
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu
miesięcy 2024 roku

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

	Nota	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	4	187 237	121 236	355 041	86 988
Koszt własny sprzedaży	5	(145 990)	(98 359)	(244 925)	(54 650)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		41 247	22 877	110 116	32 338
Koszty sprzedaży	6	(7 891)	(3 711)	(5 599)	(1 790)
Koszty ogólnego zarządu	6	(27 560)	(9 707)	(21 590)	(8 125)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	3 408	3 361	(198)	(558)
Pozostałe przychody operacyjne	8	8 190	3 317	8 271	1 560
Pozostałe koszty operacyjne	9	(5 394)	(2 387)	(4 151)	(1 143)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		12 000	13 750	86 849	22 282
Przychody finansowe	10	8 767	2 933	9 621	4 599
Koszty finansowe	11	(17 786)	(10 244)	(9 480)	3 922
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		2 981	6 439	86 990	30 803
Podatek dochodowy	12	(1 429)	(847)	(17 376)	(6 461)
Zysk (strata) netto		1 552	5 592	69 614	24 342
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		0,04	0,13	1,67	0,58
Rozwodniony		0,04	0,13	1,67	0,58

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Zysk netto	1 552	5 592	69 614	24 342
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	1 552	5 592	69 614	24 342
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	1 552	5 592	69 614	24 342
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	289	161	210
Rzeczowe aktywa trwałe	14	68 226	66 375	65 678
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	61 319	62 145	63 241
Długoterminowe aktywa finansowe	15	184 364	181 611	215 800
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	16	7 742	4 334	7 784
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	31 111	24 273	21 773
Aktywa trwałe razem		353 051	338 899	374 486
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	988 277	812 328	740 035
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	45 546	20 610	15 863
Należności z tytułu podatku dochodowego	19	299	2 679	700
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	29	43	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	20	-	-	19 735
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	20	365 964	286 721	234 619
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	20	56 464	47 184	23 198
Aktywa obrotowe razem		1 400 129	1 122 338	1 010 952
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 753 180	1 461 237	1 385 438

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 22 listopada 2024 r.

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	22			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		306 661	295 536	295 536
Zyski zatrzymane		1 552	55 277	69 614
Kapitały razem		667 788	710 388	724 725
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	23	9 812	11 936	10 136
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	19 482	14 639	19 460
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	24 715	29 079	21 700
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	309 490	232 655	320 810
Zobowiązania z tytułu leasingu	26	71 847	72 160	74 465
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	26	445	460	452
Pozostałe zobowiązania	27	7 183	5 107	5 742
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		442 974	366 036	452 765
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	23	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	350	5 219	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	143 906	111 529	27 545
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	6 847	6 234	5 515
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	26	4 903	5 118	5 163
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	28	394	2 079	797
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	54 488	39 480	43 048
Przychody przyszłych okresów	29	431 530	215 154	125 880
Zobowiązania krótkoterminowe razem		642 418	384 813	207 948
Zobowiązania razem		1 085 392	750 849	660 713
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 753 180	1 461 237	1 385 438

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	55 277	-	(55 277)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(44 152)	-	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	1 552	1 552
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	306 661	-	1 552	667 788
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	205 633	-	89 903	655 111
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	89 903	-	(89 903)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	55 277	55 277
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	205 633	-	89 903	655 111
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	89 903	-	(89 903)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	69 614	69 614
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	295 536	-	69 614	724 725

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		2 981	86 990
Amortyzacja		7 800	7 153
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		2 655	1 209
Przychody odsetkowe	10	(4 454)	(4 780)
Koszty odsetkowe	11	12 836	5 967
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		768	637
Koszty z tytułu leasingu	26	6 191	6 612
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN	8	(200)	(501)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(3 408)	198
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(3 720)	(4 469)
Efekt wyceny instrumentów pochodnych	30	(43)	-
Pozostałe		10	691
Korekty razem		18 435	12 717
Zmiana stanu zapasów		(157 027)	46 194
Zmiana stanu należności		(24 670)	20 779
Zmiana stanu rezerw		(2 124)	(2 500)
Zmiana stanu kaucji		44	471
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		14 704	(5 375)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		220 370	(102 610)
Zmiana kapitału obrotowego		51 297	(43 041)
Podatek dochodowy zwrócony		2 671	4 116
Podatek dochodowy zapłacony		(5 260)	(9 774)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(2 589)	(5 658)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		70 124	51 008

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		4 456	4 482
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		229	626
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		-	8 910
Spłata udzielonych pożyczek		322	322
Wpływy		5 007	14 340
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(3 882)	(3 953)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	33	(51)	-
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych		-	(24 236)
Wydatki		(3 933)	(28 189)
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1 074	(13 849)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		133 810	60 506
Wpływy netto z emisji obligacji	25	147 060	152 566
Wpływy		280 870	213 072
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Jednostki Dominującej		(44 152)	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(143 813)	(88 401)
Wykup obligacji	25	(41 599)	(59 877)
Odsetki zapłacone		(30 636)	(24 276)
Prowizje od kredytów		(1 253)	(626)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	26	(11 372)	(10 723)
Wydatki		(272 825)	(183 903)
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej		8 045	29 169
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		79 243	66 328
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		79 243	66 328
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		286 721	168 291
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		365 964	234 619

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

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

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	142 225	318 207	-	-	45 012	36 834
Koszt własny sprzedaży	(110 654)	(213 403)	-	-	(35 336)	(31 522)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	31 571	104 804	-	-	9 676	5 312
Koszty sprzedaży	(5 829)	(3 622)	(1)	-	(2 061)	(1 977)
Koszty ogólnego zarządu	(21 935)	(17 302)	(3 187)	(2 457)	(2 439)	(1 831)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	3 408	(198)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	8 087	8 214	39	43	63	14
Pozostałe koszty operacyjne	(5 391)	(4 130)	-	(13)	(3)	(8)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	6 504	87 964	260	(2 625)	5 236	1 510
Przychody finansowe	5 006	5 125	3 761	4 469	-	27
Koszty finansowe	(15 318)	(7 316)	(2 435)	(2 164)	(33)	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 809)	85 773	1 586	(320)	5 203	1 537

Warszawa, 22 listopada 2024 r.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Podatek dochodowy	(433)	(16 875)	311	(208)	(1 306)	(293)
Zysk (strata) netto	(4 242)	68 898	1 897	(528)	3 897	1 244

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Aktywa trwałe	73 568	63 811	62 241	191 289	186 509	222 586	88 193	88 579	89 659
w tym rzeczowe aktywa trwałe	32 841	30 162	30 030	-	-	-	35 385	36 213	35 648
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	13 292	14 385	14 467	-	-	-	48 027	47 760	48 774
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	7 742	4 334	7 784	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	1 074	1 403	1 511	179 438	178 885	213 903	-	-	-
Aktywa obrotowe	1 308 617	1 036 443	947 872	13 525	32 682	7 404	77 987	53 213	55 676
w tym zapasy	931 959	768 391	695 881	-	-	-	56 318	43 937	44 154
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	335 446	248 704	220 523	13 477	32 677	7 377	17 041	5 340	6 719
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa razem	1 382 185	1 100 254	1 010 113	204 814	219 191	229 990	166 180	141 792	145 335
Zobowiązania długoterminowe	371 630	294 463	382 807	2 993	5 541	2 618	68 350	66 032	67 340
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	345 245	272 262	357 240	-	3 135	-	60 807	58 497	59 735
Zobowiązania krótkoterminowe	631 695	375 034	198 748	144	239	142	10 579	9 540	9 058
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	149 518	123 770	34 547	-	-	-	6 488	4 330	3 676
Zobowiązania razem	1 003 325	669 497	581 555	3 137	5 780	2 760	78 929	75 572	76 398

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

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

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

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Wyroby gotowe	147 855	106 536	319 624	74 946
Usługi	39 382	14 700	35 417	12 042
Przychody ze sprzedaży	187 237	121 236	355 041	86 988

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

5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Wyroby gotowe	(115 376)	(88 162)	(216 960)	(45 087)
Usługi	(30 614)	(10 197)	(27 965)	(9 563)
Koszt własny sprzedaży	(145 990)	(98 359)	(244 925)	(54 650)

Koszty według rodzaju	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Amortyzacja	(4 892)	(1 194)
Zużycie materiałów i energii	(5 036)	(5 251)
Usługi obce	(220 434)	(186 684)
Podatki i opłaty	(63 939)	(2 076)
Wynagrodzenia	(4 887)	(4 181)
Ub. społ. i inne świadczenia	(960)	(825)
Pozostałe koszty rodzajowe	(31)	(11)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	154 189	(44 703)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(145 990)	(244 925)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(4 820)	(2 421)	(3 473)	(1 177)
Koszty marketingu	(3 071)	(1 290)	(2 126)	(613)
Koszty sprzedaży	(7 891)	(3 711)	(5 599)	(1 790)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Koszty planowanych inwestycji	(163)	(24)	(173)	(150)
Koszty zakończonych inwestycji	(2 870)	(727)	(1 851)	(830)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(5 304)	(1 960)	(4 830)	(1 634)
Wynagrodzenia	(7 809)	(2 603)	(6 882)	(2 470)
Usługi doradcze	(8 165)	(2 913)	(5 454)	(2 211)
Inne	(3 249)	(1 480)	(2 400)	(830)
Koszty ogólnego zarządu	(27 560)	(9 707)	(21 590)	(8 125)

Koszty według rodzaju	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Amortyzacja	(2 212)	(828)	(1 934)	(685)
Zużycie materiałów i energii	(1 643)	(656)	(1 968)	(1 006)
Usługi obce	(20 693)	(8 280)	(13 870)	(5 024)

Koszty według rodzaju	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Podatki i opłaty	(1 462)	(454)	(1 236)	(343)
Wynagrodzenia	(7 688)	(2 543)	(6 504)	(2 325)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(771)	(253)	(655)	(196)
Pozostałe koszty rodzajowe	(982)	(404)	(1 022)	(336)
Koszty według rodzaju	(35 451)	(13 418)	(27 189)	(9 915)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

	Nota	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Wartość na początek okresu		4 334	4 381	32 620	8 476
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17	3 408	3 361	(24 836)	(692)
Wartość na koniec okresu		7 742	7 742	7 784	7 784
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:					
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	17	3 408	3 361	(24 836)	(692)
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		-	-	-	-
rezerwy na rozliczenie ceny dywidendy		-	-	24 504	-
sprzedaż udziałów		-	-	134	134
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		3 408	3 361	(198)	(558)

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Przychody z najmu	49	12	376	92
Przychody z refaktur	3 169	904	3 601	815
Sprzedaż usług	457	157	419	157
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	200	61	501	259
Aktualizacja wartości należności	-	-	44	9
Rozwiązanie rezerw i odpisów	2 124	2 124	4	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	657	33	164	15
Zysk ze sprzedaży gruntów	-	-	1 450	-
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	1 015	-	641	5
Przychody z opłat eksploatacyjnych	-	-	177	3
Inne	519	26	894	205
Pozostałe przychody operacyjne	8 190	3 317	8 271	1 560

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Koszty najmu	(181)	(70)	(134)	(33)
Koszty refaktur	(3 569)	(1 094)	(3 520)	(779)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(323)	(77)	(45)	(21)

	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(2)	-	(69)	(1)
Koszty darowizn	(20)	(5)	(242)	(242)
Pozostałe koszty	(1 299)	(1 141)	(141)	(67)
Pozostałe koszty operacyjne	(5 394)	(2 387)	(4 151)	(1 143)

10. Przychody finansowe

	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	4 410	1 219	4 720	3 042
Odsetki od pożyczek	44	13	60	19
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	3 720	1 244	4 469	1 484
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	366	-	-	-
Pozostałe	227	91	372	21
Przychody finansowe	8 767	2 567	9 621	4 566

11. Koszty finansowe

	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Odsetki od kredytów i obligacji	(12 325)	(7 507)	(5 919)	(3 518)
Odsetki od pożyczek	(510)	(479)	(48)	-
Różnice kursowe	(2 714)	(1 353)	(1 272)	8 109
Koszty z tytułu leasingu	(722)	(233)	(907)	(261)
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(711)	(384)	(669)	(246)
Pozostałe	(804)	(288)	(665)	(162)
Koszty finansowe	(17 786)	(10 244)	(9 480)	3 922

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

12. Podatek dochodowy

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Nieruchomości inwestycyjne	-	(87)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	24
Świadczenie pracownicze	(61)	(341)
Rezerwy na koszty okresu	(551)	(385)
Odsetki od obligacji i kredytów	134	(473)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	3 300	(1 399)
Odpisy na należności	55	(6)
Odpisy na pożyczki	(13)	128
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	366	(6)
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	(58)	-
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	773	539
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	2 892	980
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 838	(1 026)
Rzeczowe aktywa trwałe	(23)	(10)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	2 244	1 509

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	246	(252)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	1 584	4 845
Odsetki od pożyczki	586	839
Pozostałe	205	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4 843	6 931
Zmiana podatku odroczonego	(1 995)	7 957
Podatek bieżący	3 424	9 419
Podatek dochodowy razem	1 429	17 376
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Zysk brutto	2 981	86 990
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	566	16 528
Różnice:	862	848
efekt podatkowy różnic trwałych	459	361
efekt podatkowy rozwiązania odpisu aktywa na straty podatkowe	372	858
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na niewykorzystane straty podatkowe	970	(474)
efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z art. 15c ustawy o CIT	(281)	-
efekt podatkowy wykorzystania strat podatkowych, na które nie utworzono aktywa z tyt. OPD	-	(148)
efekt ujemnych różnic przejściowych, na które nie utworzono aktywa z tyt. OPD	-	289
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(657)	(38)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	1 429	17 376

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Wartości niematerialne w realizacji	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 116	-	1 116
Nabycie	237	45	282
Wartość brutto na dzień 30 września 2024 r.	1 353	45	1 398
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(955)	-	(955)
Amortyzacja za okres	(154)	-	(154)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2024 r.	(1 109)	-	(1 109)
Wartość netto na dzień 30 września 2024 r.	244	45	289
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 047	-	1 047
Nabycie	89	-	89
Zbycie	(20)	-	(20)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.	1 116	-	1 116
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	(799)	-	(799)
Amortyzacja za okres	(156)	-	(156)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.	(955)	-	(955)

	Oprogramowanie	Wartości niematerialne w realizacji	Razem
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.	161	-	161
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 047	-	1 047
Nabycie	78	-	78
Wartość brutto na dzień 30 września 2023 r.	1 125	-	1 125
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	(799)	-	(799)
Amortyzacja za okres	(116)	-	(116)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2023 r.	(915)	-	(915)
Wartość netto na dzień 30 września 2023 r.	210	-	210

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

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

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

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

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	3 780	58 869	1 651	1 891	6 818	652	73 661
Nabycie	-	18	19	298	105	3 160	3 600
Wykup z leasingu	-	-	-	365	-	-	365
Zbycie	-	-	-	(494)	-	-	(494)
Przeniesienie	-	-	3	2 583	513	(3 099)	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2024 r.	3 780	58 887	1 673	4 643	7 436	713	77 132
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	(2 930)	(610)	(1 410)	(2 336)	-	(7 286)
Amortyzacja za okres	-	(917)	(214)	(351)	(384)	-	(1 866)
Wykup z leasingu	-	-	-	(219)	-	-	(219)
Zbycie	-	-	-	465	-	-	465
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2024 r.	-	(3 847)	(824)	(1 515)	(2 720)	-	(8 906)
Wartość netto na dzień 30 września 2024 r.	3 780	55 040	849	3 128	4 716	713	68 226
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	3 780	55 399	1 547	2 033	5 301	694	68 754
Nabycie	-	3 470	89	-	256	1 308	5 123
Wykup z leasingu	-	-	-	1 039	-	-	1 039
Zbycie	-	-	-	(1 181)	-	-	(1 181)
Likwidacja	-	-	-	-	(74)	-	(74)
Przeniesienie	-	-	15	-	1 335	(1 350)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.	3 780	58 869	1 651	1 891	6 818	652	73 661
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	-	(1 715)	(311)	(1 598)	(1 949)	-	(5 573)
Amortyzacja za okres	-	(1 215)	(299)	(259)	(404)	-	(2 177)
Wykup z leasingu	-	-	-	(610)	-	-	(610)
Zbycie	-	-	-	1 057	-	-	1 057
Likwidacja	-	-	-	-	17	-	17

Warszawa, 22 listopada 2024 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.	-	(2 930)	(610)	(1 410)	(2 336)	-	(7 286)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.	3 780	55 939	1 041	481	4 482	652	66 375
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	3 780	55 399	1 547	2 033	5 301	694	68 754
Nabycie	-	2 574	76	-	199	1 026	3 875
Wykup z leasingu	-	-	-	813	-	-	813
Zbycie	-	-	-	(1 130)	-	-	(1 130)
Likwidacja	-	-	-	-	(33)	-	(33)
Przeniesienie	-	-	15	-	508	(523)	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2023 r.	3 780	57 973	1 638	1 716	5 975	1 197	72 279
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	-	(1 715)	(311)	(1 598)	(1 949)	-	(5 573)
Amortyzacja za okres	-	(908)	(226)	(143)	(292)	-	(1 569)
Wykup z leasingu	-	-	-	(475)	-	-	(475)
Likwidacja	-	-	-	1 005	-	-	1 005
Zbycie	-	-	-	-	10	-	10
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2023 r.	-	(2 623)	(537)	(1 211)	(2 231)	-	(6 602)
Wartość netto na dzień 30 września 2023 r.	3 780	55 350	1 101	505	3 744	1 197	65 677

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

- Nieruchomość w Sopocie – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w mBank S.A.; hipoteka łączna do kwoty 82.500 tys. zł,
- Lokal usługowy nr C.U1 w budynku Unique Tower – gwarancja bankowa Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A.; hipoteka do kwoty 6.868 tys. zł.
- Lokale usługowe nr C.U2, C.U3, C.U4, B.U1, B.U2, B.U3, B.U4 w budynku Unique Tower – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w Alior Bank S.A.; hipoteka do kwoty 15.000 tys. zł.

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

15. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Kaucje zapłacone	2 749	717	386
Pożyczki udzielone	180 512	180 288	215 414
Pozostałe należności długoterminowe	1 103	606	-
Długoterminowe aktywa finansowe razem	184 364	181 611	215 800
Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych*	179 438	178 885	213 903
Pożyczki do pozostałych podmiotów	1 074	1 403	1 511
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	180 512	180 288	215 414

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

Na dzień 30 września 2024 roku została przeanalizowana utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych. Odpis na oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek do jednostek spółkontrolowanych w 2024 roku wynosił 1.264 tys. zł.

16. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

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

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

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

- PDC Industrial Center 187: Projekt Łódź II
- PDC Industrial Center 229: Projekt Łódź III

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

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

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

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

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

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 30.09.2024 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Aktywa trwałe	616 776	512 229	585 644
w tym nieruchomości inwestycyjne	449 127	427 777	482 561
Aktywa obrotowe	39 277	88 579	45 992
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25 437	83 613	39 442
Aktywa razem	656 053	600 808	631 636
Zobowiązania długoterminowe	497 736	275 228	445 160
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	480 175	264 332	438 156
Zobowiązania krótkoterminowe	149 785	320 128	177 762
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	4 281	5 171	166 197
Zobowiązania razem	647 521	595 356	622 922

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	7 742	4 334	7 784
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
		01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży		27 590	30 265
Koszty operacyjne		(25 074)	(22 824)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		13 512	4 084
Przychody finansowe		10 038	5 085
Koszty finansowe		(17 534)	(17 921)
Zysk (strata) brutto		8 532	(1 311)
Podatek dochodowy		(209)	145
Zysk (strata) netto		8 323	(1 166)
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:			
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		3 408	(24 836)
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		-	-
- rezerwy na rozliczenie ceny		-	-
- dywidendy		-	24 504
- sprzedaż udziałów		-	134
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		3 408	(198)

17. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-	139
Świadczenia pracownicze	-	61	84
Rezerwy na koszty okresu	2 057	2 608	2 419
Odsetki od obligacji i kredytów	2 428	2 294	2 500
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	12 920	9 620	6 427
Odpisy na zapasy	1 193	1 193	1 193
Odpisy na należności	141	86	85
Odpisy na pożyczki	222	235	294
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	15 662	15 524	15 834
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	-	58	79
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	1 202	429	1 279
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	7 516	4 624	4 194
Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	43 341	36 732	34 527
Kompensata	(12 230)	(12 459)	(12 754)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	31 111	24 273	21 773
Rzeczowe aktywa trwałe	140	163	156
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	12 309	10 065	9 109
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	627	381	185
Różnice kursowe z wyceny	913	708	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	2 498	914	7 391
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	2 994	2 408	2 619

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Wycena aktywów z tytułu leasingu	12 230	12 459	12 754
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	31 712	27 098	32 214
Kompensata	(12 230)	(12 459)	(12 754)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19 482	14 639	19 460

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

Prognozy w odniesieniu do Jednostki Dominującej uwzględniają głównie: wynik operacyjny Spółki, harmonogram płatności odsetek od finansowania zewnętrznego i pożyczek wewnątrzgrupowych oraz wynik, jaki Spółka może wygenerować wykorzystując posiadane grunty, poprzez realizację projektów deweloperskich lub sprzedaż przedsięwzięć deweloperskich do spółek celowych po sfinalizowaniu fazy przygotowawczej inwestycji. Po przeprowadzonych analizach Zarząd stoi na stanowisku, że spółki z Grupy wygenerują wystarczające dochody podatkowe, aby zapewnić odzyskiwalność rozpoznanego aktywa.

18. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Produkcja niezakończona	852 326	709 349	631 296
Wyroby gotowe	135 783	102 830	108 602
Towary	168	149	137
Zapasy, razem	988 277	812 328	740 035

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

	30.09.2024		31.12.2023		30.09.2023	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	19 970	-	19 945	-	19 909	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	2 263	-	2 263	-	2 263
Inwestycja Unique Tower	-	1 459	-	26 705	-	31 286
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	1 734	-	1 734	-	1 734
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	879	-	879	-	879
Inwestycja Gdańsk Chmielna	22 813	-	20 979	-	20 804	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	57 557	-	65 632	-	65 522
Inwestycja Kołobrzeg	32 047	-	32 002	-	31 203	-
Inwestycja Kłopotowskiego No 11	-	3 450	-	3 451	-	3 470
Inwestycja Sopot*	-	-	-	-	5 143	-
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	-	-	-	760	-	2 042
Inwestycja Conrada 30	44 912	-	24 771	-	9 548	-

	30.09.2024		31.12.2023		30.09.2023	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Bielany III	-	-	-	-	10 563	-
Inwestycja In Place	303 333	-	225 920	-	201 304	-
Inwestycja Lazurova Concept	-	-	-	459	-	459
Inwestycja Wrocław Trio Park	54 129	-	20 564	-	13 640	-
Inwestycja Białołęka I	15 284	-	16 003	-	15 266	-
Inwestycja Gardenia Lagom	38 115	14 265	76 792	-	63 994	-
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	-	53 229	61 031	-	47 643	-
Inwestycja Ursynów II	18 959	-	15 519	-	15 370	-
Inwestycja Ochota	100 418	-	100 410	-	100 356	-
Inwestycja Wrocław II	38 125	-	34 827	-	34 284	-
Inwestycja Osiedle Juu	23 244	-	14 598	-	14 411	-
Inwestycja Białołęka IV	17 924	-	17 307	-	-	-
Inwestycja Praga Północ	13 604	-	12 527	-	12 045	-
Inwestycja Praga Południe	16 562	-	16 154	-	15 813	-
Inwestycja Konstancin	2 539	-	-	-	-	-
Inwestycja Gdynia Pucka	18 758	-	-	-	-	-
Inwestycja Królowej Bony	71 590	-	-	-	-	-
Zapasy, razem	852 326	135 783	709 349	102 830	631 296	108 602

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2024 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 30 września 2024 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2023 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 30 września 2023 r.	6 278

Stan odpisów aktualizujących	30.09.2024		31.12.2023		30.09.2023	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	-	6 278	-	6 278	-
	6 278	-	6 278	-	6 278	-

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

Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycje Białołęka I i Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 40.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł;
- Inwestycja In Place - kredyty Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w Alior Bank S.A. - kredyt nieodnawialny (inwestycyjne) w kwocie 119.218 tys. zł (etap 2), kredyt odnawialny (VAT) do

kwoty 4.000 tys. zł (etap 2) - na dzień publikacji sprawozdania oba kredyty zostały spłacone i zamknięte; gwarancja bankowa wystawiona przez Alior Bank S.A. z tytułu zabezpieczenia umowy drogowej do kwoty 3.264 tys. zł; hipoteka do kwoty 422.639 tys. zł;

- Inwestycja Ursynów II – kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Gardenia Lagom – kredyty Marvipol Głębocka Sp. z o.o. –; kredyt nieodnawialny w kwocie 45.100 tys. zł (II etap) oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 70.650 tys. zł.
- Inwestycja Trio Park – kredyty Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. – kredyt nieodnawialny w kwocie 60.900 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 95.850 tys. zł;
- Inwestycja Conrada 30 – kredyty Marvipol Conrada Sp. z o.o. – kredyt nieodnawialny w kwocie 46.400 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 72.600 tys. zł.
- Inwestycja Osiedle JUU (ul. Skarbka z Gór, Warszawa – kredyty Marvipol Skarbka z Gór sp. z o.o.: kredyt nieodnawialny w kwocie 55.283 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 85.925 tys. zł.
- Inwestycja Wrocław Architektów – kredyt Marvipol Wrocław Architektów sp. z o.o.: kredyt odnawialny w kwocie 65.000 tys. zł, hipoteka do kwoty 104.000 tys. zł.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	6 897	2 634	3 546
Należności z tytułu dostaw i usług razem	6 897	2 634	3 546
Pozostałe należności	4 753	1 496	1 401
Rozliczenia międzyokresowe	4 551	2 589	1 697
Pozostałe należności razem	9 304	4 085	3 098
Należności z tytułu podatku VAT	29 345	13 891	9 219
Należności z tytułu podatku dochodowego	299	2 679	700
Należności podatkowe	29 644	16 570	9 919
Należności krótkoterminowe netto	45 845	23 289	16 563
odpisy aktualizujące wartość należności	766	453	448
Należności krótkoterminowe brutto	46 611	23 742	17 011

20. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	-	-	19 735
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	-	-	19 735

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Środki pieniężne w kasie	94	190	32
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	365 870	286 531	234 587
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	365 964	286 721	234 619
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	56 464	47 184	23 198
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	56 464	47 184	23 198

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

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego

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

Akcjonariat na 30 września 2024 r.

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

* podmiot zależny od Mariusza Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	1 552	55 277	69 614
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,04	1,33	1,67

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	667 788	710 388	724 725
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	16,03	17,05	17,40

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

22. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	6 376	8 500	8 500
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	3 436	3 436	1 636
Rezerwy razem	9 812	11 936	10 136
<i>w tym:</i>			
część długoterminowa	9 812	11 936	10 136
część krótkoterminowa	-	-	-

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych w kwocie 6.376 tys. PLN dotyczy inwestycji Unique Tower, realizowanej przez Grupę w formule pakietowania (bez generalnego wykonawcy).

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

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

Wspólnota Mieszkaniowa New Hill Park Pasymska 7, 7A-M podnosi przeciwko Marvipol Development S.A. roszczenia w kwocie 2.427 tys. PLN, opierając się w głównej mierze na opinii z przeglądu 5-letniego budynków oraz opiniach technicznych w zakresie uszkodzeń wilgociowych i oceny wykonanych robót z projektem budowlanym. Wspólnota podnosi wady odnośnie do garaży podziemnych i pomieszczeń technicznych, wentylacji, odprowadzenia wód opadowych, dachów

budynków, elewacji budynków części wspólnych należących do lokali – loggie i tarasy i otoczenia budynków (zapadliska kostki brukowej przy wejściach). W wyniku analizy materiału Jednostka Dominująca ocenia, że istnieje możliwość, iż roszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej mogą zostać uznane za częściowo zasadne, w związku z czym zawiązano rezerwę w kwocie 1.800 tys. PLN.

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Kredyty	20 438	31 163	21 700
Pożyczki	4 627	3 135	-
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	350	5 219	-
<i>część długoterminowa</i>	24 715	29 079	21 700

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
do 12 miesięcy	350	5 219	-
powyżej 1 roku do 3 lat	24 715	29 079	21 700
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	25 065	34 298	21 700

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
w walucie polskiej	20 438	31 163	21 700
w walutach obcych	4 627	3 135	-
Kredyty i pożyczki razem	25 065	34 298	21 700

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
dla kredytów w PLN	7,17% - 8,65%	7,62%-9,91%	7,78%-9,91%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 2,00%	0,50% - 2,00%	0,50%

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	03.01.2022	7 500	-	19.02.2026	hipoteka na nieruchomości 11.250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16.000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	40 000	-	30.09.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82.500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
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	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 79.800 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, zastaw finansowy i rejestrowy z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków kredytobiorcy, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	29.03.2023	51 200	-	28.03.2025	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego
Alior Bank S.A.	29.03.2023	2 000	-	28.03.2025	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 422.639 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000	-	06.09.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 95.850 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	12.09.2023	119 218	11 252	11.09.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 95.850 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	12.09.2023	4 000	4	11.09.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 95.850 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
mBank S.A.	03.11.2023	60 900	8 836	03.11.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 95.850 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
mBank S.A.	03.11.2023	3 000	346	03.11.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 95.850 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	11.12.2023	46 400	-	30.06.2026	hipoteka na nieruchomości do kwoty 72.600 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz
PKO BP S.A.	11.12.2023	2 000	-	30.06.2026	zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	15.01.2024	45 100	-	31.08.2026	hipoteka na nieruchomości do kwoty 70.650 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz
PKO BP S.A.	15.01.2024	2 000	-	31.08.2026	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.	4.07.2024	10 000	-	3.07.2025	Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych; hipoteka umowna do kwoty 15 000 tys. zł; przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości; oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 20 000 tys. zł.
Bank Millennium S.A.	30-09-2024	65 000	-	30.03.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 104 tys. zł; oświadczenie o poddaniu się egzekucji przystępującego do długu - Marvipol Development S.A., do kwoty 104 tys. zł; hipoteka na nieruchomości do kwoty 104 tys. zł; zastaw rejestrowy na udziałach kredytobiorcy; przelew praw do umowy o GW; przewłaszczenie praw do dokumentacji architektonicznej; przelew wierzytelności z umów zawartych z nabywcami

24. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	344 184	255 364	255 364
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	150 000	156 467	156 467
Koszty emisji	(2 940)	(3 901)	(3 901)
Wpływy z emisji obligacji netto	147 060	152 566	152 566
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	1 122	(3 764)	(2 858)
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	2 629	3 972	3 160
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	-	-	-
Wykup obligacji	(41 599)	(63 954)	(59 877)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	453 396	344 184	348 355
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	143 906	111 529	27 545
część długoterminowa	309 490	232 655	320 810

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
do 12 miesięcy	143 906	111 529	27 545
powyżej 1 roku do 3 lat	152 868	174 555	264 561
powyżej 3 do 5 lat	156 622	58 100	56 249
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	453 396	344 184	348 355

Zestawienie informacji o obligacjach

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

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

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

Aktywa i zobowiązania leasingowe segmentu deweloperskiego dotyczą głównie umów najmu biura wykorzystywanego jako siedziba Spółek z Grupy Kapitałowej oraz umów leasingu samochodów.

Aktywa i zobowiązania segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych dotyczą umów najmu lub dzierżawy lokali z kompleksu Unique Apartments. Aktywa prezentowane jako zapasy dotyczą użytkowania wieczystego gruntów, na których Grupa realizuje inwestycje deweloperskie.

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.	14 384	47 761	4 767
Nabycie	455	3 354	-
Amortyzacja	(1 437)	(4 290)	(53)
Modyfikacje umów leasingu	980	347	-
Wykup z leasingu	(146)	-	-
Zbycie	(89)	-	(328)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2024 r.	14 147	47 172	4 386
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.	15 721	50 629	6 998
Nabycie	988	2 068	1 047
Amortyzacja	(1 855)	(5 344)	(88)
Modyfikacja umów leasingu	(41)	408	(938)
Wykup z leasingu	(429)	-	-
Zbycie	-	-	(2 252)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2023 r.	14 384	47 761	4 767
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.	15 721	50 629	6 998
Nabycie	567	1 728	1 047
Amortyzacja	(1 442)	(3 991)	(71)
Modyfikacja umów leasingu	(41)	408	(938)
Wykup z leasingu	(338)	-	-
Zbycie	-	-	(2 109)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2023 r.	14 467	48 774	4 927

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2024 r.	15 566	62 828	5 578
Nabycie	455	3 994	-
Koszty finansowe	380	5 733	329
Płatności	980	347	-
Modyfikacje umów leasingu	(2 327)	(9 045)	(231)
Różnice kursowe	(217)	-	-
Zbycie	-	-	(328)
Stan na dzień 30 września 2024 r.	14 837	63 857	5 348

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2023 r.	17 687	63 674	7 968
Nabycie	567	2 098	1 047
Koszty finansowe	712	5 705	376
Modyfikacje umów leasingu	66	408	(1 045)
Płatności	(2 249)	(8 474)	(586)
Różnice kursowe	(214)	-	-
Zbycie	-	-	(2 145)
Stan na dzień 30 września 2023 r.	16 569	63 411	5 615

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
do 12 miesięcy	6 847	6 234	5 515
powyżej 1 roku do 3 lat	15 604	13 886	13 282
powyżej 3 do 5 lat	18 737	16 886	16 159
powyżej 5 lat	37 506	41 933	45 024
Zobowiązania z tytułu leasingu	78 694	78 939	79 980

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

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
do 12 miesięcy	3	3	3
powyżej 1 roku do 3 lat	7	7	7
powyżej 3 do 5 lat	8	8	9
powyżej 5 lat	5 330	5 560	5 596
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	5 348	5 578	5 615

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2024	01.01.2023	01.01.2023
	- 30.09.2024	- 31.12.2023	- 30.09.2023
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(5 727)	(7 250)	(5 468)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(6 455)	(8 733)	(6 612)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	(174)	(2 006)	(174)
Różnice kursowe	217	(197)	214
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	1 118	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(12 139)	(17 068)	(12 040)

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

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

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	48 394	31 104	38 361
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	7 217	5 107	5 742
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	2 064	1 453	1 900
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	2 737	5 663	1 428

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 259	1 260	1 359
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	61 671	44 587	48 790
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	7 217	5 107	5 742
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	54 454	39 480	43 048
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	394	2 079	797

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

27. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	226	458	2 121
Inwestycja In Place	366 437	160 764	98 523
Inwestycja Gardenia Lagom	27 831	30 532	10 606
Inwestycja Trio Park	24 741	-	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna	3 049	-	-
Inwestycja Conrada	5 973	-	-
Inwestycja Unique Tower	-	5 809	5 523
Inwestycja Lazurowa Concept	-	755	852
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	1 701	1 701
Inwestycja Motława Garden	-	9 807	5 716
Inwestycja Moko Botanika	-	5 067	-
Pozostałe	3 273	261	837
Przychody przyszłych okresów razem	431 530	215 154	125 880

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

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Pożyczki	179 438	178 885	213 903
Należności z tytułu dostaw i usług	45	43	112
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	179 483	178 928	214 015
Pożyczki	1 074	1 403	1 511
Należności z tytułu dostaw i usług	6 852	2 591	3 434

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	19 735
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	7 926	3 994	24 680
Środki pieniężne	365 964	286 721	234 619
Razem	553 373	469 643	473 314

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Kredyty bankowe i pożyczki	25 065	34 298	21 700
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	48 394	31 104	38 361
Zobowiązania z tytułu obligacji	453 396	344 184	348 355
Kaucje	9 281	6 560	7 642
Zobowiązania z tytułu leasingu	78 694	78 394	79 980
Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu	614 830	494 540	496 038

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

29. Pochodne Instrumenty finansowe

Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Walutowe transakcje terminowe "forward"	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-	-	-
w tym:			
do 12 miesięcy	-	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Przychody (koszty) z tytułu aktualizacji wyceny instrumentów forward	43	-	-
Przychody (koszty) z tytułu rozliczenia instrumentów forward	-	-	-
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	43	-	-

30. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 września 2024 r. wynosi: 262.937 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła: 252.668 tys. zł, na dzień 30 września 2023 r. wynosiła: 271.108 tys. zł.

31. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki Marvipol Sopot I Sp. z o.o. i Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o. udzieliły poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z zawartą 5 listopada 2018 umową kredytu odnawialnego, którego aktualny limit wynosi 40.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Głębocka Sp. z o.o. w związku z zawartą 26 października 2022 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 56.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.800 tys. zł.
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.887 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 12 września 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 119,218 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 238.436 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 12 września 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 60.900 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 95.850 tys. zł oraz do kwoty 25.096 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 6.595 tys. zł;

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Conrada Sp. z o.o. w związku z zawartą 11 grudnia 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 46.400 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 10.132 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Głębocka Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 stycznia 2024 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 45.100 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 9.511 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 55.283 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 110.566 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł.
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Architektów w związku z zawartą 30 września 2024 roku umową kredytu odnawialnego do kwoty 65.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 104.000 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 8 lipca 2024 roku umową określającą warunki udzielania gwarancji. Poręczenie do kwoty 6.528 tys. zł.
- Spółka Marvipol Development Unique Tower sp. z o.o. jako dłużnik hipoteczny złożyła oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 15.000 tys. zł w związku z kredytem odnawialnym do kwoty 10.000 tys. zł udzielonym Marvipol Development S.A. przez Alior Bank S.A.

32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	3 682	2 482

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

	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	1 142	934

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	521	477

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	4 849	33	6	3	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	162	451	39	40	110
Sprzedaż produktów i usług	5 011	484	45	43	112

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

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	1 228	423	97	52	-
Zakup produktów i usług	1 228	423	97	52	-

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Książek Holding Sp. z o.o.*	29 162	-	-	-	-
Mariusz Książek	2 203	-	-	-	-
Wypłacone dywidendy (tys. zł)	31 365	-	-	-	-

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Zmiana stanu odpisu na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2024
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	47 349	-	-	-	966	-	(759)	228	47 784
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	14 868	-	-	-	310	-	(238)	(107)	14 833
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	46 740	-	-	-	991	-	(757)	(280)	46 694
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	44 521	-	-	-	917	-	(711)	(314)	44 413
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	25 407	-	-	-	534	-	(407)	128	25 662
Pozostałe	-	-	51	-	1	-	-	-	52
	178 885	-	51	-	3 719	-	(2 872)	(345)	179 438

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Kompensaty z dywidendami	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2024
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	3 135	-	1 492	-	49	-	(49)	4 627
	3 135	-	1 492	-	49	-	(49)	4 627

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Do 1 roku	62 617	-	-
Od 1 roku do 3 lat	116 821	178 885	70 559
Od 3 do 5 lat	-	-	143 344
Powyżej 5 lat	-	-	-
	179 438	178 885	213 903

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	4 627	3 135	-
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	4 627	3 135	-

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o. (daw. Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	-	100%

* W dniu 31 maja 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie spółek zależnych od Marvipol Development S.A., w wyniku którego spółka Marvipol TM Sp. z o.o. (jako spółka przejmująca) przejęła aktywa i zobowiązania 13 spółek (Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o., Marvipol Development Topiel

No 18 Sp. z o.o., Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o., Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o., Marvipol W Apartments Sp. z o.o., Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o., Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o., Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o., Prosta 32 Sp. z o.o., Marvipol Construction Sp. z o.o., Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. oraz Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)); W dniu 31 października 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie Marvipol TM Sp. z o.o. z Marvipol Development S.A.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	45%	45%	45%
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	17%	17%	52%

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

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

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

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 30 września 2024 r. w Grupie wynosiło 87 osób.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych