
**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w I półroczu 2023 r.**

1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

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

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

2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

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



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

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 27 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

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

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

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

Plan rozwoju na najbliższe lata zakłada odbudowanie skali działalności prowadzonej przez Grupę, po okresie spowolnienia wynikającego z niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej spowodowanej m.in. przez wojnę w Ukrainie. Zamiarem Grupy, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest realizacja projektów deweloperskich w Trójmieście i we Wrocławiu. W średniookresowej perspektywie celem Grupy jest wzrost poziomu sprzedaży mieszkań do 800 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 **11** Sprawozdania.

3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU



**ANDRZEJ
NIZIO**

WICEPREZES ZARZĄDU

Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER
CHŁOPECKI**

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW
TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF
BREJDAK**

Członek
Rady Nadzorczej

**DARIUSZ
DANILUK**

Członek
Rady Nadzorczej

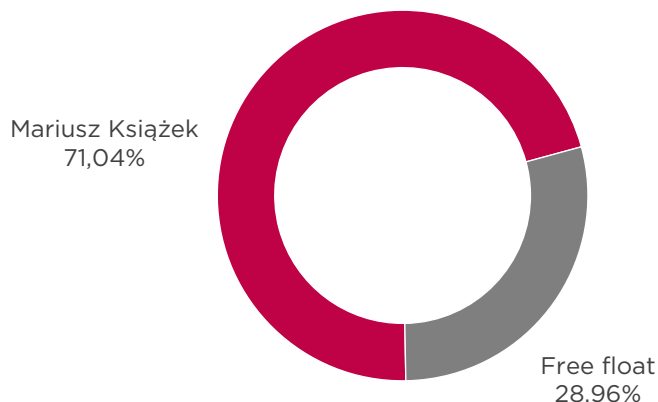
**ANDRZEJ
JACASZEK**

Członek
Rady Nadzorczej

4. Akcjonariat Spółki

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, 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%
Inne podmioty	12 061 329	28,96%
Razem	41 652 852	100%

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 23.08.2023 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,
- 23 spółki zależne i 8 spółek współkontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki ujmowane metodą pełną</i>		
1	Ertan sp. z o.o.	100%
2	Marvipol Aleje Jerozolimskie sp. z o.o.	100%
3	Marvipol Conrada sp. z o.o.	100%
4	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%
7	Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Kołobrzeg Resort sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Nad Potokiem sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Narwik sp. z o.o.	100%
11	Marvipol Projekt 30 sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Raabego sp. z o.o..	100%
13	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Sopot I sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Sopot II sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Studio Okęcie sp. z o.o.	100%
17	Marvipol TM Sp. z o.o.	100%
18	Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%
19	Property-ad Sp. z o.o.	100%
20	Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%
21	Marvipol Logistics S.A.	100%
22	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
23	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
1	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. ¹⁾	40,8%
2	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. ²⁾	50%
3	PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. 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⁾	52%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 23.08.2023 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
 - Segment magazynowy
 - Pozostałe aktywa nieruchomościowe
- 1) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. - 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
 - 2) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
 - 3) PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
 - 4) PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
 - 5) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
 - 6) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
 - 7) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
 - 8) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 52% udziałów uprawniających do 52% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Na dzień 30 czerwca 2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

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

6. Grupa Kapitałowa w liczbach

268,1 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
ZA I PÓŁ. 2023 R.

64,6 mln zł

ZYSK
OPERACYJNY
ZA I PÓŁ. 2023 R.

45,3 mln zł

ZYSK
NETTO
ZA I PÓŁ. 2023 R.

1 323,5 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 30.06.2023 R.

700,4 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 30.06.2023 R.

206,8 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 30.06.2023 R.*

248

LOKALI MIESZKALNYCH,
UŻYTKOWYCH
I INWESTYCYJNYCH
SPRZEDANYCH
W I PÓŁ. 2023 R.

381

LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH
NABYWCOM
W I PÓŁ. 2023 R.

175 tys. m²

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

7,1 mln zł

STRATY SEGMENTU
MAGAZYNOWEGO
ZA I PÓŁ. 2023 R.

258 tys. m²

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

195,2 mln zł

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

* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2023 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 211,3 mln zł.

** Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 166 tys. m². Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 9 tys. m²

7. Najważniejsze wydarzenia I półrocza 2023 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Marzec 2023 r.

- 17 marca – rozważana emisja w ramach programu emisji obligacji (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 3/2023)
- 24 marca – rekomendacja Zarządu dotycząca podziału zysku i wypłaty dywidendy (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 4/2023)
- 27 marca – nabycie obligacji w celu umorzenia (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 5/2023)
- 27 marca – ocena Rady Nadzorczej wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku za rok obrotowy 2022 (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 6/2023)
- 28 marca – zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 7/2023)

Kwiecień 2023 r.

- 12 kwietnia – uchwała Zarządu ws. zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji serii P2022A (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 9/2023)
- 14 kwietnia – nabycie obligacji celem umorzenia (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 10/2023)
- 19 kwietnia – zgłoszenie projektów uchwał do porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 25 kwietnia 2023 r. (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 11/2023)
- 24 kwietnia – emisja niezabezpieczonych obligacji serii AE (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 12/2023)
- 25 kwietnia – Zwyczajne Walne Zgromadzenie (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 14/2023)

Maj 2023 r.

- 8 maja – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2022A (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 15/2023)
- 8 maja – rejestracja przez sąd zmiany statutu Spółki (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 16/2023)
- 12 maja – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji In Place II (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 17/2023)
- 25 maja – wybór biegłego rewidenta (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 18/2023)
- 29 maja – ustanowienie programu emisji obligacji (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 19/2023)

Lipiec 2023 r.

- 4 lipca – przekazanie informacji o rozważanej bezprospektowej emisji obligacji (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 21/2023)
- 12 lipca – uchwała Zarządu Emitenta ws. zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji serii P2022B (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 22/2023)
- 17 lipca – emisja niezabezpieczonych obligacji serii AF (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 23/2023)

Sierpień 2023 r.

- 4 sierpnia – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2022B
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 24/2023*)
- 7 sierpnia – podpisanie planu połączenia Spółki z jej spółką zależną MARVIPOL TM sp. z o.o.
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 25/2023*)
- 7 sierpnia – pierwsze zawiadomienie akcjonariuszy Spółki o zamiarze połączenia Spółki ze spółką zależną Marvipol TM sp. z o.o.
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 26/2023*)
- 17 sierpnia – zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 27/2023*)
- 22 sierpnia – drugie zawiadomienie akcjonariuszy Spółki o zamiarze połączenia Spółki ze spółką zależną Marvipol TM sp. z o.o.
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 28/2023*)

Segment deweloperski

Raport
za I półrocze 2023 r.

8. Segment deweloperski

Wprowadzenie

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

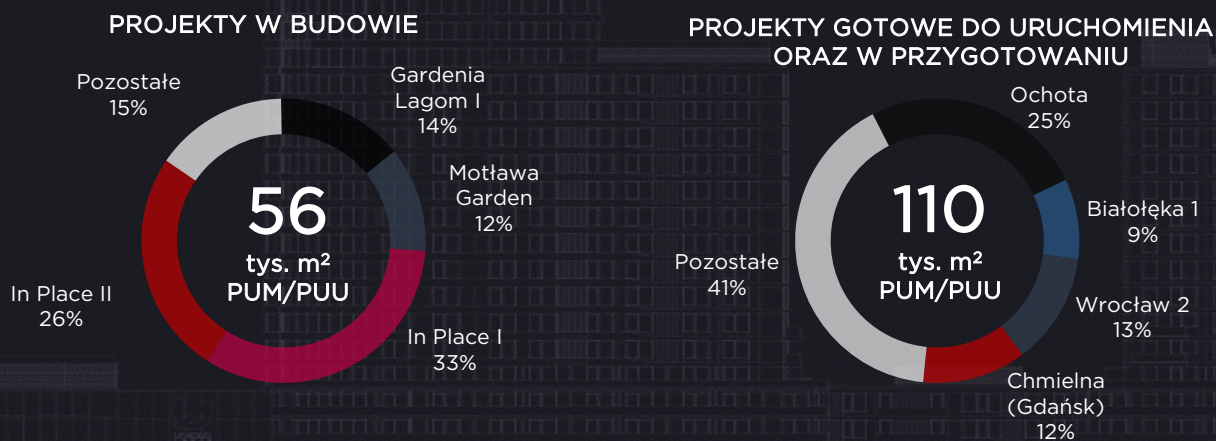
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Gdańsku oraz we Wrocławiu.

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 tworzy 20 inwestycji w budowie, gotowych do uruchomienia oraz w przygotowaniu, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 166 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 34 proc. stanowią projekty w budowie.



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

W I półroczu 2023 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację trzech inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: In Place I (dzielnica Włochy) i Gardenia Lagom I (Białołęka) w Warszawie oraz Motława Garden (Gdańsk). W I kwartale 2023 r. zakończona została realizacja inwestycji Studio Okęcie (dzielnica Włochy) i Lazurova Concept (Bemowo) w Warszawie, a w II kwartale 2023 r. oddano do użytkowania inwestycje Apartamenty Zielony Natolin (Ursynów) oraz Rotunda Dynasy (Śródmieście) w Warszawie.

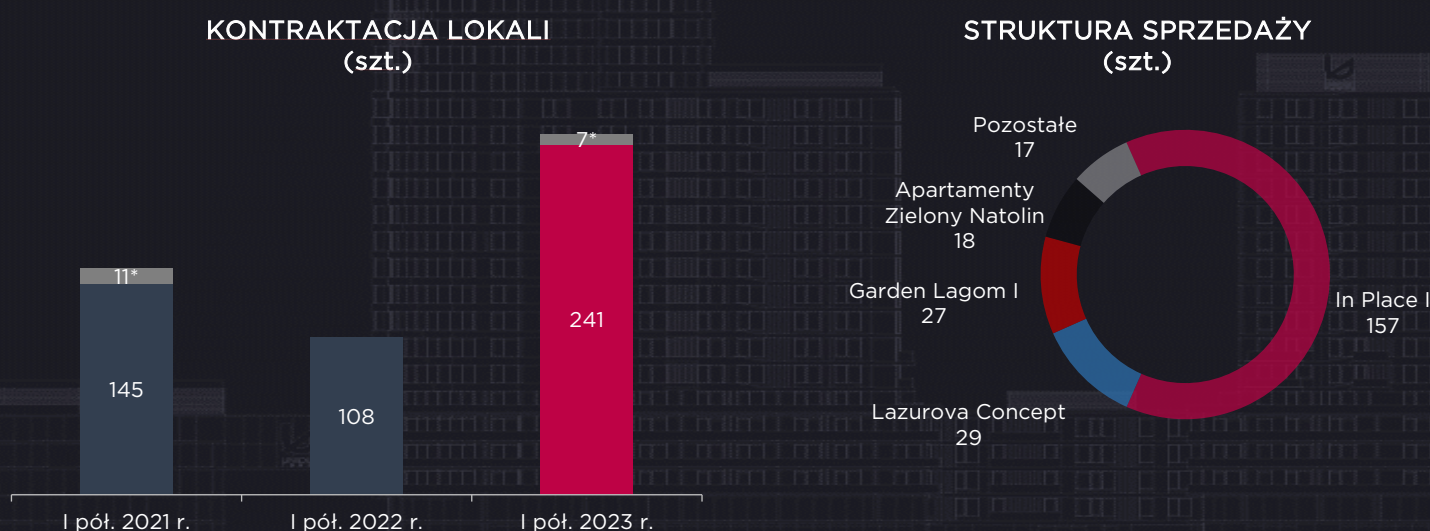
W III kwartale br. (po zakończeniu okresu sprawozdawczego) Grupa rozpoczęła realizację trzech inwestycji: In Place II (dzielnica Włochy) w Warszawie oraz Trio Park I i II we Wrocławiu.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2023 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje w budowie					
In Place I	371	18,4	260	II kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	160	8,1	38	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Motława Garden	72	6,7	13	IV kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
In Place II	280	14,3	1	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park I (Wrocław)	134	6,4	1	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park II (Wrocław)	44	1,9	-	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Inwestycje w przygotowaniu					
Bielany 2	89	4,6	-	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	1	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Ursynów 2	58	3,7	-	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUJ (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2023 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Białołęka 3	129	6,3	-	I kw. 2024 r.	I kw. 2026 r.
Chmielna (Gdańsk)	319	12,7	-	-	-
Ochota	448	27,7	1	-	-
Wrocław 2	273	14,0	-	-	-
Białołęka 1	216	10,3	-	-	-
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	-	-
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	-	-
Bielany 3	92	4,5	-	-	-
Praga Południe	70	4,0	-	-	-

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

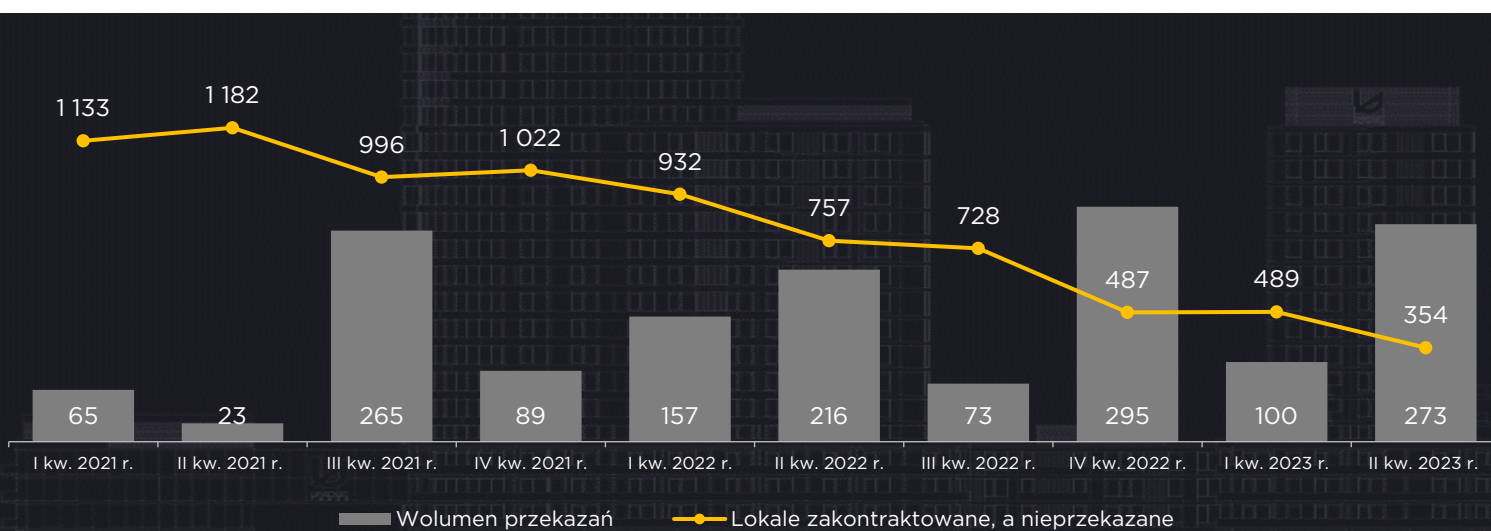
W I półroczu 2023 r. Grupa Marvipol Development zawarła 248 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym siedem umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments, ujmowanych w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 108 umów w analogicznym okresie 2022 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 w inwestycjach zakończonych i w budowie

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	35	4,4	-	-	-
In Place I	111	6,6	371	18,4	III kw. 2024 r.
Motława Garden	59	5,5	72	6,7	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	122	6,5	160	8,1	II kw. 2024 r.
In Place 2	279	14,3	280	14,3	II kw. 2025 r.
Razem	607	37,5	-	-	-

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 30.06.2023 r.

Przekazania lokali



W I półroczu 2023 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom, analogicznie jak przed rokiem, 373 lokale mieszkalne i usługowe. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 8 lokali, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 168 lokali w analogicznym okresie 2022 roku.

Przychody ze sprzedaży lokali

W I półroczu 2023 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 244,7 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych). Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 29,8%.

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)	
Rotunda Dynasy	8	1 095	58 878	Ukończony
In Place I	260	11 729	156 837	III kw. 2024 r.
Motława Garden	13	1 242	14 922	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom	38	1 568	17 276	II kw. 2024 r.
Pozostałe	35	1 977	27 390	-
Razem	354	17 611	275 303	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale mieszkalne i usługowe nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 30.06.2023 r.

Na dzień 30 czerwca 2023 r. Grupa Kapitałowa posiadała 354 lokale mieszkalne i usługowe, dla których do końca I półrocza zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 275,3 mln zł.

**Segment
magazynowy**

Raport
za I półrocze 2023 r.

9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

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

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

Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 149 Wrocław II	18	Wybudowany
IC 195 Poznań	60	Wybudowany
IC 135 Warszawa III	39	Wybudowany
Zynwalin Katowice	39	W przygotowaniu
IC 187 Łódź II	20	W przygotowaniu
IC 229 Łódź III	82	W przygotowaniu
Razem	258	-
Sprzedane w latach 2017-2022	550	-

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 przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 258 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz w rejonach Katowic, Łodzi, Poznania i Wrocławia.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

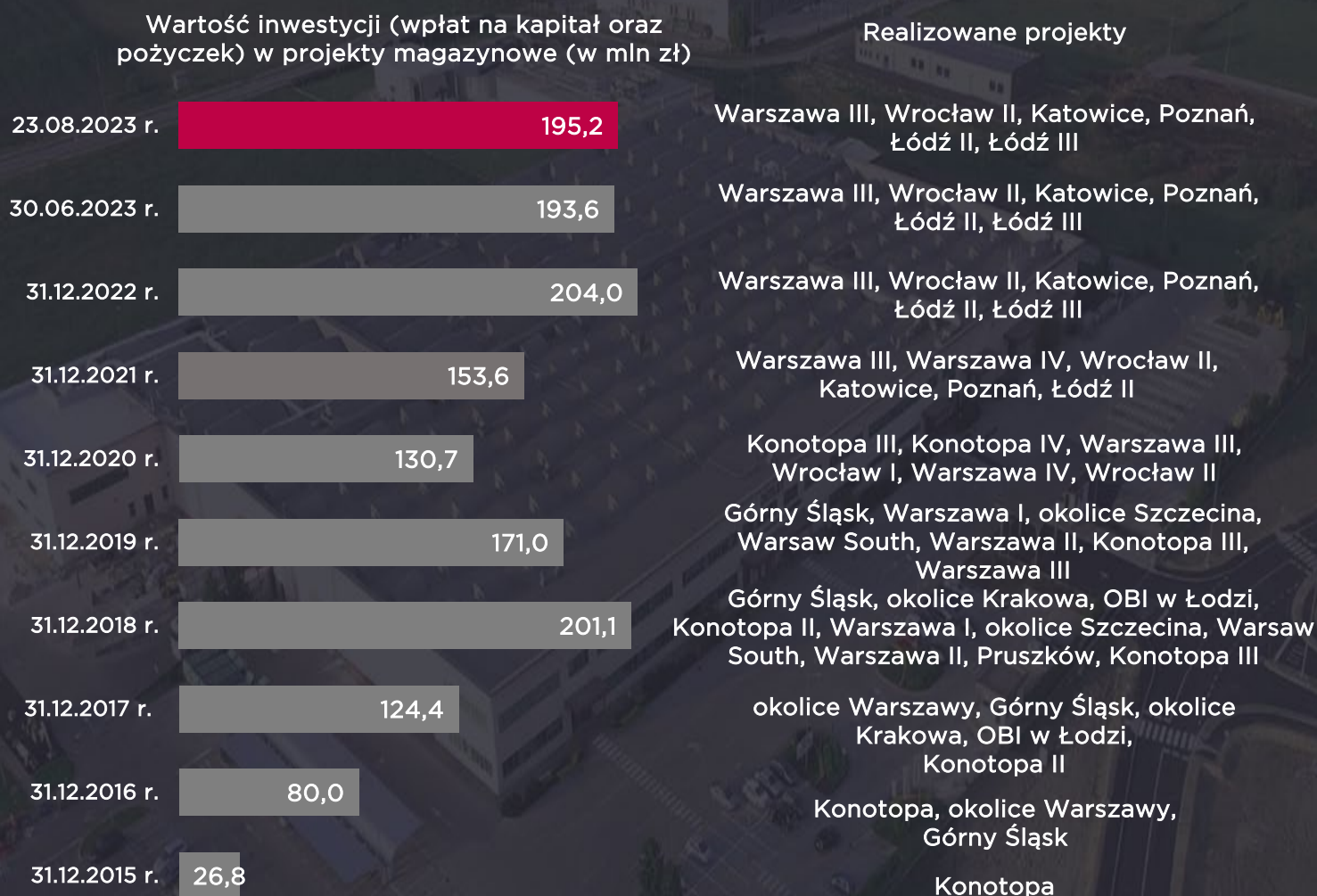
Grupa Kapitałowa w I półroczu 2023 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

- Warszawa III (IC 135), z 39 tys. m² GLA (z których 92% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Wrocław II (IC 149) z 18 tys. m² GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m² GLA (z których 94% 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 82 tys. m² GLA,

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania projekty Katowice, Łódź II i Łódź III 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 półroczu 2023 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zmniejszyło się z 204 mln zł (na dzień 31.12.2022 r.) do 193,6 mln zł (na dzień 30.06.2023 r.). Na dzień sporządzenia sprawozdania zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 195,2 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 półrocze 2023 r.

10. Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Wprowadzenie

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

- część inwestycji Unique Tower, skomercjalizowana pod nazwą Unique Apartments, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawierane są umowy dzierżawy lokali przez podmiot z Grupy. Aktywa te są wykorzystane przez spółkę z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko, średnio i długoterminowego,
- nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu. Miejscowy 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 komercjalizuje, 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) zawiera z nabywcami 10-letnie umowy najmu lub dzierżawy sprzedawanych lokali. Najem i dzierżawa sprzedanych lokali rozpoczynają się z dniem 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)
-	-	-	30*	2,1	320	11,7

Tabela nr 8. Informacje o zawartych umowach sprzedaży lokali w Unique Apartments oraz o ofercie lokali w projekcie według stanu na 30.06.2023 r.

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

W I półroczu 2023 r. kontynuowano przekazania lokali z Unique Apartments. W analizowanym okresie przekazano klientom 8 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 półroczu 2023 r. przychody segmentu wyniosły 26,0 mln zł, a wynik netto: 1,1 mln zł.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu w związku z zawartymi umowami najmu i dzierżawy są zaprezentowane w **Nocie 26** 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 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, w tym z projektu Rotunda Dynasy;
- 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;
- Realizacja ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, będącej podstawą realizacji rządowego programu „Pierwsze Mieszkanie”, w tym dostępność kredytów z dopłatami do spłacanych rat (Bezpieczny kredyt 2%);
- 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 pół. 2023 r.	I pół. 2022 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	268 053	326 704	(18%)
Koszt własny sprzedaży	(190 275)	(255 543)	(26%)
Zysk brutto na sprzedaży	77 778	71 161	9%
Zysk na działalności operacyjnej	64 567	67 294	(4%)
Zysk netto	45 272	54 001	(16%)

tys. zł	30.06.2023	31.12.2022	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	367 717	399 755	(8%)
Długoterminowe aktywa finansowe	206 168	214 557	(4%)
Aktywa obrotowe, w tym:	955 773	977 601	(2%)
Zapasy	720 725	768 204	(6%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	189 643	168 291	13%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	29 264	35 677	(18%)
Kapitał własny	700 383	655 111	7%

tys. zł	30.06.2023	31.12.2022	Zmiana
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	397 188	411 582	(3%)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	35 841	70 605	(49%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	254 513	236 329	8%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	74 613	76 327	(2%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	225 919	310 663	(27%)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6	12	(50%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	26 039	19 035	37%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	5 392	5 034	7%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I pół. 2023 r.	I pół. 2022 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	29,0%	21,8%
	30.06.2023	31.12.2022
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności		
aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	10,9	12,2
Wskaźnik szybkiej płynności		
aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	2,7	2,6
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł)*		
zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	206,8	239,1
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi		
kapitał własny do aktywów ogółem	52,9%	47,6%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego		
zobowiązania ogółem do kapitału własnego	89%	110,2%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	47,1%	52,4%

* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2023 oraz na dzień 31.12.2022 r. wyniósłby odpowiednio 211,3 mln zł oraz 247,0 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W I półroczu 2023 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 268,1 mln zł przychodów wobec 326,7 mln zł rok wcześniej, wypracowując 64,6 mln zł zysku operacyjnego (67,3 mln zł w I pół. 2022 r.) oraz 45,3 mln zł zysku netto (54,0 mln zł w I pół. 2022 r.).

O niższych wynikach operacyjnym i netto przesądziły: niższy poziom przekazania lokali inwestycyjnych oraz ujemny wynik segmentu magazynowego.

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. Na 30 czerwca 2023 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 206,8 mln zł (211,3 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za

użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing), wobec 239,1 mln zł długu netto na koniec 2022 r.

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

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

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzieliły 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 półroczu 2023 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
ITP S.A.	bankowa	9
Karmar S.A.	bankowa	172
Keller-Polska Sp. z o.o.	bankowa	20
Keller-Polska Sp. z o.o.	bankowa	552
Hochtief Polska S.A.	bankowa	3 355
Techbau Budownictwo Sp. z o.o.	bankowa	741
Karmar S.A.	bankowa	9 402

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

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W I półroczu 2023 r. przeprowadzone zostały dwie emisje obligacji:

- w kwietniu - serii AE, o wartości 54 mln zł,
- w maju - serii P2022A, o wartości 35 mln zł

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, zostały przeprowadzone dwie emisje obligacji (serii AF i P2022B), o wartości odpowiednio 12 mln zł oraz 55,5 mln zł.

Środki pozyskane z emisji są (i będą w przyszłości) przeznaczone na finansowanie działalności Grupy.

13. Pozostałe informacje

Czynniki ryzyka

Spółka i Grupa Kapitałowa Marvipol Development prowadzą stały monitoring i ocenę ryzyk wpływających na bieżące i przyszłe wyniki oraz podejmują działania mające na celu ograniczenie prawdopodobieństwa realizacji ryzyk oraz ich potencjalnego wpływu na wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej.

Szczegółowy opis ryzyk, na które narażone są Spółka i Grupa, został zaprezentowany w nocie 13 Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok 2022 i pozostaje aktualny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w *Nocie 27* Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r. oraz w *Nocie 33* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r.

Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w *Nocie 26* Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w *Nocie 32* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r.

Istotne pozycje pozabilansowe

Poza poręczeniami i gwarancjami opisanymi w punkcie *Poręczenia i gwarancje* niniejszego sprawozdania Zarządu, Spółki z Grupy Kapitałowej nie posiadają istotnych pozycji pozabilansowych, poza pozycjami wynikającymi z zabezpieczeń udzielanych w ramach Grupy 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 2023.

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,
 - sytuację na rynku surowców,
 - ocenę atrakcyjności inwestycyjnej Polski i jej rynku magazynowego przez inwestorów zagranicznych.
- segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupy poprzez m.in.:
 - nastroje konsumenckie oraz sytuację gospodarczą, oddziałującą m.in. na popyt na usługi hotelowe,
 - sytuację na rynku surowców energetycznych i jej wpływ m.in. na ceny energii w Polsce,
 - 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 półrocze 2023 r.

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w **Nocie 2** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2023 r. oraz w **Nocie 2** Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2023 r.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu