



---

## **Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe**

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

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Zysk netto	45 272	39 609	54 001	24 900
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>45 272</b>	<b>39 609</b>	<b>54 001</b>	<b>24 900</b>
<b>Całkowite dochody netto przypadające na:</b>				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	45 272	39 609	54 001	24 900
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>				
<b>Kapitał własny</b>	22			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		295 536	205 633	205 633
Fundusz dywidendowy		-	-	-
Zyski zatrzymane		45 272	89 903	54 001
<b>Kapitały razem</b>		<b>700 383</b>	<b>655 111</b>	<b>619 209</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy</b>				
Rezerwy	23	10 136	10 136	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	15 642	12 529	20 313
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	35 841	70 605	58 733
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	254 513	236 329	257 464
Zobowiązania z tytułu leasingu	26	74 613	76 327	77 977
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	26	445	566	546
Pozostałe zobowiązania	28	5 998	5 090	7 122
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem</b>		<b>397 188</b>	<b>411 582</b>	<b>422 155</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Rezerwy	23	-	2 500	3 817
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	6	12	21 376
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	26 039	19 035	51 579
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	5 392	5 034	5 054
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	26	4 120	7 402	15 305
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	28	5 402	110	1 166
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	46 334	45 982	53 842
Przychody przyszłych okresów	29	138 626	230 588	315 111
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>225 919</b>	<b>310 663</b>	<b>467 250</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>623 107</b>	<b>722 245</b>	<b>889 405</b>
<b>Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem</b>		<b>1 323 490</b>	<b>1 377 356</b>	<b>1 508 614</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 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	-	-	-	-	45 272	45 272
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>295 536</b>	-	<b>45 272</b>	<b>700 383</b>
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r.</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>157 111</b>	<b>333</b>	<b>95 673</b>	<b>612 692</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	59 021	-	(59 021)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(10 499)	(333)	(36 652)	(47 484)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	89 903	89 903
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>205 633</b>	-	<b>89 903</b>	<b>655 111</b>
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 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	-	-	-	-	54 001	54 001
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>205 633</b>	-	<b>54 001</b>	<b>619 209</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

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

	Nota	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
Zysk (strata) brutto		56 187	62 381
Amortyzacja		4 693	2 890
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		9 218	(1 994)
Przychody odsetkowe	10	(1 719)	(279)
Koszty odsetkowe	11	2 449	144
Koszty emisji obligacji		-	7 944
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		477	677
Koszty z tytułu leasingu	26	4 457	2 794
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		(242)	(22)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(360)	(15 888)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(2 985)	(2 322)
Zmiana prezentacji w związku ze zmianą metody konsolidacji po sprzedaży udziałów		-	(8 780)
Efekt wyceny instrumentów pochodnych	27	-	(135)
Pozostałe		444	1
<b>Korekty razem</b>		<b>16 432</b>	<b>(14 970)</b>
Zmiana stanu zapasów		58 849	137 891
Zmiana stanu należności		4 718	(37 606)
Zmiana stanu rezerw		(2 500)	-
Zmiana stanu kaucji		636	1 161
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(3 217)	(9 113)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(89 864)	(98 413)
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>(31 378)</b>	<b>(6 080)</b>
Podatek dochodowy zwrócony		59	677
Podatek dochodowy zapłacony		(3 596)	(15 852)
<b>Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych</b>		<b>(3 537)</b>	<b>(15 175)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>37 704</b>	<b>26 156</b>

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio  
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Odsetki otrzymane		1 687	1 136
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		366	22
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		-	15 908
Splata udzielonych pożyczek		215	16 543
<b>Wpływy</b>		<b>2 268</b>	<b>33 609</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(3 007)	(14 163)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-	(37 414)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	33	-	(28 578)
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych		(4 729)	-
<b>Wydatki</b>		<b>(7 736)</b>	<b>(80 155)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(5 468)</b>	<b>(46 546)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		47 304	109 700
Wpływy netto z emisji obligacji	25	87 193	67 148
<b>Wpływy</b>		<b>134 497</b>	<b>176 848</b>
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Jednostki Dominującej		-	(47 484)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(61 403)	(80 073)
Wykup obligacji	25	(59 877)	(42 292)
Odsetki zapłacone		(16 748)	(9 044)
Prowizje od kredytów		(414)	(1 592)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	26	(6 939)	(2 938)
<b>Wydatki</b>		<b>(145 381)</b>	<b>(183 423)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(10 884)</b>	<b>(6 575)</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>21 352</b>	<b>(26 965)</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>		<b>21 352</b>	<b>(26 965)</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>		<b>168 291</b>	<b>218 181</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>		<b>189 643</b>	<b>191 216</b>

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio  
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych



## SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

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

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

Warszawa, 23 sierpnia 2023 r.

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

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

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

## INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

#### Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

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

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

### 2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Wyroby gotowe	244 678	184 018	320 829	200 890
Usługi	23 375	13 209	5 875	4 214
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>268 053</b>	<b>197 227</b>	<b>326 704</b>	<b>205 104</b>

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

#### 5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Wyroby gotowe	(171 873)	(123 556)	(247 310)	(156 712)
Usługi	(18 402)	(9 888)	(8 233)	(6 733)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(190 275)</b>	<b>(133 444)</b>	<b>(255 543)</b>	<b>(163 445)</b>

#### 6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

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

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Usługi doradcze	(3 243)	(2 039)	(4 464)	(2 292)
Inne	(1 570)	(824)	(1 258)	(634)
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(13 465)</b>	<b>(7 675)</b>	<b>(17 884)</b>	<b>(9 854)</b>

  

Koszty według rodzaju	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Amortyzacja	(1 249)	(659)	(1 453)	(611)
Zużycie materiałów i energii	(962)	(581)	(939)	(522)
Usługi obce	(8 846)	(5 401)	(10 261)	(6 152)
Podatki i opłaty	(893)	(424)	(1 281)	(771)
Wynagrodzenia	(4 179)	(2 207)	(5 845)	(3 074)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(459)	(216)	(587)	(301)
Pozostałe koszty rodzajowe	(686)	(347)	(558)	(354)
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>(17 274)</b>	<b>(9 835)</b>	<b>(20 924)</b>	<b>(11 785)</b>

## 7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

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

## 8. Pozostałe przychody operacyjne

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

## 9. Pozostałe koszty operacyjne

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

## 10. Przychody finansowe

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

## 11. Koszty finansowe

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

## 12. Podatek dochodowy

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

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

### 13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>1 047</b>	<b>1 047</b>
Nabycie	36	36
<b>Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2023 r.</b>	<b>1 083</b>	<b>1 083</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	(81)	(81)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2023 r.</b>	<b>(880)</b>	<b>(880)</b>
<b>Wartość netto na dzień 30 czerwca 2023 r.</b>	<b>203</b>	<b>203</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>802</b>	<b>(713)</b>
Nabycie	245	(86)
<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>



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

### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

### Utrata wartości

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

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

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

## 14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>55 399</b>	<b>1 547</b>	<b>2 033</b>	<b>5 301</b>	<b>694</b>	<b>68 754</b>
Nabycie	-	2 570	3	-	12	386	2 971
Wykup z leasingu	-	-	-	813	-	-	813
Zbycie	-	-	-	(591)	-	-	(591)
Likwidacja	-	-	-	-	(31)	-	(31)
Przeniesienie	-	-	15	-	508	(523)	-
<b>Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2023 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>57 969</b>	<b>1 565</b>	<b>2 255</b>	<b>5 790</b>	<b>557</b>	<b>71 916</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	-	(605)	(156)	(66)	(131)	-	(958)
Wykup z leasingu	-	-	-	(475)	-	-	(475)
Likwidacja	-	-	-	-	10	-	10
Zbycie	-	-	-	467	-	-	467
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2023 r.</b>	<b>-</b>	<b>(2 320)</b>	<b>(467)</b>	<b>(1 672)</b>	<b>(2 070)</b>	<b>-</b>	<b>(6 529)</b>
<b>Wartość netto na dzień 30 czerwca 2023 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>55 649</b>	<b>1 098</b>	<b>583</b>	<b>3 720</b>	<b>557</b>	<b>65 387</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>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>-</b>	<b>(897)</b>	<b>(147)</b>	<b>(1 373)</b>	<b>(1 723)</b>	<b>-</b>	<b>(4 140)</b>
Amortyzacja za okres	-	(818)	(180)	(110)	(330)	-	(1 438)
Wykup z leasingu	-	-	-	(351)	-	-	(351)

Warszawa, 23 sierpnia 2023 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Zbycie	-	-	16	236	-	-	252
Likwidacja	-	-	-	-	104	-	104
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	-	(1 715)	(311)	(1 598)	(1 949)	-	(5 573)
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>53 684</b>	<b>1 236</b>	<b>435</b>	<b>3 352</b>	<b>694</b>	<b>63 181</b>
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>23 935</b>	<b>317</b>	<b>1 603</b>	<b>3 827</b>	<b>21 368</b>	<b>54 830</b>
Nabycie	-	-	-	-	-	14 163	14 163
Zbycie	-	-	-	(52)	-	-	(52)
Przeniesienie	-	30 347	-	-	2 967	(34 979)	(1 665)
<b>Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2022 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>54 282</b>	<b>317</b>	<b>1 551</b>	<b>6 794</b>	<b>552</b>	<b>67 276</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	-	(897)	(147)	(1 373)	(1 723)	-	(4 140)
Amortyzacja za okres	-	(243)	(35)	(78)	(142)	-	(498)
Zbycie	-	-	-	52	-	-	52
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2022 r.</b>	-	(1 140)	(182)	(1 399)	(1 865)	-	(4 586)
<b>Wartość netto na dzień 30 czerwca 2022 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>53 142</b>	<b>135</b>	<b>152</b>	<b>4 929</b>	<b>552</b>	<b>62 690</b>

### Środki trwałe w leasingu

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

**Zabezpieczenia**

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

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

**Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych**

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

**15. Nieruchomości inwestycyjne**

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	-	72 755	72 755
Poniesione nakłady	-	37 457	37 457
Zmiana prezentacji w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	-	(110 212)	(72 755)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	-	-	<b>37 457</b>

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

**16. Długoterminowe aktywa finansowe**

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

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

**17. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach**

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

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

Grupa zakończyła poprzez sprzedaż nieruchomości lub udziałów wspólne przedsięwzięcia:

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

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

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

Projekt Warszawa III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 135 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 8,2 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 39 tys. 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 Wrocław II jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 149 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 5,4 ha. Projekt jest realizowany we Wrocławiu w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 18 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Katowice jest realizowany przez spółkę Zynwalin Investments sp. z o.o., docelowo na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,4 ha. Projekt jest realizowany w Katowicach w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 39 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol

Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Okolice Poznania jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 195 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 13,8 ha. Projekt jest realizowany w okolicach Poznania w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 60 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są: Marvipol Logistics S.A. (posiadający 45% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 29% udziałów spółki celowej) oraz podmiot trzeci (posiadający 26% udziałów spółki celowej).

Projekt Łódź II jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 187 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 4,9 ha. Projekt będzie realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 20 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

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

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

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

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

## 18. Odroczonego podatek dochodowy

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

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

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

## 19. Zapasy

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

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

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



**Odpisy aktualizujące zapasy**

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

Stan odpisów aktualizujących	30.06.2023		31.12.2022		30.06.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
	<b>6 278</b>	<b>-</b>	<b>6 278</b>	<b>-</b>	<b>6 278</b>	<b>-</b>

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

**Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:**

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycje Kłopotowskiego, Rotunda Dynasy, Białołęka I i Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 45.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł;
- Inwestycja In Place - kredyty Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w Alior Bank S.A. - kredyt nieodnawialny (gruntowy) w kwocie 30.000 tys. zł, kredyt nieodnawialny (inwestycyjny) w kwocie 143.575 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 4.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 266.363 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 17.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 19.200 tys. zł; w dniu 06.07.2023 r. kredyt został spłacony, a zabezpieczenie zwolnione;
- Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin - kredyty Marvipol Raabego Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 23.200 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 1.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 36.300 tys. zł; 21 marca 2023 r. kredyt został spłacony i zabezpieczenie wygasło;
- Inwestycja Gardenia Lagom - kredyty Marvipol Głębocka Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 56.000 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 88.500 tys. zł;
- Inwestycja Motława Garden - kredyty Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 51.200 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 79.800 tys. zł.

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b>Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:</b>			
do 12 miesięcy	4 249	4 267	44 377
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>4 249</b>	<b>4 267</b>	<b>44 377</b>
Pozostałe należności	4 811	1 101	573
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	15 000	15 000	15 000
Rozliczenia międzyokresowe	2 646	3 915	7 397
<b>Pozostałe należności razem</b>	<b>22 457</b>	<b>20 016</b>	<b>22 970</b>
Należności z tytułu podatku VAT	9 796	13 132	17 563
Należności z tytułu podatku dochodowego	4 141	3 691	832
<b>Należności podatkowe</b>	<b>13 937</b>	<b>16 823</b>	<b>18 395</b>
Należności krótkoterminowe netto	40 643	41 106	85 742
odpisy aktualizujące wartość należności	457	480	456
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>41 100</b>	<b>41 586</b>	<b>86 198</b>

## 21. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Krótkoterminowe papiery wartościowe	4 762	-	-
<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>4 762</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

## 22. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

**Struktura kapitału zakładowego**

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

**Akcjonariat na 30 czerwca 2023 r.**

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

\* podmiot zależny od Mariusza Książek

**Podstawowy zysk na jedną akcję**

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>
Podstawowy zysk	<b>45 272</b>	<b>89 903</b>	<b>54 001</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>1,09</b>	<b>2,16</b>	<b>1,30</b>

**Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję**

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

**Wartość księgowa na jedną akcję**

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

**23. Rezerwy**

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

w tym:

Warszawa, 23 sierpnia 2023 r.

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

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

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

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

## 24. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

### Kredyty i pożyczki według rodzaju

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

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

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

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

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

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

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
dla kredytów w PLN	8,62% - 9,91%	4,03% - 10,51%	4,03% - 9,95%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50%	0,50% - 3,00%	0,50% - 3,00%

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

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	03.01.2022	7 500	-	15.02.2024	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2024	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	45 000	-	31.12.2024	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Alior Bank S.A.	31.05.2021	143 575	13 520	31.12.2024	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 262.363 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, zastaw finansowy i rejestrowy z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków kredytobiorcy, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	31.05.2021	30 000	22 321	31.12.2024	oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
Bank Millennium S.A.	07.07.2021	17 000	6	06.07.2023	hipoteka na nieruchomości 19 200 tys. zł, gwarancja BGK, oświadczenie o poddaniu się egzekucji; w dniu 06.07.2023 kredyt został spłacony, a zabezpieczenia wygasły
PKO BP S.A.	26.10.2022	56 000	-	30.06.2025	hipoteka na nieruchomości do kwoty 88 500 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	26.10.2022	3 000	-	30.06.2025	zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	29.03.2023	51 200	-	28.03.2025	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 79.800 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, zastaw finansowy i rejestrowy z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich
Alior Bank S.A.	29.03.2023	2 000	-	28.03.2025	finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, zastaw finansowy i rejestrowy z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
					rachunków kredytobiorcy, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
35 847					

## 25. Zobowiązania z tytułu obligacji

### Zmiana stanu obligacji

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

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

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

### Zestawienie informacji o obligacjach

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

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

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

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

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

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

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>15 721</b>	<b>50 629</b>	<b>6 998</b>
Nabycie	-	1 728	-
Amortyzacja	(978)	(2 646)	(52)
Modyfikacje umów leasingu	(417)	408	(938)
Wykup z leasingu	(338)	-	-
Zbycie	-	-	(2 016)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2023 r.</b>	<b>13 988</b>	<b>50 119</b>	<b>3 992</b>
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>17 181</b>	<b>-</b>	<b>19 153</b>
Nabycie	223	54 546	-
Amortyzacja	(1 999)	(3 917)	(203)
Modyfikacja umów leasingu	579	-	945
Wykup z leasingu	(263)	-	-
Zbycie	-	-	(12 897)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>15 721</b>	<b>50 629</b>	<b>6 998</b>
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>17 181</b>	<b>-</b>	<b>19 153</b>
Nabycie	223	53 143	-
Amortyzacja	(975)	(1 317)	(135)

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

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>17 687</b>	<b>63 674</b>	<b>7 968</b>
Nabycie	-	2 098	-
Koszty finansowe	480	3 811	274
Modyfikacje umów leasingu	(417)	408	(938)
Płatności	(1 327)	(5 612)	(692)
Różnice kursowe	(797)	-	-
Zbycie	-	-	(2 047)
<b>Stan na dzień 30 czerwca 2023 r.</b>	<b>15 626</b>	<b>64 379</b>	<b>4 565</b>

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>18 604</b>	<b>-</b>	<b>20 496</b>
Nabycie	223	63 771	-
Modyfikacje umów leasingu	579	-	945
Koszty finansowe	507	1 973	688
Płatności	(1 435)	(1 503)	(1 395)
Różnice kursowe	312	-	-
Zbycie	-	-	(4 883)
<b>Stan na dzień 30 czerwca 2022 r.</b>	<b>18 790</b>	<b>64 241</b>	<b>15 851</b>



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

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

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

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

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

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

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

## 27. Pochodne instrumenty finansowe

### Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Walutowe transakcje terminowe "forward"	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych, w tym:</b>	-	-	-
do 12 miesięcy	-	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>			
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2022 - 30.06.2022
Przychody (koszty) z tytułu aktualizacji wyceny instrumentów forward	-	135	135
Przychody (koszty) z tytułu rozliczenia instrumentów forward	-	115	115
<b>Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów finansowych</b>	-	<b>250</b>	<b>250</b>

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

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	42 098	36 332	41 557
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	5 998	5 090	7 122
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 487	6 711	6 325
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	1 960	1 947	5 432
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	789	992	528
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>52 332</b>	<b>51 072</b>	<b>60 964</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	5 998	5 090	7 122
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>46 334</b>	<b>45 982</b>	<b>53 842</b>
<b>Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>5 402</b>	<b>110</b>	<b>1 166</b>

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

## 29. Przychody przyszłych okresów

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

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

## 30. Instrumenty finansowe

### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

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

### b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

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

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

### 31. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 czerwca 2023 r. wynosi: 206.498 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiła: 204.383 tys. zł, na dzień 30 czerwca 2022 r. wynosiła: 209.135 tys. zł.

### 32. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o., Marvipol Sopot I Sp. z o.o. i Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o. udzieliły poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z zawartą 5 listopada 2018 umową kredytu odnawialnego, którego aktualny limit wynosi 45.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 82.500 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Studio Okęcie Property Sp. z o.o. (dawniej: Cambleani Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Studio Okęcie. Poręczenie udzielone do kwoty 42.990 tys. zł; W dniu 23 czerwca 2023 została zawarta ostateczna umowa przeniesienia własności lokali, w związku z czym zabezpieczenie wygasło;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu nieodnawialnego w kwocie 30.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 133.489 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 266.979 tys. zł; w dniu 29 marca 2023 umowa kredytu została aneksowana do kwoty 143.575 tys. zł. Kwota poręczenia została zwiększona do 287.150 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 18.750 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Raabego Sp. z o.o. w związku z zawartą 23

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

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

### 33. Transakcje z podmiotami 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 lub umowy o pracę.

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

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

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

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

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

	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	314	279

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

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

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

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
	Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	22	22	2	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	314	386	51	39	116
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>336</b>	<b>408</b>	<b>53</b>	<b>41</b>	<b>118</b>

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

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

**Wypłacone dywidendy (w tys. zł)**

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
	Książek Holding Sp. z o.o.*	-	31 366	-	-
Mariusz Książek	-	2 369	-	-	-
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>-</b>	<b>33 735</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Zmiana stanu odpisu na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2023
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	49 662	-	-	-	687	-	(2 574)	10	47 785
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	20 257	-	-	-	280	-	(1 051)	33	19 519
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	15 589	-	-	-	220	-	(806)	2	15 005
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	49 489	-	-	-	704	-	(2 568)	(493)	47 132
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	46 675	-	-	-	652	-	(2 413)	16	44 930
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	30 846	-	-	-	442	-	(1 595)	9	29 702
	<b>212 518</b>	-	-	-	<b>2 985</b>	-	<b>(11 007)</b>	<b>(423)</b>	<b>204 073</b>

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

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Kompensaty z dywidendami	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2023
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.	13 912	-	-	13 262	33	-	(683)	-
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	7 561	-	-	7 266	15	-	(310)	-
	<b>21 473</b>	-	-	<b>20 528</b>	<b>48</b>	-	<b>(993)</b>	-

**Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:**

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

Warszawa, 23 sierpnia 2023 r.

**Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:**

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

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

**Jednostki zależne**

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.*	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k.*	-	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o.**	-	-	100%



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

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

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>1)</sup>	-	-	68%
PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>2)</sup>	-	-	68%
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. <sup>7)</sup>	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. <sup>8)</sup>	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. <sup>9)</sup>	45%	45%	45%
Zynwalin Investments Sp. z o.o. <sup>10)</sup>	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. <sup>11)</sup>	52%	52%	100%

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

- 7) PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 8) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 9) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 10) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 11) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 52% udziałów uprawniających do 52% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

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

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

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

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

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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