
**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w I kwartale 2024 r.**

1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

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

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

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

2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

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



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

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 28 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

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

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

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

Plan rozwoju na najbliższe lata zakłada odbudowanie skali działalności prowadzonej przez Grupę, po okresie spowolnienia wynikającego z niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej spowodowanej m.in. przez wojnę w Ukrainie. Zamiarem Grupy, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest realizacja projektów deweloperskich w Trójmieście i we Wrocławiu. W średniookresowej perspektywie celem Grupy jest wzrost poziomu sprzedaży mieszkań do 800-1000 sztuk rocznie i realizacja projektów generujących satysfakcjonującą marżę.

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

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

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

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

3. Władze Spółki

Zarząd:



MARIUSZ KSIĄŻEK

PREZES ZARZĄDU

ANDRZEJ NIZIO

WICEPREZES ZARZĄDU

Rada Nadzorcza:

ALEKSANDER CHŁOPECKI

Przewodniczący Rady Nadzorczej

WIESŁAW TADEUSZ ŁATAŁA

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

KRZYSZTOF BREJDAK

Członek Rady Nadzorczej

DARIUSZ DANILUK

Członek Rady Nadzorczej

ANDRZEJ JACASZEK

Członek Rady Nadzorczej

Warszawa, 24 maja 2024 r.

4. Akcjonariat Spółki

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, Akcjonariuszem Spółki posiadającym na dzień sporządzenia niniejszego raportu znaczny pakiet akcji Emitenta jest: Książek Holding Sp. z o.o., firma inwestycyjna kontrolowana przez Mariusza Książek, prezesa Zarządu Spółki.

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

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 24.05.2024 r.

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

Spółka oraz podmioty zależne nie posiadają akcji własnych Emitenta.

5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

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

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

| L.P. | Nazwa Spółki | Udział Grupy Kapitałowej |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|
| <i>Jednostki ujmowane metodą pełną</i> | | |
| 1 | Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o. | 100% |
| 2 | Marvipol Conrada Sp. z o.o. | 100% |
| 3 | Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. | 100% |
| 4 | Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. | 100% |
| 5 | Marvipol Głębocka Sp. z o.o. | 100% |
| 6 | Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. | 100% |
| 7 | Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. | 100% |
| 8 | Marvipol Narwik Sp. z o.o. | 100% |
| 9 | Marvipol Odkryta Sp. z o.o. | 100% |
| 10 | Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o. | 100% |

| L.P. | Nazwa Spółki | Udział Grupy Kapitałowej |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 11 | Marvipol Raabego Sp. z o.o. | 100% |
| 12 | Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. | 100% |
| 13 | Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. | 100% |
| 14 | Marvipol Sopot I Sp. z o.o. | 100% |
| 15 | Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o. | 100% |
| 16 | Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. | 100% |
| 17 | Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. | 100% |
| 18 | Property-ad Sp. z o.o. | 100% |
| 19 | Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o. | 100% |
| 20 | Marvipol Logistics S.A. | 100% |
| 21 | Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o. | 100% |
| 22 | Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o. | 100% |
| <i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i> | | |
| 1 | PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji ¹⁾ | 40,8% |
| 2 | PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. ²⁾ | 50% |
| 3 | PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. w likwidacji ³⁾ | 68% |
| 4 | PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. ⁴⁾ | 68% |
| 5 | PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. ⁵⁾ | 68% |
| 6 | Zynwalin Investments Sp. z o.o. ⁶⁾ | 68% |
| 7 | PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. ⁷⁾ | 45% |
| 8 | PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. ⁸⁾ | 16,8% |

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 24.05.2024 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Pozostałe aktywa nieruchomościowe

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

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

Na dzień 31 marca 2024 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

25,7 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
W I KW. 2024 R.

(3,7) mln zł

WYNIK
OPERACYJNY
W I KW. 2024 R.

(5,4) mln zł

WYNIK
NETTO
W I KW. 2024 R.

1 585,4 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 31.03.2024 R.

705,0 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 31.03.2024 R.

136,5 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 31.03.2024 R.

144

LOKALI MIESZKALNYCH,
UŻYTKOWYCH I
INWESTYCYJNYCH
SPRZEDANYCH
W I KW. 2024 R.

14

LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH
NABYWCOM
W I KW. 2024 R.

191 tys. m²

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

(1,6) mln zł

WYNIK SEGMENTU
MAGAZYNOWEGO
W I KW. 2024 R.

244 tys. m²

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

165,6 mln zł

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

* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2024 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 142,0 mln zł.

** Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 182 tys. m². Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 9 tys. m².

7. Najważniejsze wydarzenia I kwartału 2024 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Luty 2024 r.

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

Marzec 2024 r.

- 18 marca – rekomendacja Zarządu Marvipol Development S.A. dotycząca podziału zysku i wypłaty dywidendy oraz ocena rekomendacji Zarządu przez Radę Nadzorczą
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 4/2024*)
- 18 marca – zawarcie przyrzeczonej umowy nabycia nieruchomości w Gdyni
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 5/2024*)
- 19 marca – zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w dzielnicy Ursus, Warszawa
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 6/2024*)
- 27 marca – zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 7/2024*)

Kwiecień 2024 r.

- 5 kwietnia – zatwierdzenie prospektu Spółki przez KNF
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 9/2024*)
- 10 kwietnia – uchwała Zarządu Emitenta ws. zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji serii P2024A
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 10/2024*)
- 25 kwietnia – Zwyczajne Walne Zgromadzenie
(szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 11/2024, 12/2024, 13/2024*)
- 25 kwietnia – Podjęcie uchwał ws. wypłaty dywidendy
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 13/2024*)

Maj 2024 r.

- 7 maja – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2024A Emitenta
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 14/2024*)

Segment deweloperski

Raport
za I kwartał 2024 r.

8. Segment deweloperski

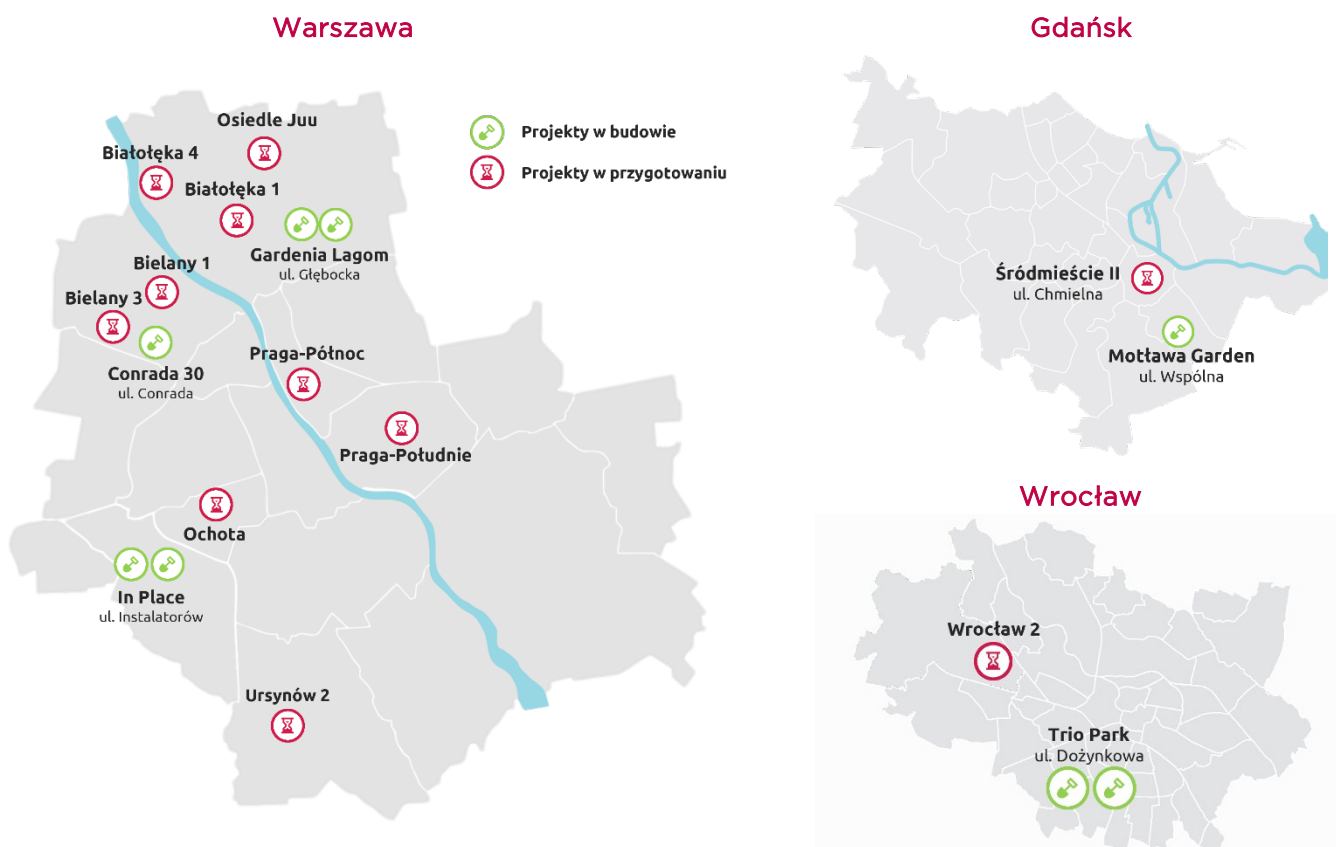
Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 9,4 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 544 tys. 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.

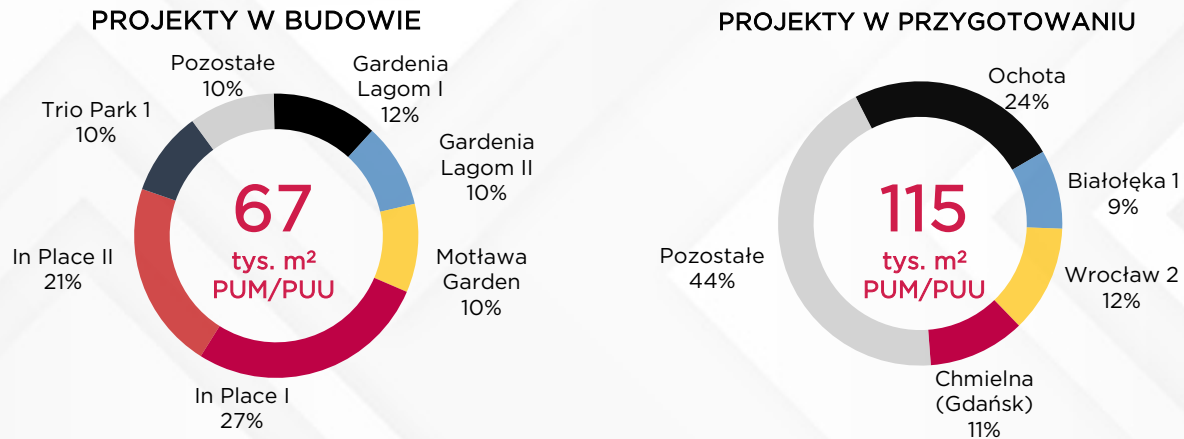
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Gdańsku oraz we Wrocławiu.

Portfel projektów deweloperskich



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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzą 22 inwestycje w budowie, gotowe do uruchomienia oraz w przygotowaniu, zlokalizowane w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 182 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 37 proc. stanowią projekty w budowie.



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

W I kwartale 2024 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację ośmiu inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: In Place I i II (dzielnica Włochy), Gardenia Lagom I i II (Białołęka) i Conrada 30 (Bielany) w Warszawie, Motława Garden w Gdańsku oraz Trio Park I i II we Wrocławiu.

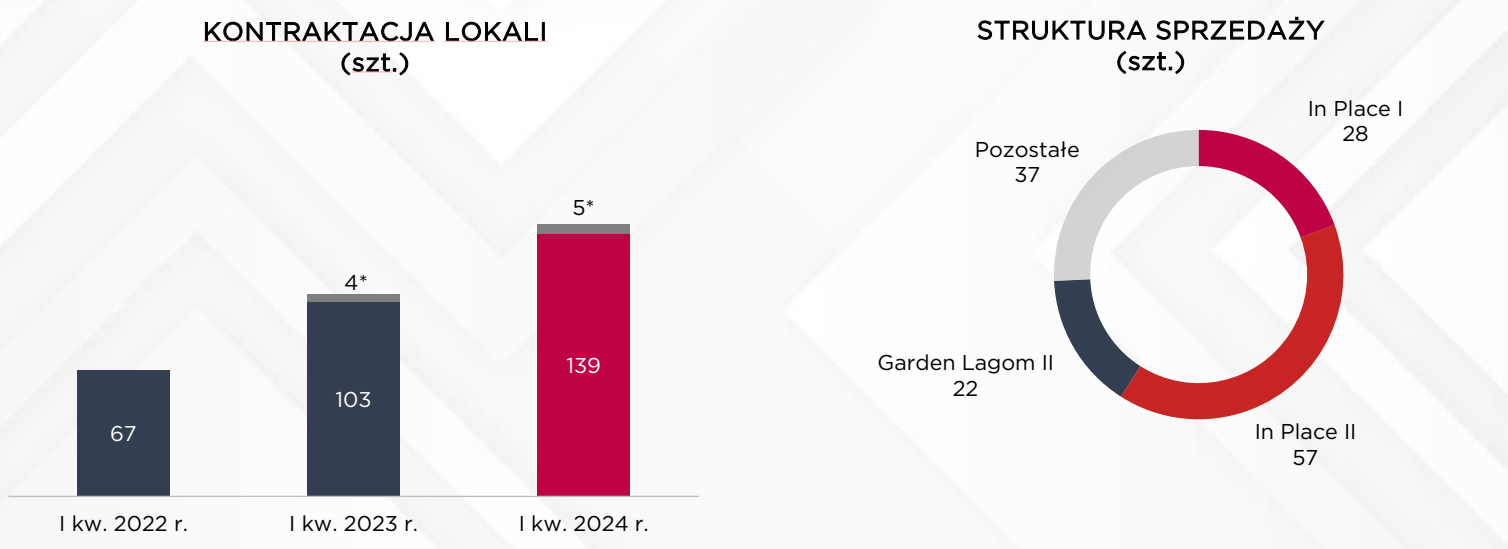
W I kwartale 2024 r. Grupa sfinalizowała zakup nieruchomości w Gdyni oraz zawarła umowę przedwstępną kupna nieruchomości w dzielnicy Ursus w Warszawie.

| Projekt | Liczba lokali w projekcie | PUM/PUU (tys. m ²) | Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2024 r.) | Rozpoczęcie budowy | Planowane ukończenie budowy |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Inwestycje w budowie | | | | | |
| Motława Garden | 72 | 6,7 | 26 | IV kw. 2022 r. | II kw. 2024 r. |
| In Place I | 371 | 18,4 | 363 | II kw. 2022 r. | III kw. 2024 r. |
| Gardenia Lagom I | 160 | 8,1 | 129 | III kw. 2022 r. | III kw. 2024 r. |
| In Place II | 280 | 14,3 | 199 | III kw. 2023 r. | II kw. 2025 r. |
| Trio Park I i II (Wrocław) | 178 | 8,3 | 62 | III kw. 2023 r. | II kw. 2025 r. |
| Conrada 30 | 89 | 4,7 | 7 | IV kw. 2023 r. | III kw. 2025 r. |
| Gardenia Lagom II | 127 | 6,4 | 52 | IV kw. 2023 r. | III kw. 2025 r. |
| Inwestycje w przygotowaniu | | | | | |
| Osiedle Juu | 129 | 6,3 | - | II kw. 2024 r. | II kw. 2026 r. |
| Ursynów 2 | 58 | 3,7 | - | III kw. 2024 r. | II kw. 2026 r. |
| Chmielna (Gdańsk) | 348 | 12,5 | - | II kw. 2024 r. | III kw. 2026 r. |
| Białołęka 4 | 146 | 7,2 | - | IV kw. 2024 r. | III kw. 2026 r. |
| Gdynia | 224 | 9,3 | - | IV kw. 2024 r. | III kw. 2026 r. |

| Projekt | Liczba lokali w projekcie | PUM/PUU (tys. m ²) | Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2024 r.) | Rozpoczęcie budowy | Planowane ukończenie budowy |
|-------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Ochota | 448 | 27,7 | - | - | - |
| Wrocław 2 | 273 | 14,0 | - | - | - |
| Białołęka 1 | 216 | 10,3 | - | - | - |
| Bielany 1 etap I | 32 | 6,3 | - | - | - |
| Bielany 1 etap II | 16 | 3,1 | - | - | - |
| Bielany 3 | 92 | 4,5 | - | - | - |
| Praga Południe | 70 | 4,0 | - | - | - |
| Praga Północ | 147 | 6,1 | - | - | - |

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

Kontraktacja lokali



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

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

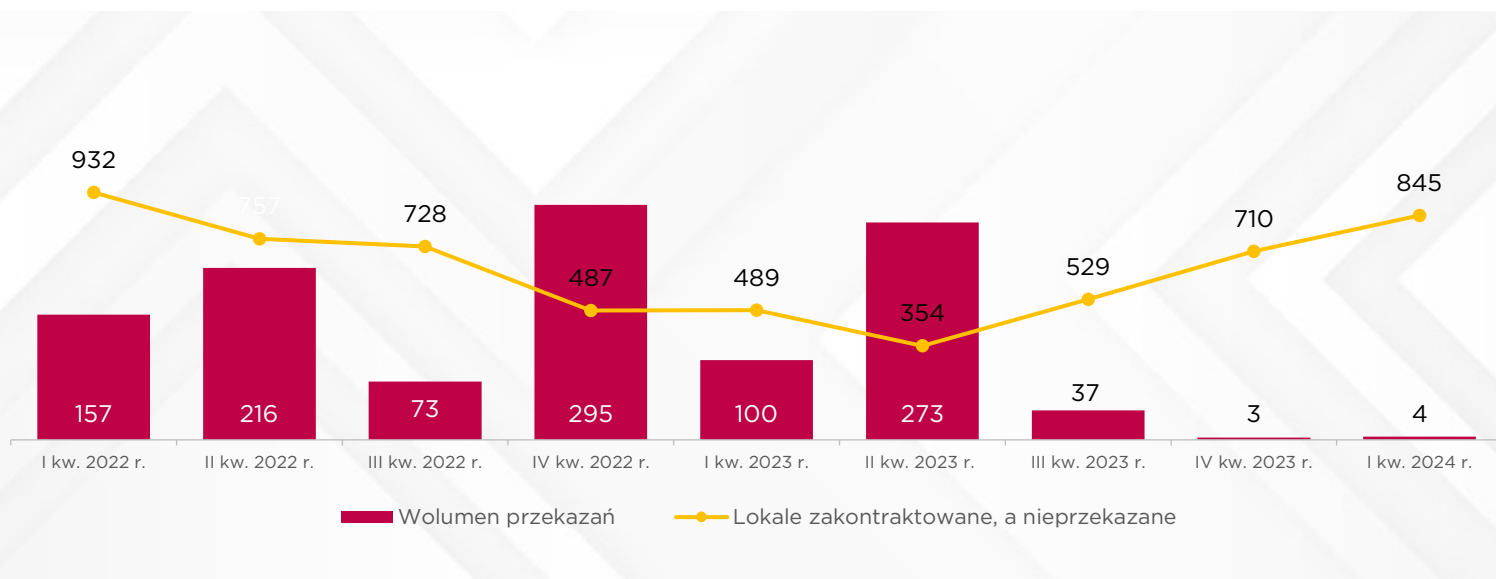
W I kwartale 2024 r. Grupa Marvipol Development zawarła 144 umowy sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 5 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments, ujemowane w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 107 umów w analogicznym okresie 2023 r. Na wyniki sprzedaży wpłynęły m.in. poprawa nastrojów konsumenckich, zwiększenie dostępności finansowania hipotecznego, poszerzenie oferty sprzedażowej Grupy oraz zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów.

Oferta lokali

| Inwestycja | Lokale niesprzedane | | Wszystkie lokale w inwestycji | | Przewidziany termin zakończenia inwestycji |
|---------------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|
| | Liczba | PUM/PUU (tys. m ²) | Liczba | PUM/PUU (tys. m ²) | |
| Lokale z ukończonych inwestycji | 24 | 3,8 | - | - | - |
| In Place I | 8 | 0,5 | 371 | 18,4 | III kw. 2024 r. |
| In Place II | 81 | 4,9 | 280 | 14,3 | II kw. 2025 r. |
| Motława Garden | 46 | 4,6 | 72 | 6,7 | II kw. 2024 r. |
| Gardenia Lagom I | 31 | 2,1 | 160 | 8,1 | III kw. 2024 r. |
| Gardenia Lagom II | 75 | 4,0 | 127 | 6,4 | III kw. 2025 r. |
| Trio Park I i II | 116 | 5,7 | 178 | 8,3 | II kw. 2025 r. |
| Conrada 30 | 82 | 4,3 | 89 | 4,7 | III kw. 2025 r. |
| Razem | 463 | 29,9 | - | - | - |

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 31.03.2024 r.

Przekazania lokali



W I kw. 2024 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 4 lokale mieszkalne i usługowe, wobec 100 lokali przed rokiem. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 10 lokali, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 3 lokali w analogicznym okresie 2023 roku.

Zgodnie z harmonogramem zaprezentowanym w tabeli „Inwestycje w budowie” przekazywanie lokali nabywcom w projektach, których uzyskanie pozwolenia na użytkowania planowane jest w 2024 roku rozpocznie się w III kwartale 2024.

Przychody ze sprzedaży lokali

W I kw. 2024 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 14,6 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych). Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 30%.

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) | |
| Motława Garden | 26 | 2,1 | 25 838 | II kw. 2024 r. |
| In Place I | 363 | 17,8 | 240 423 | III kw. 2024 r. |
| Gardenia Lagom I | 129 | 6,0 | 67 643 | III kw. 2024 r. |
| In Place II | 199 | 9,5 | 143 576 | II kw. 2025 r. |
| Trio Park I i II | 62 | 2,6 | 30 862 | II kw. 2025 r. |
| Gardenia Lagom II | 52 | 2,4 | 30 373 | III kw. 2025 r. |
| Pozostałe | 14 | 1,1 | 19 848 | - |
| Razem | 845 | 41,5 | 558 571 | - |

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale mieszkalne i usługowe nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 31.03.2024 r.

Na dzień 31 marca 2024 r. Grupa Kapitałowa posiadała 845 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca I kw. 2024 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 558,6 mln zł.

Segment magazynowy

Raport
za I kwartał 2024 r.

9. Segment magazynowy



Wprowadzenie

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

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

Portfel projektów magazynowych

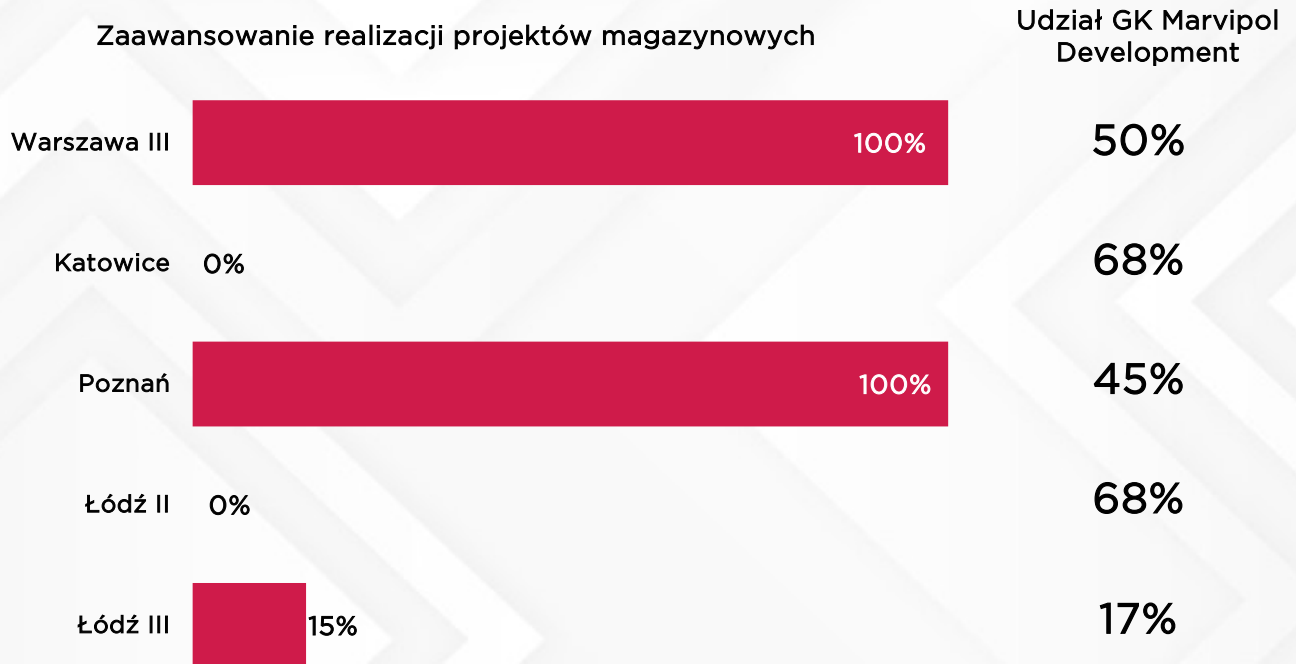


 Inwestycje w realizacji oraz w przygotowaniu
 Zrealizowane inwestycje

| Projekt | GLA (tys. m ²) | Status projektu |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------------|
| IC 195 Poznań | 60 | Wybudowany |
| IC 135 Warszawa III | 39 | Wybudowany |
| IC 229 Łódź III | 86 | W budowie |
| Zynwalin Katowice | 39 | W przygotowaniu |
| IC 187 Łódź II | 20 | W przygotowaniu |
| Razem | 244 | - |
| Sprzedane w latach 2017-2023 | 568 | - |

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 5 projektów (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 244 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

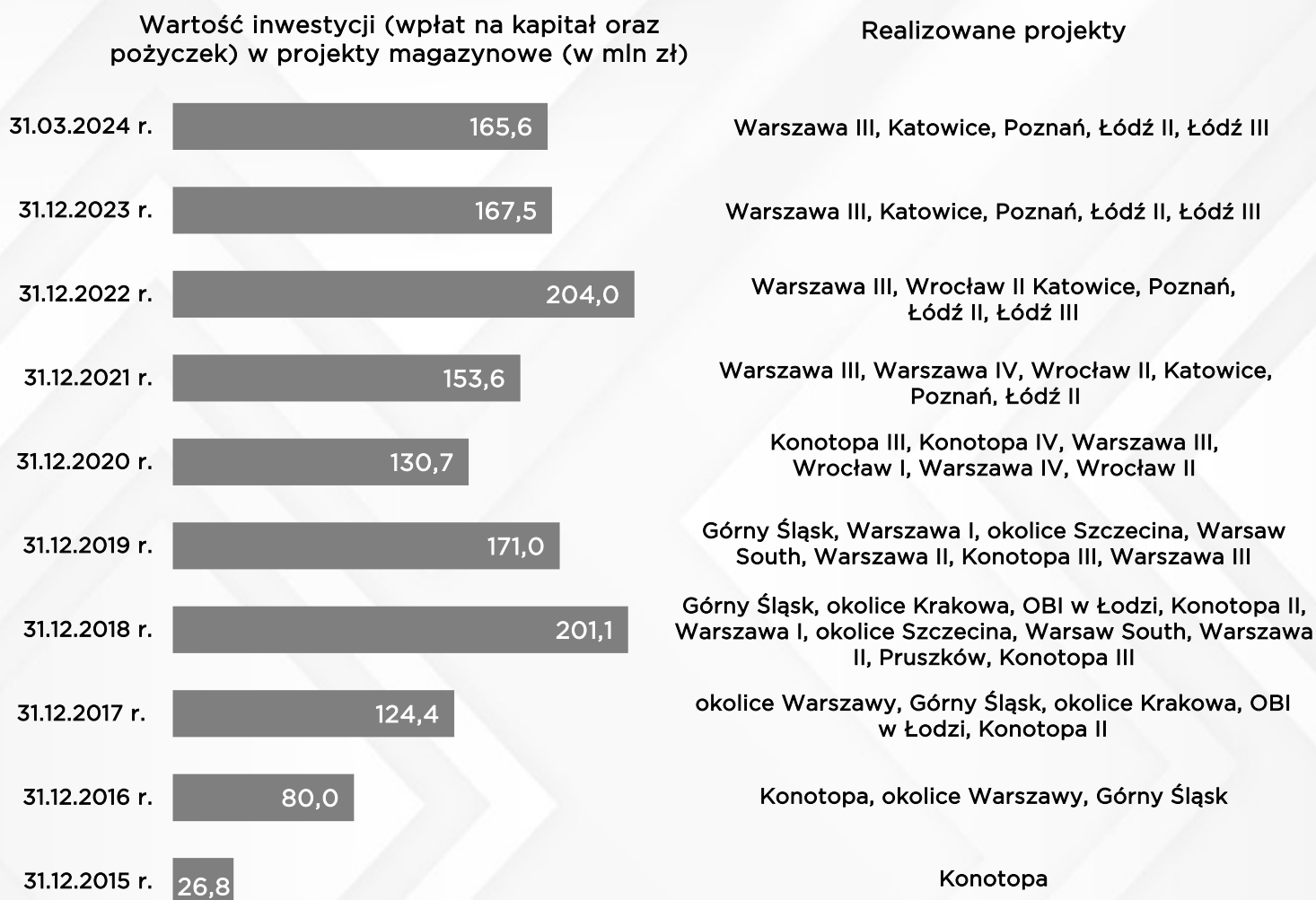
Grupa Kapitałowa w I kw. 2024 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

- Warszawa III (IC 135), z 39 tys. m² GLA (z których 97% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m² GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m² GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m² GLA,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m² GLA (z których 36% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

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

Zaangażowanie kapitałowe

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



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

W I kw. 2024 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zmniejszyło się z 167,5 mln zł (na dzień 31.12.2023 r.) do 165,6 mln zł (na dzień 31.03.2024 r.). Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w *Nocie 31* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Raport
za I kwartał 2024 r.

10. Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Wprowadzenie

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

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

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

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

Unique Apartments

Opis projektu

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

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

Zaawansowanie sprzedaży i oferta lokali w Unique Apartments

| Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom | | | Lokale niesprzedane | | Wszystkie lokale w inwestycji | |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Liczba | PUM/PUU (tys. m ²) | Wartość umów (tys. zł) | Liczba | PUM/PUU (tys. m ²) | Liczba | PUM/PUU (tys. m ²) |
| 10 | 0,3 | 6 284 | 8* | 1,5 | 320 | 11,7 |

Tabela nr 8. Informacje o zawartych umowach sprzedaży lokali w Unique Apartments oraz o ofercie lokali w projekcie według stanu na 31.03.2024 r.

*8 lokali użytkowych, o powierzchni 1,5 tys. m², które nie są oferowane klientom.

W I kw. 2024 r. kontynuowano przekazania lokali z Unique Apartments. W analizowanym okresie przekazano klientom 10 lokali.

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

W I kw. 2024 r. przychody segmentu wyniosły 14,2 mln zł, a wynik netto: (0,2) mln zł.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu w związku z zawartymi umowami najmu i dzierżawy są zaprezentowane w **Nocie 25** Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

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

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

Perspektywy krótkoterminowe

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

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

Perspektywy średnio i długoterminowe

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

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

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

12. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

| tys. zł | I kw. 2024 r. | I kw. 2023 r. | Zmiana |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży | 25 716 | 70 826 | (64%) |
| Koszt własny sprzedaży | (20 346) | (56 831) | (64%) |
| Zysk brutto na sprzedaży | 5 370 | 13 995 | (62%) |
| Zysk na działalności operacyjnej | (3 712) | 7 022 | - |
| Zysk netto | (5 358) | 5 663 | - |

| tys. zł | 31.03.2024 | 31.12.2023 | Zmiana |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------|
| Aktywa trwałe, w tym: | 341 813 | 338 899 | 1% |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 180 650 | 181 611 | (1%) |
| Aktywa obrotowe, w tym: | 1 243 544 | 1 122 338 | 11% |
| Zapasy | 878 619 | 812 328 | 8% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym: | 319 421 | 286 721 | 11% |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 47 096 | 47 184 | 0% |
| Kapitał własny | 705 030 | 710 388 | (1%) |

| tys. zł | 31.03.2024 | 31.12.2023 | Zmiana |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|------------|
| Zobowiązania długoterminowe, w tym: | 371 111 | 366 036 | 1% |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 34 828 | 29 079 | 20% |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 227 904 | 232 655 | (2%) |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 75 141 | 72 160 | 4% |
| Zobowiązania krótkoterminowe, w tym: | 509 216 | 384 813 | 32% |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | - | 5 219 | (100%) |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 113 852 | 111 529 | 2% |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 4 225 | 6 234 | (32%) |

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

| | I kw. 2024 r. | I kw. 2023 r. |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Rentowność | | |
| Marża brutto na sprzedaży | 20,9% | 19,8% |

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Płynność | | |
| Wskaźnik bieżącej płynności | | |
| aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów) | 7,0 | 6,6 |
| Wskaźnik szybkiej płynności | | |
| aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów) | 2,1 | 1,8 |
| Zadłużenie | | |
| Dług netto (w mln zł)* | | |
| zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych | 136,5 | 170,2 |
| Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi | | |
| kapitał własny do aktywów ogółem | 44,5% | 48,6% |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego | | |
| zobowiązania ogółem do kapitału własnego | 124,9% | 105,7% |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia | | |
| zobowiązania ogółem do aktywów ogółem | 55,5% | 51,4% |

* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2024 oraz na dzień 31.12.2023 r. wyniósłby odpowiednio 142,0 mln zł oraz 175,7 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. 2024 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 25,7 mln zł przychodów, wobec 70,8 mln zł w I kw. 2023 r., odnotowując 3,7 mln zł straty operacyjnej (7 mln zł zysku EBIT w I kw. 2023 r.) oraz 5,4 mln zł straty netto, wobec 5,7 mln zł zysku w I kw. 2023 r.

O niższym poziomie przychodów Grupy przesądził niższy wolumen przekazania lokali mieszkalnych, usługowych oraz przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych (plan przekazania lokali na rok 2024 przewiduje, że większość lokali zostanie wydana Klientom począwszy od

III kwartału). Ze względu na niższy poziom przychodów ze sprzedaży lokali oraz ujemny wynik operacyjny segmentu magazynowego spółka odnotowała ujemny wynik operacyjny. O niższej rentowności netto, poza ww. czynnikami, przesądził wzrost kosztów finansowych (-2,7 mln zł salda przychodów i kosztów finansowych, wobec -0,5 mln zł salda w I kw. 2023 r.).

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. W I kwartale br. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej zmniejszyło się o 20%, do 136,5 mln zł (142,0 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing) na dzień 31 marca 2024 r. Na spadek zadłużenia odsetkowego netto wpłynęły m.in. dodatnie przepływy z działalności operacyjnej (związane m.in. z postępami w realizacji i komercjalizacji projektów deweloperskich).

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W I kw. 2024 r. Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie poręczyły za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

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

| Gwarancje otrzymane w 2024 r. | | |
|-------------------------------|------------------|------------------------------|
| Firma | Rodzaj gwarancji | Kwota gwarantowana (tys. zł) |
| Erbud S.A. | bankowa | 200 |
| SLABS SERVICES Sp. z o.o. | bankowa | 613 |
| Otis Sp. z o.o. | bankowa | 143 |

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w I kw. 2024 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W II kw. 2024 r., tj. po zakończeniu okresu sprawozdawczego, przeprowadzona została emisja obligacji serii P2024A, o wartości 150 mln zł. Środki pozyskane z emisji są 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. 2024 r. z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zaprezentowane są w Nocie 28 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I kw. 2024 r. oraz w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kw. 2024 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

27 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I kw. 2024 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 30* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kw. 2024 r.

Istotne pozycje pozabilansowe

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

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 2024.

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

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

Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie

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

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

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

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

- segmentu deweloperskiego Grupy poprzez m.in.:
 - sytuację gospodarczą w Polsce
 - sytuację na rynkach finansowych (m.in. koszty finansowania działalności Grupy),
 - sytuację na rynku surowców, w tym surowców energetycznych, wpływających m.in. na koszty realizacji projektów deweloperskich,
 - sytuację na rynku pracy w Polsce (dostępności pracowników w sektorze usług budowlanych),
- segmentu magazynowego Grupy poprzez m.in.:
 - sytuację na rynkach finansowych (m.in. koszty finansowania działalności Grupy)
 - sytuację gospodarczą w Polsce i jej wpływ na popyt na powierzchnie magazynowe,
 - sytuację na rynku pracy w Polsce,

- o sytuację na rynku surowców,
- o ocenę atrakcyjności inwestycyjnej Polski i jej rynku magazynowego przez inwestorów zagranicznych.
- segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupy poprzez m.in.:
 - o nastroje konsumenckie oraz sytuację gospodarczą, oddziałującą m.in. na popyt na usługi hotelowe,
 - o sytuację na rynku surowców energetycznych i jej wpływ m.in. na ceny energii w Polsce,
 - o sytuację na rynku żywności.

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. 2024 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. 2024 r. oraz w **Nocie 2** Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I kw. 2024 r.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu