i) Aktywa finansowe**

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

##### **Należności handlowe**

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie

życia przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. Macierz rezerw bazuje na analizie spłacalności należności z poszczególnych koszyków przeterminowania oraz określeniu wskaźnika odzysku dla należności, w przypadku których zidentyfikowana została strata kredytowa. Wskaźnik odpisu dla danego koszyka przeterminowania kalkulowany jest jako iloczyn prawdopodobieństwa niespłacenia należności z danego koszyka (PD) oraz wskaźnika straty z tytułu niewykonania zobowiązania (LGD). Odpis na oczekiwane straty kredytowe kalkulowany jest poprzez przyłożenie wskaźników odpisu dla poszczególnych koszyków przeterminowania do bieżącego salda należności w każdej z grup przeterminowania. Kwotę odpisu aktualizującego wartość należności ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu w przychodach/kosztach z tytułu pozostałej działalności operacyjnej.

### Pożyczki udzielone

Na portfel pożyczek udzielonych przez Grupę składają się głównie pożyczki do spółek celowych realizujących projekty magazynowe w ramach wspólnego przedsięwzięcia. Kalkulując odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu udzielonych pożyczek, Grupa określa wskaźnik prawdopodobieństwa wystąpienia straty kredytowej, wykorzystując modele ryzyka kredytowego w odniesieniu do całego segmentu magazynowego. W przypadku projektów magazynowych dla których została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów lub nieruchomości, wskaźnik prawdopodobieństwa straty jest odpowiednio korygowany. Wskaźnik straty z tytułu niewykonania zobowiązania (LGD) kalkulowany jest dla każdej spółki magazynowej jako kwota niemożliwa do odzyskania względem bieżącego salda pożyczki udzielonej przez Grupę na dzień bilansowy, po upłynieniu aktywów tej spółki i spłacie wszystkich pozostałych zobowiązań.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe kalkulowany jest dla każdej pożyczki odrębnie, poprzez przyłożenie do bieżącego salda pożyczki na dzień bilansowy wskaźnika prawdopodobieństwa wystąpienia straty kredytowej (PD) oraz wskaźnika straty z tytułu niewykonania zobowiązania (LGD).

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 180 dni. Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika (ang. default) następuje w przypadku gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 360 dni lub gdy Grupa otrzyma informację o istotnych problemach finansowych kontrahenta, np. dłużnik ogłosi bankructwo lub wystąpi o postępowanie układowe. Zastosowane terminy 180 i 360 dni ustalono przy uwzględnieniu specyfiki aktywów finansowych w odniesieniu do których badane są okoliczności w zakresie szacowanych odpisów. Co do zasady źródłem środków służących uregulowaniu należności jest sprzedaż nieruchomości przez spółki celowe. Uwzględniono m.in. czas o jaki może ulec przedłużeniu proces sprzedaży nieruchomości lub aktywa związanego z nieruchomościami ze względu na obiektywne okoliczności uniemożliwiające zawarcie transakcji w terminie wymagalności instrumentu finansowego.

### ii) Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich

wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

## **p) Świadczenia pracownicze**

### **i) Program określonych składek**

Grupa zobowiązana jest na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie Grupy za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

### **ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych są wyceniane bez uwzględniania dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

## **q) Rezerwy**

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

### **i) Umowy rodzące obciążenia**

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Grupę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Wysokość rezerwy jest ustalana na podstawie niższej z wartości kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub kosztów jej realizacji. Przed ujęciem w księgach rezerwy, Grupa rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

### **r) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny (w szczególności dotyczy to zatrzymanych kaucji gwarancyjnych), wartość zobowiązań jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie zobowiązania w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

### **s) Przychody przyszłych okresów**

W pozycji przychody przyszłych okresów Grupa wykazuje zaliczki otrzymane od klientów w związku z zawarciem umów sprzedaży lokali w realizowanych projektach deweloperskich, gdzie lokale nie zostały jeszcze przekazane nabywcom. Przychody te zostaną rozpoznane w momencie wydania lokali kupującym, po zakończeniu budowy i uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych.

Grupa wykazuje przychody przyszłych okresów w wartości odzwierciedlającej otrzymane wpłaty od nabywców lokali.

### **t) Przychody**

#### **i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych**

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane zgodnie z MSSF 15 tj., w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Za moment ten Spółka uznaje przeniesienie na klienta kontroli nad sprzedawanym lokalem, miejscem postojowym, schowkiem garażowym, komórką lokatorską lub innym elementem budynku lub jego części wspólnej, czyli na moment wydania.

Stosownie do treści art. 548 § 1 k.c., niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z chwilą wydania rzeczy, niezależnie od tego kiedy kupujący stanie się właścicielem rzeczy. Przez wydanie rzeczy rozumieć należy przede wszystkim wydanie w rozumieniu art. 348 k.c. Przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem rzeczy.

#### **Sprzedaż i leasing zwrotny**

W ramach konceptu Unique Apartments z klientami zawierane są umowy, które obejmują sprzedaż lokali mieszkalnych i miejsc postojowych wraz z usługą wykończenia i wyposażenia lokali. Jednocześnie, wraz z umowami sprzedaży lokali, z nabywcami są podpisywane długoterminowe umowy najmu lub dzierżawy sprzedanych produktów. Okres najmu lub dzierżawy rozpoczyna się w momencie wydania klientowi w pełni wyposażonego lokalu i najczęściej trwa 10 lat. Wydania lokali nabywcom w ramach projektu mogą być realizowane w trybie dwuetapowym. Przedmiotem pierwszego odbioru jest lokal w stanie deweloperskim i miejsce postojowe. Drugi odbiór następuje po

wykonaniu prac wykończeniowych i wyposażeniu lokalu. W momencie przekazania w pełni wykończonego i wyposażonego lokalu rozpoczyna się okres najmu lub dzierżawy.

Konsekwencją powyższego modelu biznesowego jest konieczność rozpoznawania transakcji jako leasing zwrotny, zgodnie z MSSF 16. Część wyniku na sprzedaży produktów jest rozpoznawana w momencie wydania klientom. Pozostała część, 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. Następnie wpływa na wynik przyszłych okresów – przez cały okres trwania najmu lub dzierżawy. Kluczowymi parametrami przy kalkulacji wartości prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu i zobowiązania z tytułu leasingu oraz rozpoznania wyniku w czasie są: cena sprzedaży, koszt wytworzenia, warunki umów najmu lub dzierżawy (wartość czynszu, okres leasingu) oraz stopa dyskontowa zastosowana w celu wyceny zobowiązań leasingowych.

Część wyniku ze sprzedaży, która w rezultacie opisanej powyżej kalkulacji kwalifikuje się do jednorazowego rozpoznania, ujmowana jest następująco: przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży mieszkania w stanie deweloperskim oraz miejsca postojowego rozpoznawane są w momencie ich wydania (pierwszy odbiór). Przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży usług wykończenia oraz wyposażenia rozpoznawane są w momencie wydania w pełni wykończonego i wyposażonego mieszkania (drugi odbiór).

Cena transakcyjna sprzedaży mieszkania w stanie deweloperskim, miejsca postojowego oraz usługi wykończenia i wyposażenia dla poszczególnych umów z klientami ustalana jest zgodnie z wymogami MSSF 15.

## **ii) Świadczenie usług**

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po wykonaniu usługi.

## **iii) Przychody z tytułu najmu**

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy.

### **Koszt własny sprzedaży**

Koszty wytworzenia sprzedanych wyrobów gotowych, towarów i usług prezentowane są w pozycji Koszt własny sprzedaży. Do kosztów wytworzenia zaliczane są wszystkie nakłady ściśle związane z przychodami z danego produktu / usługi. W przypadku inwestycji deweloperskich koszt wytworzenia inwestycji alokowany jest na poszczególne produkty proporcjonalnie do ich powierzchni. Do kosztu własnego sprzedaży wyrobów gotowych zaliczane są głównie koszty nabycia gruntu, wykonawstwa inwestycji, prac projektowych oraz koszty finansowe.

### **Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu**

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wykazywane są w okresie, za który są należne. Do kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu zaliczają się nakłady, których nie można przypisać do konkretnego projektu i skapitalizować w wartości zapasów, w szczególności koszty marketingu, utrzymania biura, administracyjne czy koszty zakończonych inwestycji.

**u) Koszty operacyjne**

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

**v) Przychody i koszty finansowe**

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Grupę środków pieniężnych oraz należne dywidendy. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Grupa nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

**Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie w którym je poniesiono z wyjątkiem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów (w przypadku Grupy: do produkcji w toku) jako część ich kosztu wytworzenia. Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe albo budowlane lub trwa proces uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone. Aktywowanie kosztów finansowych jest zawieszane w przypadku wstrzymania działań związanych z działalnością inwestycyjną na projekcie, w tym prac związanych z projektowaniem, procesem budowlanym lub uzyskiwaniem odpowiednich zezwoleń i postanowień administracyjnych dotyczących projektu.

**w) Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

**Podatek bieżący**

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

**Podatek odroczony**

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych.

Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

#### **x) Zysk na akcję**

Grupa prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom oraz obligacje zamienne na akcje.

#### **y) Wspólne przedsięwzięcia**

Wspólnik wspólnego przedsięwzięcia ujmuje swój udział we wspólnym przedsięwzięciu jako inwestycję i rozlicza tę inwestycję przy użyciu metody praw własności zgodnie z MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólne przedsięwzięcia, chyba że jednostka jest zwolniona ze stosowania metody praw własności zgodnie z tym standardem. Strona, która uczestniczy we wspólnym przedsięwzięciu, lecz nie sprawuje nad nim współkontroli, rozlicza swój udział w ustaleniu z MSSF 9 Instrumenty finansowe, chyba, że wywiera znaczący wpływ na wspólne przedsięwzięcie i wówczas rozlicza się zgodnie z MSR 28.

#### **z) Ustalenie wartości godziwej**

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Grupy i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

##### **i) Nieruchomości inwestycyjne**

Grupa Kapitałowa zalicza do nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości wraz z gruntami zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości. Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane początkowo według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane przez Grupę Kapitałową według jednolitych zasad, niezależnie od segmentu działalności Grupy Kapitałowej.



Grupa Kapitałowa zalicza do nieruchomości inwestycyjnych w budowie, nieruchomości zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości, które są w okresie przygotowania oraz realizacji procesu budowlanego. Nieruchomości inwestycyjne w budowie zostają zaliczone do nieruchomości inwestycyjnych w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Nieruchomości inwestycyjne w budowie są ujmowane początkowo według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Po początkowym ujęciu, na każdy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie są wyceniane według wartości godziwej skorygowanej przez Grupę Kapitałową o wpływ ryzyka związanego z zakończeniem budowy, zmianami kosztów realizacji inwestycji, zmianami oceny Grupy Kapitałowej odnośnie możliwego do osiągnięcia czynszu w powierzchniach niewynajętych oraz zmianami rynkowej stopy kapitalizacji (yield). Wycena wartości godziwej jest weryfikowana i aktualizowana na zakończenie każdego kwartalnego okresu sprawozdawczego. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały. Wartości wyrażone w walutach obcych są przeliczane w każdym okresie sprawozdawczym według obowiązujących kursów publikowanych przez Narodowy Bank Polski.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe przychody operacyjne” w przypadku nieruchomości realizowanych przez spółki konsolidowane metodą pełną oraz w pozycji „udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć” jako element rozpoznania wyników w spółkach konsolidowanych metodą praw własności. Wszystkie koszty z tytułu napraw i utrzymania nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są jako koszt w rachunku zysków i strat w okresie, którego dotyczą.

W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, gdzie znaczna część ryzyka związanego z realizacją procesu budowlanego została wyeliminowana oraz w odniesieniu do których istnieje możliwość wiarygodnej wyceny, nieruchomości wyceniane są według wartości godziwej opisanej powyżej.

Grupa Kapitałowa określiła warunki, których spełnienie rozpoczyna proces weryfikacji, czy zostały wyeliminowane istotne ryzyka dotyczące procesu budowlanego oraz wiarygodności wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie według powyżej opisanej metody. Do tych warunków należą:

- uzyskanie pozwolenia na budowę;
- zaawansowanie wykonania robót budowlanych;
- zaawansowanie wynajmu powierzchni w realizowanym projekcie.

Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny, biorąc pod uwagę aktualną sytuację gospodarczą, dostępne dane dla konkurencyjnych nieruchomości oraz oczekiwania względem zmienności danych stanowiących podstawę wyceny. Po spełnieniu wyżej wymienionych warunków oraz w przypadku, gdy według szacunków Grupy Kapitałowej istotne ryzyka dotyczące procesu realizacji procesu budowy oraz komercjalizacji zostały wyeliminowane, dana nieruchomość wyceniana jest według wartości godziwej skorygowanej o powyżej opisane czynniki. W pozostałych przypadkach, ze względu na brak możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny, nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Dla nieruchomości, które nie uzyskały jeszcze prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, Grupa stosuje zasadę, gdzie dla poziomu wynajmu poniżej 75% powierzchni wynajmu, wartość godziwa jest równa kosztowi wytworzenia. Ze względu na istotne ryzyka związane z niezakończonym procesem budowy, dla nieruchomości gdzie budowa nie została jeszcze zakończona, wynajętych w przedziale 75% - 90% powierzchni wynajmu, Grupa przyjmuje wartość godziwą na poziomie 25% wartości nieruchomości wybudowanej. Dla nieruchomości niezakończonych, wynajętych w przedziale 90%-100% powierzchni wynajmu, Grupa przyjmuje wartość godziwą na poziomie 50% wartości nieruchomości gotowej. Dla nieruchomości, których budowa nie została zakończona, gdzie Grupa podpisała list intencyjny lub umowę przedwstępną sprzedaży, Grupa przyjmuje wartość godziwą na poziomie 75% wartości nieruchomości gotowej.

Dla nieruchomości, które uzyskały prawomocne pozwolenie na użytkowanie, Grupa stosuje zasadę, gdzie wartość godziwa nieruchomości odzwierciedla poziom obciążenia powierzchni wynajmu oraz powyżej opisane czynniki ryzyka transakcyjnego oraz gospodarczego. Ze względu na istotne ryzyka związane z procesem komercjalizacji oraz sprzedaży, dla nieruchomości wynajętych w przedziale 0%-25% powierzchni wynajmu, Grupa określa wartość godziwą jako 25% wartości nieruchomości. Dla nieruchomości wynajętych w przedziale 50%-90% powierzchni wynajmu, Grupa przyjmuje wartość godziwą na poziomie 90% wartości nieruchomości. Dla nieruchomości, gdzie Grupa podpisała list intencyjny lub umowę przedwstępną sprzedaży, Grupa przyjmuje wartość godziwą na poziomie 90% wartości nieruchomości. Pozostała część wyceny, do 100% wartości nieruchomości jest rozpoznawana przez Grupę po ostatecznym rozliczeniu ceny transakcyjnej, po sfinalizowaniu transakcji sprzedaży obiektu.

Podczas wyceny według kosztu wytworzenia uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na projektowanie i realizację obiektów budowlanych, koszty finansowe oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji, bezpośrednio związane z inwestycją.

## **ii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi**

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

## **iii) Instrumenty pochodne**

Wartość godziwa pochodnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ustalana jest na ostatni dzień każdego kwartału danego roku obrotowego oraz na koniec każdego roku obrotowego w oparciu o wycenę dokonaną przez wyspecjalizowany podmiot lub w oparciu o model finansowy.

## **aa) Dywidendy**

Płatności dywidend na rzecz akcjonariuszy jednostki dominującej ujmuje się jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym Grupy w okresie, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez odpowiedni organ jednostki dominującej.

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

### 4.1. 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.

### 4.2. 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.

## 5. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Wyroby gotowe	329 437	560 209
Usługi	48 074	28 376
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>377 511</b>	<b>588 585</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.

## 6. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Wyroby gotowe	(220 993)	(417 183)
Usługi	(38 040)	(28 546)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(259 033)</b>	<b>(445 729)</b>
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
Amortyzacja	(6 948)	(4 706)
Zużycie materiałów i energii	(7 205)	(6 760)
Usługi obce	(261 845)	(245 621)
Podatki i opłaty	(3 121)	(896)
Wynagrodzenia	(5 686)	(3 894)
Ub. społ. i inne świadczenia	(1 141)	(685)
Pozostałe koszty rodzajowe	(221)	(478)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	27 134	(182 689)
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>(259 033)</b>	<b>(445 729)</b>

## 7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(4 620)	(3 744)
Koszty marketingu	(3 190)	(3 704)
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>(7 810)</b>	<b>(7 448)</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
Koszty planowanych inwestycji	(192)	(1 260)
Koszt zakończonych inwestycji	(2 831)	(3 737)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(6 515)	(6 975)
Wynagrodzenia	(9 289)	(12 279)
Usługi doradcze	(8 110)	(9 180)
Inne	(3 535)	(2 917)
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(30 472)</b>	<b>(36 348)</b>
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
Amortyzacja	(2 622)	(2 823)
Zużycie materiałów i energii	(2 048)	(1 818)
Usługi obce	(20 540)	(22 827)
Podatki i opłaty	(1 800)	(2 240)
Wynagrodzenia	(8 824)	(11 540)
Ub. społ. i inne świadczenia	(902)	(1 111)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 546)	(1 437)
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(38 282)</b>	<b>(43 796)</b>

## 8. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
<b>Wartość na początek okresu</b>		<b>32 620</b>	<b>21 497</b>
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	18	(28 286)	11 817
Sprzedaż oraz zakończenie wspólnych przedsięwzięć		-	(694)
<b>Wartość na koniec okresu</b>		<b>4 334</b>	<b>32 620</b>
<b>Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:</b>			
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>		(28 286)	11 817
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>		-	4 077
<i>rezerwy na rozliczenie ceny dywidendy</i>		-	947
<i>dywidendy</i>		24 504	-
<i>sprzedaż udziałów</i>		134	5 629
<b>Wynik przypadający Grupie Marvipol Development</b>		<b>(3 648)</b>	<b>22 470</b>

## 9. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Przychody z najmu	399	753
Przychody z refaktur	4 401	5 975
Sprzedaż usług	577	655
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	523	100
Rozwiązanie rezerw i odpisów	4	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	196	1 468
Aktualizacja wartości należności	17	-
Sprzedaż gruntów	3 507	7 495
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	707	778
Przychody z opłat eksploatacyjnych	137	315
Pozostałe przychody	1 058	854
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>11 526</b>	<b>18 393</b>

## 10. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Koszty najmu	(202)	(172)
Koszty refaktur	(4 401)	(5 985)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(107)	(1 149)
Utworzone rezerwy	(1 800)	(10 136)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(69)	(292)
Koszty darowizn	(242)	(135)
Pozostałe koszty	(201)	(430)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(7 022)</b>	<b>(18 299)</b>

## 11. Przychody finansowe

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	6 506	1 762
Odsetki od pożyczek	77	97
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	5 873	5 421
Różnice kursowe	-	1 925
Zysk z tytułu walutowych instrumentów pochodnych	-	250
Pozostałe	436	433
<b>Przychody finansowe</b>	<b>12 892</b>	<b>9 888</b>

## 12. Koszty finansowe

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Odsetki od kredytów i obligacji	(8 846)	(7 127)
Odsetki od pożyczek	(50)	(108)
Różnice kursowe	(14 139)	-
Koszty z tytułu leasingu	(1 150)	(1 491)
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(360)	(876)
Pozostałe	(840)	(10 919)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(25 385)</b>	<b>(20 521)</b>

W pozycji „pozostałe” w odniesieniu do roku zakończony 31 grudnia 2022 roku uwzględniono 10.200 tys. zł z tytułu wyceny odsetek wg. skorygowanego kosztu. W sprawozdaniu za rok 2023 koszty zarachowanych odsetek oraz efekt wyceny wg. skorygowanego kosztu prezentowany jest łącznie w pozycji „odsetki od kredytów i obligacji”.

### 13. Podatek dochodowy

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Rzeczowe aktywa trwałe	(87)	87
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(115)	(291)
Świadczenie pracownicze	(364)	(119)
Rezerwy na koszty okresu	(196)	2 120
Odsetki od obligacji i kredytów	(679)	2 075
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 794	(5 254)
Odpisy na należności	(5)	66
Odpisy na pożyczki	69	166
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	(21)	2 610
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	(21)	(7)
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	(311)	(227)
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	1 410	452
<b>Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>1 474</b>	<b>1 678</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	(3)	57
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	2 465	1 476
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	(56)	(762)
Różnice kursowe z wyceny	708	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(1 632)	(5 544)
Odsetki od pożyczki	628	1 167
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	(1 801)
<b>Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 110</b>	<b>(5 407)</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego</b>	<b>636</b>	<b>(7 085)</b>
<b>Podatek bieżący</b>	<b>12 646</b>	<b>28 173</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>13 282</b>	<b>21 088</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>68 559</b>	<b>110 991</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	13 026	21 088
<b>Różnice:</b>		
efekt podatkowy różnic trwałych	318	542
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na niewykorzystane straty podatkowe	652	2 457
efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji i usług niematerialnych	(1 407)	(1 142)
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	693	(1 857)
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>13 282</b>	<b>21 088</b>

Zasady tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikającego ze strat podatkowych zostały opisane w nocie 19 sprawozdania.

Poniższa tabela prezentuje zmiany strat podatkowych w trakcie okresu sprawozdawczego.

	Zmiana stanu strat podatkowych w 2023 roku		
	Wartość strat podatkowych	Aktywo z tyt. OPD	Brak aktywa z tyt. OPD
Stan na początek okresu	61 969	7 826	3 948
Straty za okres	33 906	6 209	233
Wykorzystanie strat w okresie	(20 484)	(3 892)	-
Zmiana szacunków	-	285	(285)
Przeterminowanie strat	(7 662)	(808)	(647)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>67 729</b>	<b>9 620</b>	<b>3 249</b>

Na dzień 31.12.2023 r. nie utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na straty podatkowe z lat 2019-2023 w kwocie 3 249 tys. zł. Przeterminowaniu uległy straty podatkowe odpowiadające wartości aktywa w kwocie 1 455 tys. zł.

## 14. 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	89	89
Likwidacja	(20)	(20)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>1 116</b>	<b>1 116</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	(156)	(156)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>(955)</b>	<b>(955)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>161</b>	<b>161</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 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>

### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

### Utrata wartości

Na dzień 31 grudnia 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.

## 15. 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	-	3 470	89	-	256	1 308	5 123
Wykup z leasingu	-	-	-	1 039	-	-	1 039
Zbycie	-	-	-	(1 181)	-	-	(1 181)
Likwidacja	-	-	-	-	(74)	-	(74)
Przeniesienie	-	-	15	-	1 335	(1 350)	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>58 869</b>	<b>1 651</b>	<b>1 891</b>	<b>6 818</b>	<b>652</b>	<b>73 661</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	-	(1 215)	(299)	(259)	(404)	-	(2 177)
Wykup z leasingu	-	-	-	(610)	-	-	(610)
Zbycie	-	-	-	1 057	-	-	1 057
Likwidacja	-	-	-	-	17	-	17
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>-</b>	<b>(2 930)</b>	<b>(610)</b>	<b>(1 410)</b>	<b>(2 336)</b>	<b>-</b>	<b>(7 286)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>55 939</b>	<b>1 041</b>	<b>481</b>	<b>4 482</b>	<b>652</b>	<b>66 375</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 na zapasy	-	-	-	-	-	(1 665)	(1 665)
Przeniesienie	-	31 464	1 246	-	1 848	(34 558)	-
<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>

Warszawa, 13 marca 2024 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	-	(897)	(147)	(1 373)	(1 723)	-	(4 140)
Amortyzacja za okres	-	(818)	(180)	(110)	(330)	-	(1 438)
Wykup z leasingu	-	-	-	(351)	-	-	(351)
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>

### Środki trwałe w leasingu

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

### Zabezpieczenia

- Nieruchomość w Sopotcie – 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 31 grudnia 2023 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

### Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 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.

## 16. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	-	<b>72 755</b>
Poniesione nakłady	-	37 457
Zmiana prezentacji w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	-	(110 212)
Sprzedaż	-	-
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

## 17. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Kaucje zapłacone	717	204
Pożyczki udzielone	180 288	214 353
Pozostałe należności długoterminowe	606	-
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>181 611</b>	<b>214 557</b>
Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych*	178 885	212 518
Pożyczki do pozostałych podmiotów	1 403	1 835
<b>Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)</b>	<b>180 288</b>	<b>214 353</b>

\*Szczegółowy wykaz pożyczek udzielonych do jednostek spółkontrolowanych znajduje się w nocie 35 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku została przeanalizowana utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych. W 2023 roku Grupa utworzyła odpis na oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek udzielonych do jednostek spółkontrolowanych w kwocie 1.236 tys. zł.

## 18. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

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

20 grudnia 2023 roku spółka PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. będąca wspólnym przedsięwzięciem Marvipol Logistics S.A. (68% udziałów) oraz PG Dutch Holding I B.V. (32% udziałów) dokonała transakcji sprzedaży nieruchomości okolicach Wrocławia o powierzchni wynajmu ok. 18 tys. mkw. za kwotę 15,7 mln EUR.

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

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

- PDC Industrial Center 229: Projekt Łódź III

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

Projekt Katowice jest realizowany przez spółkę Zynwalin Investments Sp. z o.o., na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,4 ha. Projekt jest realizowany w Katowicach w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 39 tys. 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. 86 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 31.12.2023 r.**

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe	512 229	519 777
w tym nieruchomości inwestycyjne	427 777	516 801
Aktywa obrotowe	88 579	99 093
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	83 613	33 937
<b>Aktywa razem</b>	<b>600 808</b>	<b>618 870</b>
Zobowiązania długoterminowe	275 228	426 291
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	264 332	411 274
Zobowiązania krótkoterminowe	320 128	130 833
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	5 171	96 720
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>595 356</b>	<b>557 124</b>
<b>Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development</b>	<b>4 334</b>	<b>32 620</b>
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	-

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	31 872	10 105
Koszty operacyjne	(34 414)	(11 212)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej	(19 794)	38 950
Przychody finansowe	40 830	1 586
Koszty finansowe	(24 208)	(10 298)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>(5 714)</b>	<b>29 131</b>
Podatek dochodowy	3 910	(5 521)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(1 804)</b>	<b>23 610</b>
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:		
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć -wycena MPW:</i>	(28 286)	11 817
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>	-	4 077
<i>rezerwy na rozliczenie ceny</i>	-	947
<i>dywidendy</i>	24 504	-
<i>sprzedaż udziałów</i>	134	5 629
<b>Wynik przypadający Grupie Marvipol Development</b>	<b>(3 648)</b>	<b>22 470</b>

## 19. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Rzeczowe aktywa trwałe	-	87
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	115
Świadczenie pracownicze	61	425
Rezerwy na koszty okresu	2 608	2 804
Odsetki od obligacji i kredytów	2 294	2 973
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	9 620	7 826
Odpisy na zapasy	1 193	1 193
Odpisy na należności	86	91
Odpis na pożyczki	235	166
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	15 524	16 816
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	58	79
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	429	740
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	4 624	3 214
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą</b>	<b>36 732</b>	<b>36 529</b>
Kompensata	(12 459)	(13 730)
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>24 273</b>	<b>22 799</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	163	166
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	10 065	7 600
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	381	437
Różnice kursowe z wyceny	708	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	914	2 546
Odsetki od pożyczek	2 408	1 780
Wycena aktywów z tytułu leasingu	12 459	13 730
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą</b>	<b>27 098</b>	<b>26 259</b>
Kompensata	(12 459)	(13 730)
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>14 639</b>	<b>12 529</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.

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

Prognozy w odniesieniu do spółek celowych przygotowywane są w oparciu o budżety projektów inwestycyjnych. W spółkach realizujących projekty deweloperskie, od czasu nabycia gruntu, poprzez proces przygotowania i realizacji inwestycji, aż do oddania gotowego obiektu mija najczęściej kilka lat, w trakcie których spółki ponoszą koszty, skutkujące powstaniem strat podatkowych. Dochód podatkowy, umożliwiający rozliczenie strat, pojawia się po podpisaniu aktów notarialnych przekazujących własność gotowych lokali na rzecz klientów.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. wartość strat podatkowych Grupy wynosiła 67.729 tys. zł. Aktywo z tytułu podatku odroczonego utworzono na kwotę 9.620 tys. zł. Po przeprowadzonych analizach Zarząd stoi na stanowisku, że spółki z Grupy wygenerują wystarczające dochody podatkowe, aby zapewnić odzyskiwalność rozpoznanego aktywa. Jednocześnie nie utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 3.249 tys. zł - na straty podatkowe, których wykorzystanie jest mało prawdopodobne. Głównymi źródłami ryzyka braku wykorzystania strat podatkowych są opóźnienia harmonogramu realizacji inwestycji oraz zmiany koncepcji i planów inwestycyjnych.

Poniższe tabele pokazują w jakim okresie Grupa może wykorzystać aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego na straty podatkowe.

Straty podatkowe na dzień 31.12.2023			
	Wartość strat podatkowych	Aktywo z tyt. OPD	Brak aktywa z tyt. OPD
Do 2024 roku	10 478	954	1 037
Do 2025 roku	10 987	1 009	1 079
Do 2026 roku	3 509	239	428
Do 2027 roku	16 395	2 707	408
Do 2028 roku	26 360	4 711	297
	<b>67 729</b>	<b>9 620</b>	<b>3 249</b>

Straty podatkowe na dzień 31.12.2022			
	Wartość strat podatkowych	Aktywo z tyt. OPD	Brak aktywa z tyt. OPD
Do 2023 roku	8 525	938	682
Do 2024 roku	13 675	1 498	1 100
Do 2025 roku	13 386	1 445	1 098
Do 2026 roku	9 568	1 314	504
Do 2027 roku	16 815	2 631	564
	<b>61 969</b>	<b>7 826</b>	<b>3 948</b>

## 20. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Produkcja niezakończona	709 349	701 451
Wyroby gotowe	102 830	66 626

Zapasy	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Towary	149	127
<b>Zapasy, razem</b>	<b>812 328</b>	<b>768 204</b>
<i>w tym: koszty finansowania zewnętrznego</i>	<i>63 221</i>	<i>48 390</i>

W wartości produkcji niezakończonych w 2023 roku skapitalizowane zostały koszty finansowania zewnętrznego w kwocie 24 883 tys. zł, a w 2022 roku w kwocie 24 595 tys. zł.

#### Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r.

	31.12.2023		31.12.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	19 945	-	19 721	-
Inwestycja Studio Okęcie	-	-	28 707	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	2 263	-	3 196
Inwestycja Riviera Park	-	-	-	368
Inwestycja Unique Tower	-	26 705	-	51 355
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	1 734	-	1 734
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	879	-	879
Inwestycja Gdańsk Chmielna	20 979	-	20 691	-
Inwestycja W Apartments	-	-	-	53
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	65 632	69 199	-
Inwestycja Kołobrzeg	32 002	-	30 960	-
Inwestycja Kłopotowskiego No 11	-	3 451	-	8 084
Inwestycja Moko Botanika	-	-	-	10
Inwestycja Sopot*	-	-	5 142	-
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	-	760	22 012	-
Inwestycja Conrada 30	24 771	-	19 546	-
Inwestycja In Place	225 920	-	134 729	-
Inwestycja Lazurova Concept	-	459	91 534	-
Inwestycja Wrocław Trio Park	20 564	-	12 105	-
Inwestycja Białotąka I	16 003	-	15 104	-
Inwestycja Gardenia Lagom	76 792	-	35 505	-
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	61 031	-	24 003	-
Inwestycja Ursynów II	15 519	-	14 822	-
Inwestycja Ochota	100 410	-	100 309	-
Inwestycja Wrocław II	34 827	-	33 860	-
Inwestycja Osiedle Juu	14 598	-	12 110	-
Inwestycja Białotąka IV	17 307	-	-	-
Inwestycja Praga Północ	12 527	-	11 392	-
Inwestycja Praga Południe	16 154	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-
<b>Zapasy, razem</b>	<b>709 349</b>	<b>102 830</b>	<b>701 451</b>	<b>66 626</b>

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

#### Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.	6 278
Zawiązanie / Rozwiązanie	-
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>6 278</b>



Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.	6 278
Zawiązanie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 r.	6 278

Stan odpisów aktualizujących	31.12.2023		31.12.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-
	6 278	-	6 278	-

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

#### Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycje Kłopotowskiego, Rotunda Dynasy, Białołęka I i Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 40.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł;
- Inwestycja In Place - kredyty Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w Alior Bank S.A. - kredyt nieodnawialny (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;
- Inwestycja Trio Park - kredyty Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 60.900 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 95.850 tys. zł;
- Inwestycja Conrada 30 - kredyty Marvipol Conrada Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 46.400 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 72.600 tys. zł.

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
<b>Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:</b>		
do 12 miesięcy	2 634	4 267
powyżej 12 miesięcy	-	-
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>2 634</b>	<b>4 267</b>
Pozostałe należności	1 496	1 101
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	-	15 000

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Rozliczenia międzyokresowe	2 589	3 915
<b>Pozostałe należności razem</b>	<b>4 085</b>	<b>20 016</b>
Należności z tytułu podatku VAT	13 891	13 132
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 679	3 691
<b>Należności podatkowe</b>	<b>16 570</b>	<b>16 823</b>
Należności krótkoterminowe netto	23 289	41 106
odpisy aktualizujące wartość należności	453	480
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>23 742</b>	<b>41 586</b>

## 22. Środki pieniężne

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Środki pieniężne w kasie	190	7
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	286 531	168 284
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>286 721</b>	<b>168 291</b>
<i>W tym:</i>		
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	47 184	35 677
<b>Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>47 184</b>	<b>35 677</b>

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

## 23. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</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 31 grudnia 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%

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
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	
	31.12.2023	31.12.2022
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie*</b>	41 652 852	41 652 852
<b>Podstawowy zysk</b>	<b>55 277</b>	<b>89 903</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>1,33</b>	<b>2,16</b>

#### Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

#### Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	710 388	655 111
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852
<b>Wartość księgowa na jedną akcję</b>	<b>17,05</b>	<b>15,73</b>

Na dzień 31 grudnia 2023 i 2022 roku Jednostka Dominująca oraz podmioty zależne nie posiadały akcji własnych Emitenta.

## 24. Rezerwy

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	8 500	8 500
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	3 436	4 136
<b>Rezerwy razem</b>	<b>11 936</b>	<b>12 636</b>
<i>w tym:</i>		
<i>część długoterminowa</i>	11 936	10 136
<i>część krótkoterminowa</i>	-	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 obejmuje kwotę 1.636 tys. PLN, jaką Grupa może przekazać na rzecz IHG Hotels Limited w związku z zawartym porozumieniem oraz kwotę 1.800 tys. PLN, wynikającą z roszczeń Wspólnoty Mieszkaniowej New Hill Park..

27 września 2018 roku Marvipol Development S.A. zawarł z IHG Hotels Limited („IHG”), spółką prawa brytyjskiego, dwie umowy franczyzy obejmujące licencję marek hotelowych Holiday Inn Express oraz Staybridge Suites w odniesieniu do planowanego projektu condohotelowego w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej. W dniu 16 grudnia 2022 roku zostało podpisane porozumienie pomiędzy Stronami regulujące kwestie rozwiązania umów franczyzy. Zgodnie z porozumieniem kara z tytułu rozwiązania

umów franczyzy dotyczących obiektu przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku wynosi łącznie 348 tys. euro, przy czym jej naliczenie i płatność zastrzeżone zostały pod następującymi warunkami: (i) nie wskazania w terminie kolejnych 3 lat przez Marvipol Development S.A. nowej nieruchomości, na której wybudowany będzie hotel pod franczyzą IHG lub zarządzany przez IHG z co najmniej 150 pokojami, a następnie (ii) nie otwarcia tego obiektu przez Marvipol Development S.A. w ciągu kolejnych 2 lat. Porozumienie nie przewiduje żadnych innych kar lub odszkodowań względem Marvipol Development S.A.

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

## 25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

### Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Kredyty	31 163	49 144
Pożyczki	3 135	21 473
<i>w tym:</i>		
część krótkoterminowa	5 219	12
część długoterminowa	29 079	70 605

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

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
do 12 miesięcy	5 219	12
powyżej 1 roku do 3 lat	29 079	70 605
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>34 298</b>	<b>70 617</b>

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
w walucie polskiej	31 163	49 144
w walutach obcych	3 135	21 473
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>34 298</b>	<b>70 617</b>

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

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
dla kredytów w PLN	7,62% - 9,91%	4,03% - 10,51%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 2,00%	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	40 000	-	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	10	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	5 209	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 wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	26.10.2022	56 000	6 784	30.06.2025	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 79.800 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, zastaw finansowy i rejestrowy z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich 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
PKO BP S.A.	26.10.2022	3 000	-	30.06.2025	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 wierzytelnościach z rachunku bankowego
Alior Bank S.A.	29.03.2023	51 200	11 533	28.03.2025	
Alior Bank S.A.	29.03.2023	2 000	722	28.03.2025	
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000	-	06.09.2026	

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	12.09.2023	100 185	6 563	11.09.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 422.639 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	12.09.2023	4 000	342	11.09.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 95.850 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
mBank S.A.	03.11.2023	60 900	-	03.11.2028	hipoteka na nieruchomości do kwoty 72.600 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedazy (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
mBank S.A.	03.11.2023	3 000	-	03.11.2028	
PKO BP S.A.	11.12.2023	46 400	-	30.06.2026	
PKO BP S.A.	11.12.2023	2 000	-	30.06.2026	
<b>31 163</b>					

## 26. Zobowiązania z tytułu obligacji

### Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>255 364</b>	<b>272 396</b>
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	156 467	70 000
Koszty emisji	(3 901)	(2 852)
<b>Wpływy z emisji obligacji netto</b>	<b>152 566</b>	<b>67 148</b>
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(3 764)	10 186
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	3 972	4 432
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	-	(610)

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Wykup obligacji	(63 954)	(98 188)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>344 184</b>	<b>255 364</b>
<i>w tym:</i>		
część krótkoterminowa	111 529	19 035
część długoterminowa	232 655	236 329

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

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
do 12 miesięcy	111 529	19 035
powyżej 1 roku do 3 lat	174 555	236 329
powyżej 3 do 5 lat	58 100	-
powyżej 5 lat	-	-
<b>Obligacje razem</b>	<b>344 184</b>	<b>255 364</b>

**Zestawienie informacji o obligacjach**

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
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 55.006 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.

## 27. 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	988	2 068	1 047
Amortyzacja	(1 855)	(5 344)	(88)
Modyfikacja umów leasingu	(41)	408	(938)
Wykup z leasingu	(429)	-	-
Zbycie	-	-	(2 252)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>14 384</b>	<b>47 761</b>	<b>4 767</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>

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
<b>Stan na 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>17 687</b>	<b>63 674</b>	<b>7 968</b>
Nabycie	988	2 518	1 047
Koszty finansowe	928	7 583	488
Płatności	(2 878)	(11 355)	(586)
Modyfikacje umów leasingu	(41)	408	(1 045)
Różnice kursowe	(1 118)	-	-
Zbycie	-	-	(2 294)
<b>Stan na 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>15 566</b>	<b>62 828</b>	<b>5 578</b>

	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
<b>Stan na 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 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>17 687</b>	<b>63 674</b>	<b>7 968</b>



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

	Okres zakończony 31.12.2023	Okres zakończony 31.12.2022
do 12 miesięcy	6 234	5 034
powyżej 1 roku do 3 lat	13 886	11 937
powyżej 3 do 5 lat	16 341	14 568
powyżej 5 lat	41 933	49 822
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</b>	<b>78 394</b>	<b>81 361</b>

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

	Okres zakończony 31.12.2023	Okres zakończony 31.12.2022
do 12 miesięcy	3	5
powyżej 1 roku do 3 lat	7	12
powyżej 3 do 5 lat	8	14
powyżej 5 lat	5 560	7 937
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</b>	<b>5 578</b>	<b>7 968</b>

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(7 250)	(6 005)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(8 733)	(7 263)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	(2 006)	(2 966)
Efekt modyfikacji umów leasingu	(197)	-
Różnice kursowe	1 118	(322)
<b>Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(17 068)</b>	<b>(16 556)</b>

Na 31 grudnia 2023 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 31 grudnia 2023 r. podpisano 307 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 31 grudnia 2023 r. przedmiotem leasingu były 292 przekazane lokale, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 56 614 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 66 969 tys. zł.

## 28. Pochodne instrumenty finansowe

### Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Walutowe transakcje terminowe "forward"	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
w tym:		
do 12 miesięcy	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-

### Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Przychody (koszty) z tytułu aktualizacji wyceny instrumentów forward	-	135
Przychody (koszty) z tytułu rozliczenia instrumentów forward	-	115
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-	<b>250</b>

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

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31 104	36 332
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	5 107	5 090
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 453	6 711
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	5 663	1 947
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 260	992
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>44 587</b>	<b>51 072</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	5 107	5 090
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>39 480</b>	<b>45 982</b>
<b>Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>2 079</b>	<b>110</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.

### 30. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Inwestycja Unique Tower	5 809	1 508
Inwestycja Wrocław Trio Park	5 067	-
Inwestycja Studio Okęcie	-	30 685
Inwestycja Lazurova Concept	755	116 160
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	458	21 345
Inwestycja Rotunda Dynasy	1 701	41 876
Inwestycja In Place	160 764	16 784
Inwestycja Motława Garden	9 807	1 417
Inwestycja Gardenia Lagom	30 532	408
Pozostałe	261	405
<b>Przychody przyszłych okresów razem</b>	<b>215 154</b>	<b>230 588</b>

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

### 31. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Opis metod zarządzania ryzykiem zawarty jest w Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej.

Grupa zarządza wszystkimi elementami ryzyka finansowego, które mogą mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej, ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Zaciągnięte przez Grupę długoterminowe kredyty bankowe oraz wyemitowane obligacje o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej.

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 4 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

#### Ryzyko rynkowe

##### a) Ryzyko cenowe

Grupa nie posiada inwestycji w kapitałowe papiery wartościowe, w związku z czym nie jest narażona na ryzyko cenowe dotyczące tego typu inwestycji.

##### b) Ryzyko stopy procentowej

Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z pozyskanym finansowaniem w postaci oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji. Zarówno w 2023 jak i 2022 roku Grupa nie zawarła kontraktów zabezpieczających przepływy pieniężne z tytułu odsetek.

**Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych**

Zmiana stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałaby zmianę zysku przed opodatkowaniem o kwoty przedstawione poniżej. Poniższa analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne, w szczególności kursy walut obcych pozostaną niezmienione.

	Okres zakończony 31.12.2023		Okres zakończony 31.12.2022	
	Wzrost 1%	Spadek 1%	Wzrost 1%	Spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(3 700)	3 700	(2 960)	2 960

**c) Ryzyko kursowe**

Większość transakcji zawierana jest w złotych polskich. Grupa posiada należności oraz zobowiązania z tytułu pożyczek denominowanych w walutach obcych oraz zobowiązania z tyt. umów leasingu denominowane w walutach obcych. Grupa posiada środki pieniężne w walutach obcych.

W przypadku przeliczenia należności denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2023 i 2022 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałyby następującą zmianę zysku przez opodatkowaniem:

	Okres zakończony 31.12.2023		Okres zakończony 31.12.2022	
	Wzrost 5%	Spadek 5%	Wzrost 5%	Spadek 5%
Należności i zobowiązanie denominowane w EUR	8 169	(8 169)	8 740	(8 740)

**Ryzyko kredytowe**

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych, środków pieniężnych i ekwiwalentów oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

Ryzyko kredytowe Grupy w obszarze należności handlowych jest dokładnie monitorowane. Kwoty wykazane w bilansie są kwotami netto, czyli z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności o niskim prawdopodobieństwie spłaty.

Ryzyko kredytowe związane z pochodnymi instrumentami finansowymi jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są banki o silnej reputacji, posiadające wysoki rating kredytowy przyznany przez międzynarodowe agencje ratingowe.

Grupa nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na liczną grupę partnerów i klientów. Dodatkowo, należności dotyczące głównej działalności Grupy, tj. sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i garaży, są w znaczącej większości przypadków w pełni zabezpieczone, gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży najczęściej następuje po zapłaceniu przez nabywców całkowitej ceny wynikającej z umowy.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

	31.12.2023		
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	1 484	66	1 418
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	1 157	62	1 095
180-360 dni	207	93	114
powyżej 360 dni	239	232	7
	<b>3 087</b>	<b>453</b>	<b>2 634</b>

	31.12.2022		Wartość netto
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	
Nieprzeterminowane	1 251	12	1 239
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	3 031	168	2 863
180-360 dni	288	129	159
powyżej 360 dni	177	171	6
	<b>4 747</b>	<b>480</b>	<b>4 267</b>

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2023 i 2022 przedstawiono poniżej:

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	480	174
Zmiana odpisu aktualizującego	(27)	306
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>453</b>	<b>480</b>

### Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Grupę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Grupę polega na zapewnianiu, w możliwie najwyższym stopniu, aby Grupa zawsze posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymaganych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Grupy.

Płynność finansowa jest monitorowana w Grupie na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat.

Zarząd Marvipol Development S.A. dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. Zdaniem Zarządu nie ma istotnego zagrożenia działalności Grupy w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich. Grupa nie oczekuje, że spodziewane przepływy pieniężne, zawarte w analizie terminów wymagalności, mogą wystąpić znacząco wcześniej lub w znacząco innych kwotach.

	Wartość bilansowa	Przepływy pieniężne wynikające z umowy*	Do 1 miesiąca	31.12.2023			1 - 3 lata	3 - 5 lat	Powyżej 5 lat
				1 - 3 miesiące	3 - 6 miesięcy	6 - 12 miesięcy			
Kredyty bankowe i pożyczki	34 298	34 298	-	-	-	5 219	29 079	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	28 889	28 889	28 889	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	344 184	337 913	-	-	22 994	88 452	171 000	55 467	-
Kaucje	6 560	6 560	-	166	786	501	1 517	2 270	1 320
Zobowiązania z tytułu leasingu	78 394	120 797	761	2 794	3 537	7 012	27 773	27 280	51 640
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>492 325</b>	<b>528 457</b>	<b>29 650</b>	<b>2 960</b>	<b>27 317</b>	<b>101 184</b>	<b>229 369</b>	<b>85 017</b>	<b>52 960</b>

	Wartość bilansowa	Przepływy pieniężne wynikające z umowy*	Do 1 miesiąca	31.12.2022			1 - 3 lata	3 - 5 lat	Powyżej 5 lat
				1 - 3 miesiące	3 - 6 miesięcy	6 - 12 miesięcy			
Kredyty bankowe i pożyczki	70 617	70 617	-	-	-	12	70 605	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	36 332	36 332	36 329	3	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	255 364	252 521	-	3 394	12 637	7 603	228 887	-	-
Kaucje	11 801	11 801	-	4 301	-	2 410	2 366	189	2 535
Zobowiązania z tytułu leasingu	81 361	127 641	769	2 693	3 444	6 771	26 875	26 780	60 309
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>455 475</b>	<b>500 552</b>	<b>37 098</b>	<b>10 391</b>	<b>16 081</b>	<b>16 796</b>	<b>328 733</b>	<b>26 969</b>	<b>62 844</b>

\* analiza przepływów pieniężnych dotyczy wartości nominalnych zobowiązań powiększonych o ewentualne naliczone niezapłacone odsetki, które mogą różnić się od wartości bilansowych

#### Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

#### Zarządzanie kapitałem

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem.

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2023 roku 48,6% (31 grudnia 2022 r.: 47,6%). Grupa zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Ponadto Grupa zarządza kapitałem własnym w taki sposób, aby utrzymywać bezpieczny poziom relacji kapitału własnego do długu. Według stanu na 31 grudnia 2023 i 2022 roku wskaźnik długu netto wyniósł odpowiednio: 24,0% oraz 36,5%.

Jednostka Dominująca w 2023 roku nie wypłaciła dywidendy.

## 32. Instrumenty finansowe

### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Pożyczki	178 885	212 518
Należności z tytułu dostaw i usług	43	41
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane</b>	<b>178 928</b>	<b>212 559</b>
Pożyczki	1 403	1 835
Należności z tytułu dostaw i usług	2 591	4 226
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe</b>	<b>3 994</b>	<b>6 061</b>
<b>Środki pieniężne</b>	<b>286 721</b>	<b>168 291</b>
<b>Razem</b>	<b>469 643</b>	<b>386 911</b>

### b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Kredyty bankowe i pożyczki	34 298	70 617
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31 104	36 332
Zobowiązania z tytułu obligacji	344 184	255 364
Kaucje	6 560	11 801
Zobowiązania z tytułu leasingu	78 394	81 361
<b>Zobowiązania wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</b>	<b>494 540</b>	<b>455 475</b>

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

## 33. 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 31 grudnia 2023 r. wynosi: 252.668 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiła: 204.383 tys. zł.

## 34. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki 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 40.000 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; w dniu 18 stycznia 2024 kredyt został spłacony, w związku z czym zabezpieczenie wygasło;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu 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;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 60.900 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 95.850 tys. zł oraz do kwoty 25.096 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 6.595 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Conrada Sp. z o.o. w związku z zawartą 11 grudnia 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 46.400 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 9.511 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Głębocka Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 stycznia 2024 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 45.100 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 10.132 tys. zł.

### 35. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

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

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	3 303	2 948
Andrzej Nizio - Wiceprezes Zarządu	505	569
Grzegorz Kawecki - Wiceprezes Zarządu do 04.10.2022	-	496
	<b>3 808</b>	<b>4 013</b>

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

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	1 043	931
Grzegorz Kawecki - Wiceprezes Zarządu do 04.10.2022	-	137
	<b>1 043</b>	<b>1 068</b>

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

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Aleksander Chłopecki	156	140
Krzysztof Brejda	148	132
Wiesław Łatała	130	116
Dariusz Daniluk	122	109
Andrzej Jacaszek	87	77
	<b>643</b>	<b>574</b>

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

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

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

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	44	47	3	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	488	517	40	39
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>532</b>	<b>564</b>	<b>43</b>	<b>41</b>

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

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	479	1 287	52	3
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>479</b>	<b>1 287</b>	<b>52</b>	<b>3</b>

Transakcje sprzedaży i zakupu od jednostek powiązanych zawarto na warunkach rynkowych.

Wyłacone dywidendy (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Książek Holding Sp. z o.o.*	-	31 366	-	-
Mariusz Książek	-	2 369	-	-
	-	<b>33 735</b>	-	-

\*Podmiot zależny od Mariusza Książek

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

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Wycena pożyczek w EUR/różnice kursowe	Odpis na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2023
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	49 662	-	-	1 359	-	(3 692)	20	47 349
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	20 257	-	17 724	540	1 650	(1 433)	10	-
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	15 589	-	-	435	-	(1 156)	-	14 868
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	49 489	-	-	1 395	-	(3 684)	(460)	46 740
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	46 675	-	-	1 291	-	(3 462)	17	44 521
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	30 846	-	4 056	853	-	(2 174)	(62)	25 407
	<b>212 518</b>	<b>-</b>	<b>21 780</b>	<b>5 873</b>	<b>1 650</b>	<b>(15 601)</b>	<b>(475)</b>	<b>178 885</b>

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

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Udzielenie	Kompensaty z dywidendami	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2023
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)	-
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	-	3 126	-	-	2	-	7	3 135
	<b>21 473</b>	<b>3 126</b>	<b>20 528</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>(986)</b>	<b>3 135</b>

**Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:**

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Do 1 roku	-	-
Od 1 roku do 3 lat	178 885	69 919
Od 3 do 5 lat	-	142 599
Powyżej 5 lat	-	-
	<b>178 885</b>	<b>212 518</b>

**Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:**

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Do 1 roku	-	-
Od 1 roku do 3 lat	3 135	21 473
Od 3 do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
	<b>3 135</b>	<b>21 473</b>

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

**Jednostki zależne**

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. (daw. Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o. (daw. Marvipol Sopot II Sp. z o.o.)	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k.*	-	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	100%

	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.*	-	100%
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.*	-	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.*	-	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	100%

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

#### Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Procentowa wielkość udziałów posiadanych przez Grupę	
	Okres zakończony	
	31.12.2023	31.12.2022
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>1)</sup>	41%	41%
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>2)</sup>	68%	68%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	50%	50%
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	68%	68%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	68%	68%
Zynwalin Investments Sp. z o.o. <sup>6)</sup>	68%	68%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. <sup>7)</sup>	45%	45%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. <sup>8)</sup>	17%	52%

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

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

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

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

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. w Grupie wynosiło 86 osób.

### **38. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 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.

### **39. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

W dniu 24 maja 2023 roku Rada Nadzorcza Marvipol Development S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych. Badanie sprawozdań finansowych za lata 2022 - 2023 zostało przeprowadzone przez spółkę CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (00-336), przy ul. Kopernika 34, wpisaną na listę firm audytorskich pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna o dokonanie badania została zawarta w dniu 12 czerwca 2023 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. oraz innych usług za lata 2023 i 2022 prezentuje poniższa tabela:

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	240	100
Inne usługi atestacyjne, w tym:	185	306
przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	90	50
badania rocznych sprawozdań finansowych jednostek podporządkowanych	45	249
pozostałe usługi atestacyjne	50	7
<b>Razem</b>	<b>425</b>	<b>406</b>

## 40. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Zmiana stanu zapasów	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(44 124)	240 128
Koszty finansowania zewnętrznego wykazane w przepływach z działalności finansowej	25 016	25 754
Ujęcie i rozliczenie aktywów zgodnie z MSSF 16	(2 111)	(54 640)
Nakłady niepieniężne dot. skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego	1 361	(1 440)
Reklasyfikacja z/na inne pozycje bilansowe	-	1 665
<b>Zmiana stanu zapasów</b>	<b>(19 858)</b>	<b>211 467</b>

Zmiana stanu należności	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Bilansowa zmiana stanu należności	16 805	10 942
Zmiany metody konsolidacji po sprzedaży udziałów	-	(2 209)
Należności dot. rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	-	(1 351)
Ujęcie i rozliczenie kosztów prowizji kredytowych	(315)	729
Reklasyfikacja z/na inne pozycje bilansowe	(842)	(842)
Zmiana stanu należności długoterminowych	(606)	-
Pozostałe	-	53
<b>Zmiana stanu należności</b>	<b>15 884</b>	<b>7 322</b>

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(8 892)	(24 882)
Zmiany metody konsolidacji po sprzedaży udziałów	-	706
Ujęcie zobowiązań z tyt. użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16	-	-
Pozycje wykazane w innych liniach sprawozdania z przepływów pieniężnych	(222)	(474)
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych</b>	<b>(9 114)</b>	<b>(24 650)</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

---

**Sprawozdanie  
Niezależnego  
Biegłego Rewidenta  
z Badania**

Raport roczny 2023



# 1. Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego Spółki

Dołączona opinia na temat sprawozdania.

Warszawa, 13 marca 2024 r.





Warszawa, 13 marca 2024 r.









## Oświadczenia Zarządu

### Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. za 2023 rok

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Marvipol Development S.A. na dzień 31 grudnia 2023 roku i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy.

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

## **Informacja Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. za 2023 rok**

Na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej Spółki o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku zgodnie z przepisami w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej oraz na podstawie oświadczenia otrzymanego od CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna, Zarząd Spółki informuje, że:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej;
- są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji;
- Marvipol Development S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na jej rzecz przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

**MARVIPOL**  
development

---

**Marvipol Development S.A.**

Warszawa, ul. Prosta 32  
22 536 50 00  
[marvipol@marvipol.pl](mailto:marvipol@marvipol.pl)