
**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w I kwartale 2021 r.**

1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

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

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

2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

Emitent jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Spółka prowadzi działalność - za pośrednictwem spółek celowych - w trzech segmentach: deweloperskim, w ramach którego realizuje projekty budownictwa wielorodzinnego, magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty oraz w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe. Do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane zostały następujące aktywa: nieruchomości niezabudowane w Mikołajkach, Kołobrzegu, Gdańsku (ul. Grunwaldzka) oraz 50% projektu Unique Tower w Warszawie.



Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 25 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

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

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

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

Plan rozwoju na najbliższe lata zakłada dalszy wzrost skali prowadzonej działalności Emitenta. Zamiarem Spółki, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest ugruntowanie pozycji na deweloperskim rynku Trójmiasta i poszerzenie oferty o inwestycje we Wrocławiu.

W segmencie magazynowym Spółka chce optymalizować zwrot na kapitale poprzez inwestycje w projekty, których cykl realizacji (zakończonyj sprzedaży) jest nie dłuższy niż dwa lata.

W segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane są m.in. niezabudowane nieruchomości, na których realizacja projektów deweloperskich będzie możliwa przy spełnieniu przesłanek biznesowych, pozwalających na uzyskanie optymalnych wyników. Projekt Unique Apartments (w ramach projektu Unique Tower) będzie prowadzony w oparciu o umowę franczyzy Royal Tulip.

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

3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU

29 lat doświadczenia
w rozwijaniu biznesu



**GRZEGORZ
KAWECKI**

WICEPREZES ZARZĄDU

21 lat doświadczenia
na stanowiskach zarządczych

Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER
CHŁOPECKI**

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW
TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF
BREJDAK**

Członek
Rady Nadzorczej

**DARIUSZ
DANILUK**

Członek
Rady Nadzorczej

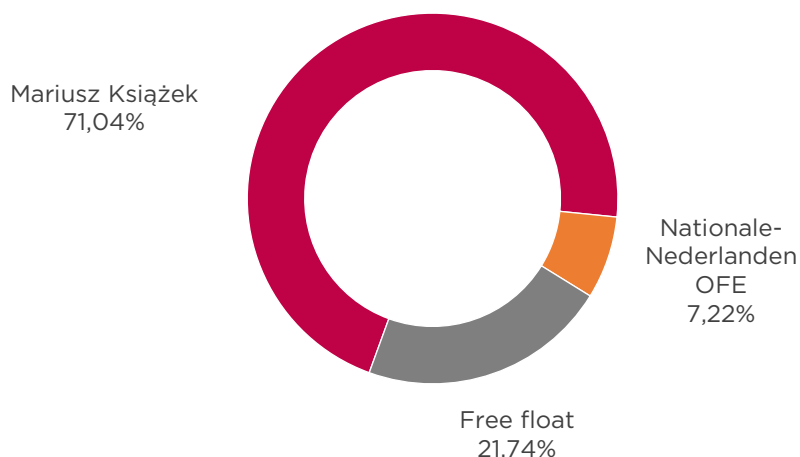
**ANDRZEJ
JACASZEK**

Członek
Rady Nadzorczej

4. Akcjonariat Spółki

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, Akcjonariuszami Spółki posiadającymi na dzień sporządzenia niniejszego raportu znaczne pakiety akcji Emitenta są:



Akcjonariusze	Liczba posiadanych akcji i głosów na WZ	Udział akcji w kapitale zakładowym i w głosach na WZ
Mariusz Książek, w tym:	29 591 523	71,04%
<i>Książek Holding Sp. z o.o.</i>	27 513 831	66,05%
<i>Bezpośrednio</i>	2 077 692	4,99%
Nationale-Nederlanden OFE	3 006 166	7,22%
Inne podmioty	9 055 163	21,74%
Razem	41 652 852	100%

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 26.05.2021 r.

Głównym Akcjonariuszem Marvipol Development S.A. jest Książek Holding Sp. z o.o., firma inwestycyjna kontrolowana przez Mariusza Książek, prezesa Spółki.

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

Spółka oraz podmioty zależne nie posiadają akcji własnych Emitenta.

5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

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

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 38 spółek zależnych i 9 spółek wspólnie kontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki ujmowane metodą pełną</i>		
1	Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%
2	Ertan Sp. z o.o.	100%
3	Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%
4	Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. ¹⁾	100%
7	Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%
11	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%
18	Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%
19	Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%
20	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
21	Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%
22	Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%
23	Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%
24	Marvipol TM Sp. z o.o.	100%
25	Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%
26	Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%
27	Property-ad Sp. z o.o.	100%
28	Prosta 32 Sp. z o.o.	100%
29	Prosta Tower Sp. z o.o. ²⁾	100%
30	Solex Sp. z o.o.	100%
31	Marvipol Logistics S.A.	100%
32	Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%
33	Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%
34	Marvipol Kołobrzeg Resort sp. z o.o.	100%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
35	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
35	Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%
35	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%
38	Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
1	Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji ³⁾	68%
2	PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. ⁴⁾	68%
3	PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. ⁵⁾	68%
4	PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o. ⁶⁾	68%
5	PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. ⁷⁾	68%
6	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. ⁸⁾	40,8%
7	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. ⁹⁾	50%
8	PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. ¹⁰⁾	68%
9	PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. ¹¹⁾	68%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 26.05.2021 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Pozostałe aktywa nieruchomościowe

- 1) Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada 99% udziału w zysku jednostki, 1% - Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)
- 2) Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)
- 3) Industrial Center 37 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Estate Sp. z o.o. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 4) PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 5) PDC Industrial Center 82 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 108 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 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.

- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) 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.

Na dzień 31 marca 2021 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

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

6. Grupa Kapitałowa w liczbach

50,7 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
W I KW. 2021 R.

7,8 mln zł

ZYSK
OPERACYJNY
ZA I KW. 2021 R.

8,1 mln zł

ZYSK
NETTO
ZA I KW. 2021 R.

1 390,9 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 31.03.2021 R.

564,7 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 31.03.2021 R.

44,0 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 31.03.2021 R.*

83

LOKALI MIESZKALNYCH,
UŻYTKOWYCH I
INWESTYCYJNYCH
SPRZEDANYCH
W I KW. 2021 R.

65

LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH
NABYWCOM
W I KW. 2021 R.

249 tys. m²

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

3,4 mln zł

ZYSK SEGMENTU
MAGAZYNOWEGO
ZA I KW. 2021 R.

172 tys. m²

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

130,3 mln zł

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

* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2021 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 67,8 mln zł.

** Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 216 tys. m². Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 33 tys. m².

7. Najważniejsze wydarzenia 2021 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Styczeń 2021 r.

- 21 stycznia – okresowa amortyzacja obligacji serii T
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 2/2021)
- 27 stycznia – ujawnienie opóźnionej informacji poufnej o rozpoczęciu rozmów w sprawie sprzedaży przez Grupę pakietów lokali oraz zawarcie przedwstępnych umów sprzedaży pakietów lokali w projektach Moko Botanika, Studio Okęcie oraz Unique Tower
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 3/2021)
- 29 stycznia – zawarcie umowy zakupu nieruchomości na Białoleśce (Warszawa)
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 5/2021)

Marzec 2021 r.

- 2 marca – śmierć Członka Rady Nadzorczej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 6/2021)
- 4 marca – zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 7/2021)
- 5 marca – rozważana emisja w ramach programu emisji obligacji do kwoty 200 mln zł
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 8/2021)
- 8 marca – wyodrębnienie z segmentu deweloperskiego segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 9/2021)
- 31 marca – Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 12/2021)
- 31 marca – powołanie Pana Dariusza Daniluk do składu Rady Nadzorczej Spółki
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 13/2021)

Kwiecień 2021 r.

- 2 kwietnia – zawarcie umowy zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 17/2021)
- 12 kwietnia – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Lazurova Concept w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 18/2021)
- 12 kwietnia – nabycie przez Spółkę obligacji celem umorzenia
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 19/2021)
- 13 kwietnia – emisja obligacji Spółki serii AD o wartości 116 mln zł
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 20/2021)

Maj 2021 r.

- 4 maja – wniosek akcjonariusza o umieszczenie w porządku obrad uchwał ws. wstrzymania stosowania polityki dywidendowej w stosunku do dywidendy za rok obrotowy 2020 oraz przyznania dywidendy na akcje w wysokości 0,95 PLN
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 21/2021)
- 5 maja – wniosek Zarządu dotyczący podziału zysku i wypłaty dywidendy
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 22/2021)
- 5 maja – ocena wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku i wypłaty dywidendy przez Radę Nadzorczą
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 23/2021)
- 5 maja – zawarcie między PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. a mBank S.A. aneksu i nowacji do umowy kredytowej zawartej w dniu 24 kwietnia 2020 r.
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 24/2021)
- 5 maja – zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 25/2021)

- 17 maja - zawarcie przez spółkę PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w woj. dolnośląskim, na której realizowany jest projekt magazynowy (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 26/2020*)

**Segment
deweloperski**

Raport
za I kwartał 2021 r.

8. Segment deweloperski

Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 7,6 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 453 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

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

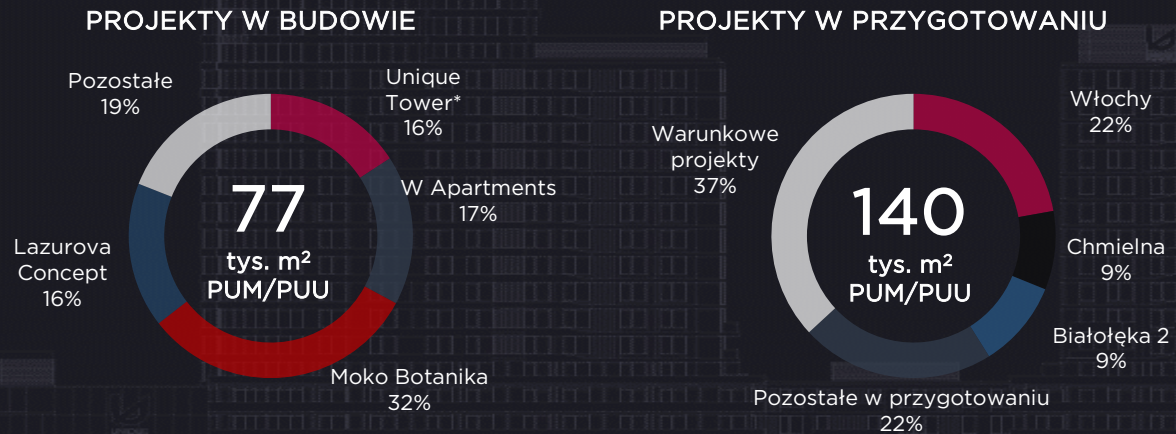
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. W 2017 r., dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych oraz optymalnego wykorzystania kapitału firmy, w tym kapitału ludzkiego i know-how, Emitent podjął strategiczną decyzję o wejściu na deweloperski rynek Trójmiasta. W 2020 r. Grupa nabyła nieruchomość we Wrocławiu, rozszerzając obszar działalności o ten rynek.

Portfel projektów deweloperskich



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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzą 22 inwestycje w budowie i w przygotowaniu (w tym warunkowo nabyte), zlokalizowane w Warszawie, Gdańsku, Sopocie i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 216 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 36 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



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

*Mieszkaniowa i usługowa część inwestycji

W 2021 r. Grupa Marvipol Development nabyła nieruchomości w dzielnicy Białołęka w Warszawie oraz w Gdańsku.

W 2021 r. Grupa Marvipol Development rozpoczęła realizację projektu Lazurova Concept w Warszawie (dzielnica Bemowo). Ponadto na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa kontynuuje realizację sześciu inwestycji w Warszawie rozpoczętych we wcześniejszych latach: W Apartments (Wola), Unique Tower (Wola), Moko Botanika (Mokotów), Kłopotowskiego No 11 (Praga-Północ), Studio Okęcie (Włochy), Rotunda Dynasy (Śródmieście) oraz inwestycji Dwie Motławy w Gdańsku.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2021 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Dwie Motławy (Gdańsk)	105	3,9	91	I kw. 2019 r.	II kw. 2021 r.
W Apartments	218	13,0	200	II kw. 2019 r.	III kw. 2021 r.
Unique Tower*	190	12,1	151	IV kw. 2017 r.	IV kw. 2021 r.
Kłopotowskiego No 11	75	4,0	60	II kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
Moko Botanika 1	193	9,4	193	III kw. 2020 r.	I kw. 2022 r.
Studio Okęcie	94	3,6	94	IV kw. 2020 r.	III kw. 2022 r.
Rotunda Dynasy	25	3,1	-	IV kw. 2020 r.	IV kw. 2022 r.
Moko Botanika 2	290	14,8	290	I kw. 2021 r.	III kw. 2022 r.
Lazurova Concept	235	12,6	29	II kw. 2021 r.	I kw. 2023 r.
Chmielna (Gdańsk)	348	12,5	-	III kw. 2021 r.	II kw. 2023 r.
Ursynów	68	3,2	-	III kw. 2021 r.	II kw. 2023 r.
Włochy I etap	372	17,5	-	III kw. 2021 r.	III kw. 2023 r.
Wrocław	156	6,4	-	IV kw. 2021 r.	III kw. 2023 r.

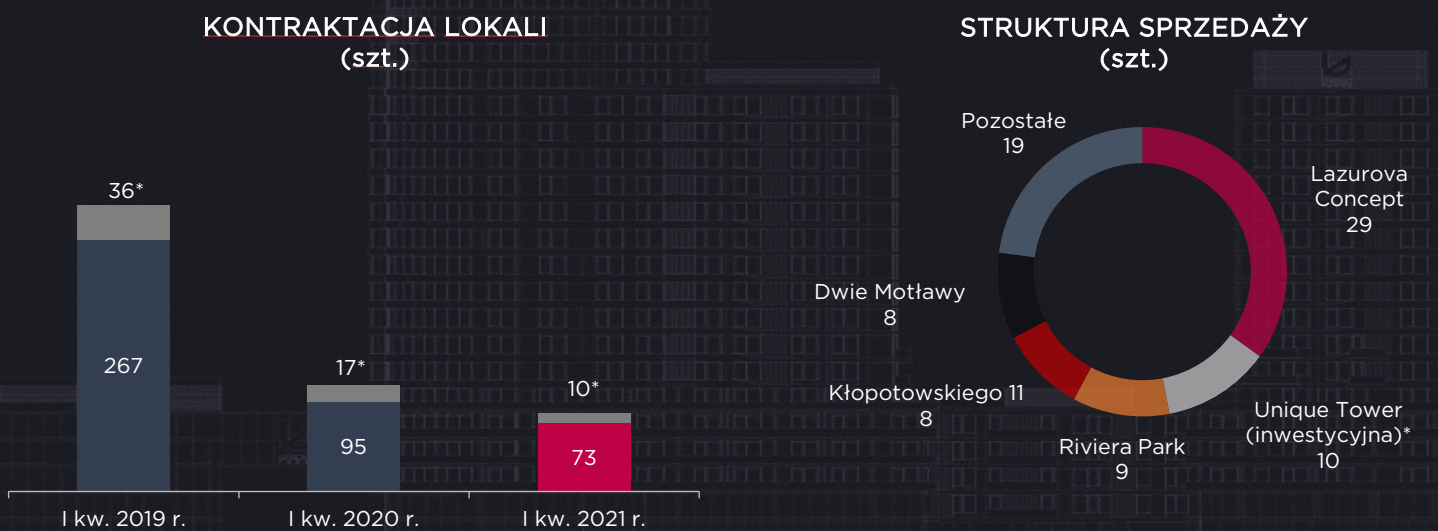
Warszawa, 26 maja 2021 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2021 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Gdańsk Olszynka	72	6,8	-	I kw. 2022 r.	I kw. 2024 r.
Białołęka 1	216	9,8	-	II kw. 2022 r.	I kw. 2024 r.
Bielany 2	93	4,7	-	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Włochy II etap	285	13,5	-	III kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Białołęka 2, etap I	135	6,2	-	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Białołęka 2, etap II	170	7,7	-	I kw. 2023 r.	IV kw. 2024 r.

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

* Część mieszkaniowa i usługowa

Kontraktacja lokali



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

* Część lokali w projekcie Unique Tower prezentujemy w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

W I kw. 2021 r. Grupa Marvipol Development zawarła 83 umowy sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych (z czego 10 to umowy dotyczące Unique Apartments, które prezentujemy w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 112 umów w I kw. 2020 r. Kluczowy wpływ na wyniki sprzedaży Grupy miała ograniczona oferta sprzedażowa, związana m.in. ze zrealizowaną na przełomie 2020 i 2021 r. pakietową transakcją sprzedaży lokali w inwestycjach: Moko Botanika I i II, Studio Okęcie i Unique Tower.

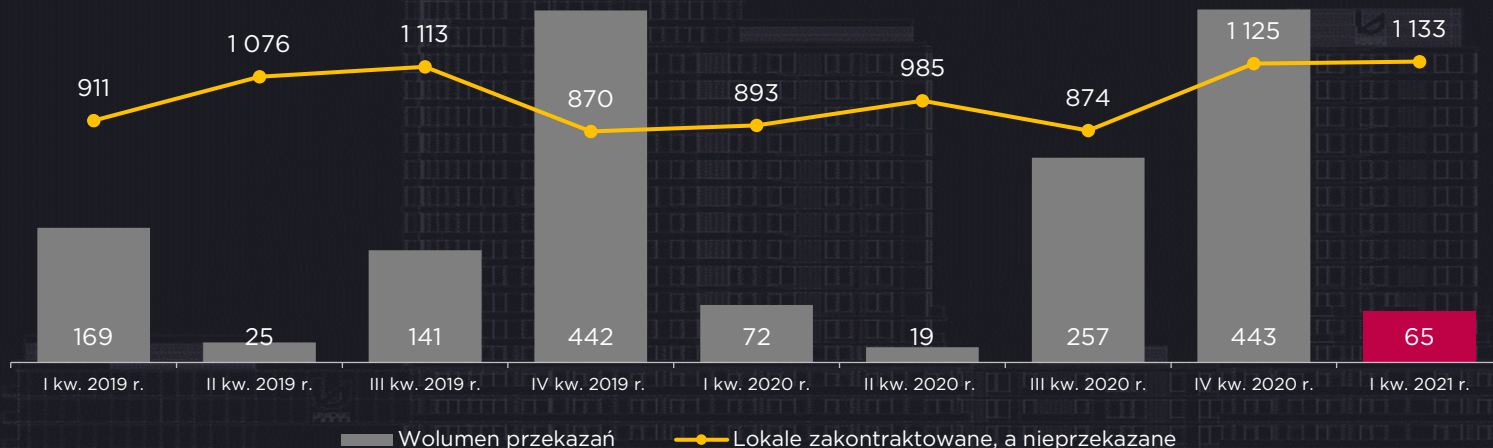
Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	
Riviera Park	19	0,7	553	27,9	Budowa zakończona
Topiel No 18	6	0,6	54	4,8	Budowa zakończona

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	
Inne gotowe lokale	9	1,7	-	-	Budowa zakończona
Dwie Motławy (Gdańsk)	14	0,5	105	3,9	II kw. 2021 r.
W Apartments	18	1,4	218	13,0	III kw. 2021 r.
Unique Tower (część mieszkaniowa i usługowa)	39	5,5	190	12,1	IV kw. 2021 r.
Kłopotowskiego No 11	15	1,4	75	4,0	II kw. 2022 r.
Rotunda Dynasy	25	3,1	25	3,1	IV kw. 2022 r.
Lazurova Concept	206	11,1	235	12,6	I kw. 2023 r.
Razem	414	29,3	-	-	-

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 31.03.2021 r.

Przekazania lokali



Wykres nr 3. Przekazania (zakończone protokołem zdawczo-odbiorczym) lokali mieszkalnych i usługowych nabywcom

W I kw. 2021 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 65 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 72 w I kw. 2020 r.

Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty

Projekt	Liczba	Lokale przekazane klientom		
		Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Central Park Ursynów 5+6	37	21 741	(18 416)	15,3%
Riviera Park 4	14	6 884	(5 416)	21,3%
Topiel No 18	6	13 056	(8 243)	36,9%
Pozostałe gotowe lokale	8	6 667	(4 424)	33,6%
Razem	65	48 348	(36 499)	24,5%

Tabela nr 5. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

W I kw. 2021 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 48,3 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 24,5%.

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Central Park Ursynów 1-6	10	803	6 587	Budowa zakończona
Inne gotowe lokale	15	897	14 188	Budowa zakończona
Dwie Motławy (Gdańsk)	91	3 374	46 708	II kw. 2021 r.
W Apartments	200	11 684	157 029	III kw. 2021 r.
Unique Tower (część mieszkaniowa i usługowa)	151	6 600	113 236	IV kw. 2021 r.
Kłopotowskiego No 11	60	2 559	35 773	II kw. 2022 r.
Studio Okęcie	94	3 628	38 453	III kw. 2022 r.
Moko Botanika 1-2	483	24 180	252 729	III kw. 2022 r.
Lazurova Concept	29	1 513	16 557	I kw. 2023 r.
Razem	1 133	55 239	681 260	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale mieszkalne i usługowe nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 31.03.2021 r.

Na dzień 31 marca 2021 r. Grupa Kapitałowa posiadała 1 133 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca I kw. 2021 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 681,3 mln zł, z czego 248,6 mln zł to wartość umów sprzedaży lokali, które mogą zostać sfinalizowane w 2021 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, przy założeniu, że pandemia COVID-19 nie wpłynie negatywnie na realizację potencjału przekazania. Powyższy szacunek nie uwzględnia lokali mieszkalnych i usługowych z projektu Unique Tower, których nabywcą jest Evontamill Investments Sp. z o.o. (Grupa Heimstaden). Zgodnie z umową przekazanie tych lokali ma nastąpić w pierwszej połowie 2022 r.

**Segment
magazynowy**

Raport
za I kwartał 2021 r.

9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

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

W ramach segmentu magazynowego Grupa Marvipol Development koncentruje się na projektach o niskim ryzyku biznesowym – inwestycjach w bardzo dobrych lokalizacjach oraz projektach typu BTS (build-to-suit - obiekty projektowane i budowane dla dedykowanego odbiorcy). Strategia rozwoju segmentu zakłada koncentrację na projektach, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż dwa lata.

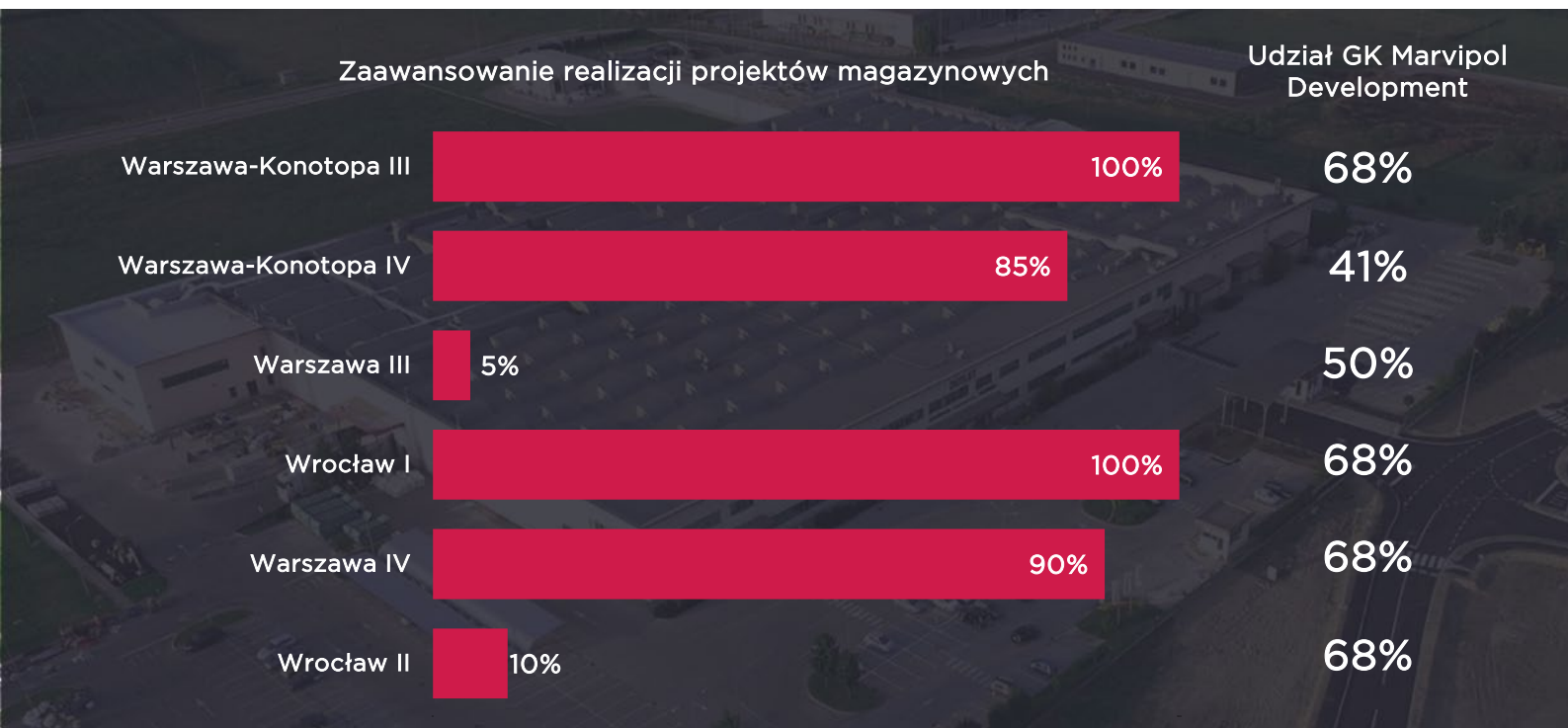
Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 108 Konotopa III	23	Wybudowany
IC 141 Wrocław I	23	Przedwstępnie sprzedany
IC 130 Konotopa IV	57	W budowie
IC 135 Warszawa III	41	W budowie
IC 112 Warszawa IV	9	W budowie
IC 149 Wrocław II	19	W budowie
Razem	172	-
IC 37 Konotopa	48	Sprzedany
IC 60 Okolice Warszawy	69	Sprzedany
IC 63 Górny Śląsk	35	Sprzedany
IC 72 Okolice Krakowa	35	Sprzedany
IC 80 OBI w Łodzi	50	Sprzedany
IC 81 Konotopa II	42	Sprzedany
IC 84 Okolice Szczecina	69	Sprzedany
IC 92 Pruszków	25	Sprzedany
IC 94 Warsaw South	40	Sprzedany
IC 82 Warszawa	11	Sprzedany
IC 59 Warszawa II	14	Sprzedany
Razem	438	-

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 6 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania) z 172 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, rejonie Warszawy oraz w rejonie Wrocławia.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

Grupa Kapitałowa w 2021 r. kontynuuje realizację i komercjalizację projektów:

- Konotopa IV (IC 130), 57 tys. m² GLA; w IV kw. 2020 r. zakończona została budowa I etapu projektu o powierzchni 34 tys. m² GLA. Na dzień sporządzenia sprawozdania 74% powierzchni całego kompleksu jest wynajęta,
- Warszawa III (IC 135), z 41 tys. m² GLA, zakończenie budowy planowane jest na I kw. 2022 r.
- Warszawa IV (IC 112) z 9 tys. m² GLA (z których 58% jest wynajęte), zakończenie budowy planowane jest na II kw. 2021 r.,
- Wrocław II (IC 149) z 19 tys. m² GLA (z których 24% jest wynajęte), zakończenie budowy planowane jest na IV kw. 2021 r.

Ponadto Grupa kontynuuje komercjalizację projektu Konotopa III, z 23 tys. m² GLA, zrealizowanego przez spółkę PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o., oddanego do użytkowania w 2019 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania powierzchnia obiektu była wynajęta w 67%. Portfel Grupy dopełnia projekt Wrocław I (IC 141) z 23 tys. m² GLA, którego realizacja została zakończona w IV kw. 2020 r. Na dzień sporządzenia sprawozdania obiekt jest w 100% wynajęty. 17 maja 2021 r. PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. (realizująca projekt magazynowy Wrocław I) zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości (gruntów oraz stojących na nich obiektów magazynowych) tworzących projekt. Zawarcie umów przyrzeczonych sprzedaży ma nastąpić do 30 listopada 2021 r.

Warszawa, 26 maja 2021 r.

Zaangażowanie kapitałowe

Marvipol Development realizuje projekty magazynowe poprzez spółki celowe, których jest, przez podmioty zależne, współudziałowcem oraz podmiotem współfinansującym (poprzez pożyczki udzielane spółce celowej). Działalność magazynowa Grupy Kapitałowej jest skupiona w Marvipol Logistics S.A., spółce zależnej Emitenta, posiadającej udziały w spółkach celowych realizujących projekty magazynowe. Łączna wartość zaangażowania kapitałowego Grupy w projekty magazynowe stanowi sumę udziałów w kapitałach spółek celowych oraz wartości bilansowej (na dzień sprawozdawczy) pożyczek im udzielonych.



Wykres nr 5. Zaangażowanie kapitałowe Grupy w projekty magazynowe - ewolucja (stan na dzień sporządzenia raportu)

W 2021 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe nie uległo większej zmianie. Na dzień sporządzenia sprawozdania zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 130,3 mln zł.

Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 33** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Raport
za I kwartał 2021 r.

10. Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Wprowadzenie

W 2021 r. Zarząd Marvipol Development S.A., mając na celu najbardziej przejrzyste odzwierciedlenie sytuacji biznesowej i finansowej Grupy, podjął decyzję o wyodrębnieniu, z segmentu deweloperskiego, segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych i samodzielnym prezentowaniu jego wyników począwszy od sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2020. Decyzja została zakomunikowana w Raporcie bieżącym 09/2021 z 8 marca 2021 roku. W ocenie Zarządu do czasu wyodrębnienia segmentu zachodziły przesłanki do łącznej prezentacji aktywów w ramach segmentu operacyjnego deweloperskiego, ponieważ wykazywały one podobne cechy gospodarcze. Pandemia COVID-19 uwypukliła jednak różnice - w szczególności w zakresie charakterystyki rodzaju produktu/usługi i powiązanych z tymi produktami/usługami ryzyk. Kierując się zasadą, że nadrzędnym celem sprawozdawczości według segmentów jest dostarczanie użytkownikom sprawozdań finansowych wiarygodnej i odpowiedniej informacji finansowej dot. działalności jednostki, w tym w taki sposób, aby móc przeanalizować i ocenić źródła jej przychodów i wyników, jak też powiązane z nimi ryzyka oraz aktywa i zobowiązania, w celu umożliwienia podejmowania przez tych odbiorców w sposób racjonalny ich decyzji biznesowych.

Zgodnie z decyzją Zarządu do nowoutworzonego segmentu przypisane zostały należące do Grupy aktywa nieruchomościowe (i odpowiadające im zobowiązania), przypisane do tej pory do segmentu deweloperskiego, o odmiennym przeznaczeniu niż klasyczne budownictwo mieszkaniowe.

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

- część inwestycji Unique Tower, komercjalizowana pod nazwą Unique Apartments, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawierane są umowy dzierżawy lokali przez podmiot z Grupy. Aktywa te w przyszłości, po oddaniu Unique Tower do użytkowania, mogą zostać wykorzystane przez spółki z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko- i długoterminowego,
- nieruchomości niezabudowane w Mikołajkach, Kołobrzegu oraz w Gdańsku, przy ul. Grunwaldzkiej. Miejscowe plany zagospodarowania tych nieruchomości umożliwiają zabudowę obiektami zamieszkania zbiorowego i prowadzenie działalności hotelowej. Dla nieruchomości w Gdańsku i Kołobrzegu opracowane zostały projekty architektoniczne oraz uzyskane zostały ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę. Dla projektu w Kołobrzegu zawarta jest umowa franczyzy z Accor Services Poland sp. z o.o. - marka Mövenpick Kołobrzeg. Dla projektu w Gdańsku zawarta jest umowa franczyzy z IHG Hotels Limited - marki Staybridge Suites Gdańsk - Oliwa oraz Holiday Inn Express Gdańsk - Oliwa.

Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	318	Projekt w budowie, komercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Gdańsk Grunwaldzka	9,9	-	Rozważana realizacja projektu condohotelowego, hotelowego lub sprzedaż nieruchomości

Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba lokali	Status
Kołobrzeg	11,1	-	Rozważana realizacja projektu condohotelowego lub sprzedaż nieruchomości
Razem	32,7		-

Tabela nr 7. Parametry projektów przypisanych do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe (Dla nieruchomości położonej w Mikołajkach nie opracowano projektu architektonicznego)

Unique Apartments

Opis projektu

Od początku 2018 r. Marvipol Development komercjalizuje, w ramach konceptu biznesowego Unique Apartments, część lokali powstających w ramach inwestycji Unique Tower (318 lokali zlokalizowanych w niższych kondygnacjach (do 16 piętra) głównej wieży kompleksu). Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o. (spółki z Grupy) zawiera z nabywcami 10-letnie umowy najmu lub dzierżawy sprzedawanych lokali. Najem i dzierżawa sprzedanych mieszkań rozpocznie się z dniem wydania wyposażonego lokalu klientom, co, zgodnie z obecnym harmonogramem realizacji inwestycji, nastąpi będzie stopniowo od IV kw. 2021 r.

Unique Apartments Warszawa będzie organizować dalszy podnajem mieszkań w systemie krótko, średnio i długoterminowym. Grupa Marvipol planuje stworzenie, w ramach Grupy, własnych struktur do prowadzenia działalności operatorskiej z wykorzystaniem zasobu lokali, które po oddaniu do użytkowania inwestycji Unique Tower będą w dyspozycji Grupy w ramach umów najmu lub dzierżawy. Na podstawie zawartej w maju 2019 roku umowy franczyzy z Louvre Hotels Group - Grupa ma prawo korzystać z marki Royal Tulip Warsaw Apartments.

Zaawansowanie sprzedaży i oferta lokali w Unique Apartments

Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
255	8,5	158,5	63	3,2	318	11,7

Tabela nr 8. Informacje o zawartych umowach sprzedaży lokali w Unique Apartments oraz o ofercie lokali w projekcie według stanu na 31.03.2021 r.

Wydania lokali nabywcom będą następowały w 2021 oraz 2022 r. Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, w momencie wydania nabywcom lokali sprzedawanych w ramach konceptu Unique Apartments, Grupa rozpozna operację jako leasing zwrotny zgodnie z MSSF 16. Aktywo oraz zobowiązanie z tego tytułu zostanie ujęte w bilansie spółki, zaś wynik częściowo zostanie rozpoznany z chwilą wydania lokali, a w pozostałej części rozpoznawany będzie zgodnie z zasadami MSSF 16, przez okres leasingu.

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

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

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

Perspektywy krótkoterminowe

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

- Oddanie do użytkowania inwestycji mieszkaniowych W Apartments i Unique Tower (Warszawa) oraz Dwie Motławy (Gdańsk) oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali w wymienionych inwestycjach, jak również przekazanie nabywcom i rozliczenie sprzedaży lokali z inwestycji zakończonych we wcześniejszych okresach. Na dzień 31 marca 2021 r. wartość netto zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane do 31 marca 2022 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, wyniosła 407,6 mln zł.
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy. Na dzień 31 marca 2021 r. w ofercie Grupy Marvipol Development znajdowały się 134 niesprzedane lokale w inwestycjach przewidzianych do ukończenia do 31 marca 2022 r. oraz 34 niesprzedane lokale w gotowych inwestycjach;
- Wpływ pandemii COVID-19 na krajową i globalną gospodarkę, w tym m.in. na warunki prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce, nastroje konsumentów na rynku mieszkaniowym, dostępność finansowania dla zakupów lokali mieszkalnych i usługowych, popyt na powierzchnie magazynowe, kondycję finansową najemców powierzchni magazynowych w projektach będących w portfelu Grupy oraz na aktywność inwestorów na rynku nieruchomości komercyjnych,
- Wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- Wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą zawiązać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- Wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży kolejnych projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- Różnice kursowe związane ze zmiennością na rynku walutowym.

Perspektywy średnio i długoterminowe

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

- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim i wpływ czynników zewnętrznych (ogólna sytuacja gospodarcza, polityka banków w zakresie kredytowania zakupów mieszkań oraz realizacji projektów deweloperskich, nastroje konsumenckie) na realizację celów strategicznych,

- Zgodna z harmonogramem realizacja inwestycji deweloperskich na posiadanym banku ziemi, pozwalająca na uzyskanie zakładanej rentowności kapitału;
- Zakup nowych działek pod kolejne inwestycje w celu utrzymania banku ziemi na poziomie adekwatnym do skali działalności oraz satysfakcjonującego Akcjonariuszy zwrotu z kapitału, a także sprawne przygotowywanie gruntów do realizacji inwestycji. Grupa z uwagą obserwuje rynek nieruchomości i planuje wykorzystać pojawiające się okazje zakupowe;
- Dalszy wzrost efektywności sprzedaży mieszkań oraz działań ją wspierających;
- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie magazynowym, w tym utrzymanie optymalnej z perspektywy zwrotu na kapitale i ryzyka biznesowego, skali działalności;
- Optymalizacja modelu prowadzenia inwestycji w celu zwiększenia ich ekonomiki,
- Konsekwentna realizacja założeń inwestycyjnych dla projektów magazynowych, w tym finalizacja inwestycji poprzez ich sprzedaż w perspektywie ok. 24 miesięcy od zaangażowania kapitału w projekt;
- Decyzja w sprawie prowadzenia działalności w zakresie condohotelowym, w tym realizacji projektów deweloperskich o tym profilu oraz działalności operacyjnej i ewentualny rozwój działalności w tym obszarze.
- Dalsze efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego (bankowego i obligacyjnego);
- Dalsze wzmocnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z jej klientami i kontrahentami.

Ponadto na działalność Grupy będą miały wpływ następujące czynniki:

- Uchwalenie i wejście w życie Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w szczególności w zakresie obowiązkowej składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny,
- Przyjęcie regulacji, jakie są zawarte w propozycjach przedstawionych w ramach programu rządowego „Nowy Ład” m.in. w zakresie dopłat do wkładu własnego do kredytów hipotecznych.

12. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	I kw. 2021 r.	I kw. 2020 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	50 688	40 143	26%
Koszt własny sprzedaży	-38 028	-28 007	36%
Zysk brutto na sprzedaży	12 660	12 136	4%
Zysk na działalności operacyjnej	7 816	4 431	76%
Zysk netto	8 128	11 783	-31%

tys. zł	31.03.2021 r.	31.12.2020 r.	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	225 422	215 903	4%
Długoterminowe aktywa finansowe	140 219	119 536	17%
Nieruchomości inwestycyjne	-	14 296	-
Aktywa obrotowe, w tym:	1 165 483	1 097 988	6%
Zapasy	897 812	853 775	5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	226 188	190 745	19%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	57 523	48 236	19%
Kapitał własny	564 717	556 589	1%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	211 952	259 296	-18%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	12 009	44 725	-73%
Zobowiązania z tytułu obligacji	162 911	172 497	-6%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	614 236	498 006	23%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29 284	63 260	-54%
Zobowiązania z tytułu obligacji	48 793	49 385	-1%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I kw. 2021 r.	I kw. 2020 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	25,0%	30,2%
	31.03.2021	31.12.2020
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności		
aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	7,3	5,4
Wskaźnik szybkiej płynności		
aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,7	1,2
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł)*		
zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	44,0	156,6
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi		
kapitał własny do aktywów ogółem	40,6%	42,4%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego		
zobowiązania ogółem do kapitału własnego	146,3%	136,1%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	59,4%	57,6%

* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2021 oraz na dzień 31.12.2020 r. wyniósłby odpowiednio 67,8 mln zł oraz 185,0 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W I kw. 2021 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 50,7 mln zł przychodów, o 26% więcej niż w rok wcześniej, wypracowując 7,8 mln zł zysku operacyjnego (4,4 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 8,1 mln zł zysku netto, (11,8 mln zł w I kw. 2020 r.).

W zakończonym okresie Grupa nie oddała do użytkowania żadnej inwestycji mieszkaniowej, mimo to Grupa odnotowała wzrost przychodów w porównaniu do analogicznego okresu w roku 2020.. Rentowność brutto na sprzedaży Grupy wyniosła 25% wobec 30,2% w poprzednim okresie. Niższy wynik netto jest efektem zmienności kursów walutowych, skutkującej rozpoznaniem istotnych dodatnich różnic kursowych w I kw. 2020 r.

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej utrzymuje się na bezpiecznym poziomie. Istotny wpływ na jakość wskaźników Grupy na koniec analizowanego okresu miała m.in. realizacja projektów w obu segmentach działalności. Zwiększenie wskaźników bieżącej i szybkiej płynności ma związek m.in.

ze sfinalizowaną w I kw. 2021 r. umową sprzedaży pakietowej lokali z podmiotami z grupy Heimstaden i m.in. konsekwentną spłatą części zobowiązań odsetkowych.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na 31 marca 2021 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 44,0 mln zł (67,8 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing), wobec 156,6 mln zł długu netto na koniec 2020 r. Istotny wpływ na spadek długu netto miały dodatnie przepływy z działalności operacyjnej, w tym osiągnięte w związku z realizacją umowy z Grupą Heimstaden.

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W 2021 r. Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie poręczyły za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Marvipol Development S.A. udzieliła następujących poręczeń w związku z zawartymi 27 stycznia 2021 roku transakcjami z Grupą Heimstaden Bostad AB:

- na rzecz Moko Botanika Property Sp. z o.o. (dawniej: Natenby Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie MOKO Botanika. Poręczenie udzielone do kwoty 283 761,11 tys. zł;
- 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 42 990,01 tys. zł,
- na rzecz Evontamill Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Unique Tower sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Unique Tower. Poręczenie udzielone do kwoty 46 452,04 tys. zł.
- Na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Unique Tower sp. z o.o. w związku z zawartą 26 marca 2021 umową kredytu odnawialnego do kwoty 50.000,00 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 75.000,00 tys. zł. podmioty z Grupy Kapitałowej otrzymały następujące poręczenia:

- Marvipol Moko Botanika sp. z o.o. otrzymała poręczenie Heimstaden Bostad AB za zobowiązania spółki Moko Botanika Property Sp. z o.o. (dawniej: Natenby Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie MOKO Botanika. Poręczenie udzielone do kwoty 274 116,26 tys. zł;
- Marvipol Studio Okęcie sp. z o.o. otrzymała poręczenie Heimstaden Bostad AB za zobowiązania spółki Studio Okęcie Property Sp. z o.o. (dawniej: Cambleani Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie MOKO Botanika. Poręczenie udzielone do kwoty 41 528,81 tys. zł;
- Marvipol Unique Tower sp. z o.o. otrzymała poręczenie Heimstaden Bostad AB za zobowiązania spółki Evontamill Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie MOKO Botanika. Poręczenie udzielone do kwoty 96 232,26 tys. zł

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

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

Gwarancje otrzymane w I kw. 2021 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
FB Antczak Marek sp. z o.o.	bankowa	2 000
TECHBAU Budownictwo sp. z o.o.	ubezpieczeniowa	1 040
Dormakaba Polska sp. z o.o.	bankowa	80
Karmar SA	bankowa	2 406
Karmar SA	bankowa	5 521

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w 2021 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W kwietniu 2021 r., tj. po dniu bilansowym, Spółka przeprowadziła emisję obligacji serii AD o wartości nominalnej 116 mln zł. Środki pozyskane z emisji są i będą przeznaczone na finansowanie działalności Grupy.

13. Pozostałe informacje

Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w I kw. 2021 r. z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zaprezentowane są w Nocie 29 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I kw. 2021 r. oraz w **Nocie 33** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kw. 2021 r.

Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w Nocie 28 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I kw. 2021 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w *Nocie 32* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kw. 2021 r.

Rozwiązanie umowy z firmą DeA Capital Partecipazioni S.p.A. z siedzibą w Mediolanie

12 maja 2021 roku Spółka oraz DeA Capital Partecipazioni S.p.A z siedzibą w Mediolanie rozwiązały umowę o współpracy zawartą 23 września 2019 r. O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 47/2019. W związku z niedośćciem do skutku realizacji projektów Spółka uznała niniejszą umowę jako nieistotną.

Istotne pozycje pozabilansowe

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

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz finansowych na rok 2021.

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

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

Za nietypowe zdarzenie, wpływające na obecną i przyszłą sytuację biznesową i finansową Grupy, Zarząd uznaje pakietową sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych do podmiotów z grupy Heimstaden Bostad, o której Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 2/2021 z 27 stycznia 2021 r.

Przedmiotem transakcji jest sprzedaż 655 lokali w inwestycjach: Moko Botanika (I i II), Studio Okęcie i Unique Tower (wieża D), z opcją sprzedaży 60 dodatkowych lokali w Moko Botanika, za kwotę 353,2 mln zł netto (z możliwością zwiększenia do 381,4 mln zł w przypadku pełnej realizacji opcji sprzedaży). Rozmowy z kupującym ws. pakietowej sprzedaży zostały zainicjowane we wrześniu 2020 r. 22 grudnia ub.r., w efekcie prowadzonych rozmów, między stronami zostały zawarte umowy rezerwacyjne sprzedaży dla 655 lokali w ww. inwestycjach (łącznie wartość opłat rezerwacyjnych wyniosła 5 mln zł). Zakończenie negocjacji oraz zawarcie umów przedwstępnych sprzedaży lokali miało miejsce 27 stycznia 2021 r. Zgodnie z zawartym porozumieniem Grupa zobowiązała się do wybudowania i przekazania nabywcom lokali w maksymalnym terminie do 3 marca 2023 r. dla projektu Moko Botanika, do 10 lutego 2023 r. dla projektu Studio Okęcie, oraz do 30 czerwca 2022 r. dla projektu Unique Tower. Jednocześnie z zawarciem umów przedwstępnych podmioty z grupy Heimstaden Bostad wpłaciły zaliczki w łącznej kwocie 129,0 mln zł netto (30% łącznej ceny dla lokali z Unique Tower oraz po 35% ceny dla lokali z projektów Moko Botanika i Studio Okęcie). Zapłata pozostałej części cen jest płatna w ratach wraz z postępowaniem realizacji ww. inwestycji. Przychody ze sprzedaży

lokali w ramach przedmiotowych umów będą rozpoznawane zgodnie z MSSF 15, tj. po przekazaniu lokali nabywcom.

Wpływ pandemii COVID-19 na bieżącą działalność Spółki i Grupy

Zdarzeniem, mającym istotny wpływ na bieżącą działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz bieżące i przyszłe wyniki finansowe Spółki i Grupy, jest pandemia COVID-19. O wpływie pandemii na działalność Grupy Kapitałowej Spółka informowała m.in. w raporcie rocznym za 2020 r.

W I kwartale br., wobec trudnej sytuacji epidemiologicznej Grupa prowadziła działalność w wysokim reżimie sanitarnym, dostosowywanym do aktualnych wytycznych organów administracyjnych, z istotną częścią zespołu Grupy pracującą zdalnie lub w modelu hybrydowym. W minionym kwartale oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa prowadziła zintensyfikowany monitoring wpływu pandemii na działalność operacyjną Grupy, w tym m.in. na realizację projektów deweloperskich, jak również kontynuowała ostrożnościową politykę zarządzania kapitałem i przepływami pieniężnymi Grupy w celu zabezpieczenia finansowania dla dalszej realizacji projektów deweloperskich. Należy podkreślić, iż działania administracji rządowej prowadzą do luzowania wprowadzonych uprzednio obostrzeń związanych z sytuacją epidemiczną.

W ocenie Zarządu Grupy pandemia nie miała, w okresie I kwartału br., istotnego wpływu na poziom przekazań lokali nabywcom. Wpływ pandemii na sprzedaż deweloperską w okresie I kwartału br. oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd ocenia jako nieznaczny. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie odnotowała istotnego wpływu pandemii na inne kluczowe obszary działalności segmentu deweloperskiego Grupy, w tym na tempo realizacji inwestycji deweloperskich.

W segmencie magazynowym pandemia nie miała, w okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, istotnego wpływu na przebieg realizacji projektów. W ocenie Zarządu pandemia pośrednio (stymulując rozwój m.in. e-commerce oraz wybranych formatów handlu tradycyjnego) pozytywnie wpłynęła w analizowanym okresie na koniunkturę na rynku magazynowym.

Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe obejmuje nieruchomości, na których możliwa jest realizacja projektów condohotelowych - w Gdańsku przy ul. Grunwaldzkiej, w Kołobrzegu oraz w Mikołajkach. Zgodnie z informacjami przekazanymi w raporcie rocznym Grupy za 2020 r., pandemia COVID-19 spowodowała zamrożenie akcji kredytowych banków skierowanych na finansowanie projektów hotelowych i stan ten utrzymuje się również w 2021 r. Pandemia nie ma wpływu na prace budowlane związane z realizacją projektu Unique Apartments. Rozpoczęcie działalności operacyjnej obiektu planowane jest na I półrocze 2022 r., w związku z tym obecnie trudno jest przewidzieć wpływ pandemii na funkcjonowanie obiektu.

Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

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

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

Informacja o konsolidacji

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

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale ***Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej*** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za I kw. 2021 r.

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w ***Nocie 2*** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I kw. 2021 r. r. oraz w ***Nocie 2*** Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I kw. 2021 r.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu