

---

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności  
Marvipol Development S.A.  
oraz Grupy Kapitałowej  
Marvipol Development S.A.  
w okresie 9 miesięcy 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, 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%
<b>Razem</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100%</b>

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 22.11.2023 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 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%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
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 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. <sup>1)</sup>	40,8%
2	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	50%
3	PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	68%
4	PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	68%
5	PDC Industrial Center 187 sp. z o.o. <sup>5)</sup>	68%
6	Zynwalin Investments sp. z o.o. <sup>6)</sup>	68%
7	PDC Industrial Center 195 sp. z o.o. <sup>7)</sup>	45%
8	PDC Industrial Center 229 sp. z o.o. <sup>8)</sup>	16,8%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 22.11.2023 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. - 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 30 września 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

**355,0 mln zł**

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY  
ZE SPRZEDAŻY  
ZA 9 MIESIĘCY 2023 R.

**86,8 mln zł**

ZYSK  
OPERACYJNY  
ZA 9 MIESIĘCY 2023 R.

**69,6 mln zł**

ZYSK  
NETTO  
ZA 9 MIESIĘCY 2023 R.

**1 385,4 mln zł**

SUMA  
BILANSOWA  
NA 30.09.2023 R.

**724,7 mln zł**

WARTOŚĆ  
KSIĘGOWA  
NA 30.09.2023 R.

**215,4 mln zł**

DŁUG  
NETTO  
NA 30.09.2023 R.\*

**461**

LOKALI MIESZKALNYCH,  
UŻYTKOWYCH  
I INWESTYCYJNYCH  
SPRZEDANYCH  
ZA 9 MIESIĘCY 2023 R.

**418**

LOKALI MIESZKALNYCH  
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH  
NABYWCOM  
ZA 9 MIESIĘCY 2023 R.

**182 tys. m<sup>2</sup>**

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

**0,5 mln zł**

STRATY SEGMENTU  
MAGAZYNOWEGO  
ZA 9 MIESIĘCY 2023 R.

**262 tys. m<sup>2</sup>**

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

**186,1 mln zł**

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

\* Dług netto Grupy na dzień 30.09.2023 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 221 mln zł.

\*\* Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 173 tys. m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 9 tys. m<sup>2</sup>



## 7. Najważniejsze wydarzenia okresu 9 miesięcy 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*)
- 30 sierpnia – zawarcie aneksu do umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Gardenia Lagom w Warszawie  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 29/2023*)

**Wrzesień 2023 r.**

- 1 września – nowy wspólnik w spółce PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. realizującej projekt magazynowy w Łodzi  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 30/2023*)
- 12 września – zawarcie między Marvipol Instalatorów sp. z o.o. a Alior Bank S.A. umów kredytowych  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 31/2023*)
- 15 września – Zwyczajne Walne Zgromadzenie  
(szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 33/2023 i 34/2023*)

**Październik 2023 r.**

- 27 października – zawarcie umowy sprzedaży niezabudowanej nieruchomości w Sopocie  
(szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 32/2023 i 36/2023*)
- 31 października – rejestracja połączenia Emitenta z jej spółką zależną – Marvipol TM sp. z o.o.  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 37/2023*)

**Listopad 2023 r.**

- 8 listopada – zawarcie umowy nabycia nieruchomości w dzielnicy Białołęka w Warszawie  
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 38/2023*)

---

## **Segment deweloperski**

Raport  
za 9 miesięcy 2023 r.

## 8. Segment deweloperski

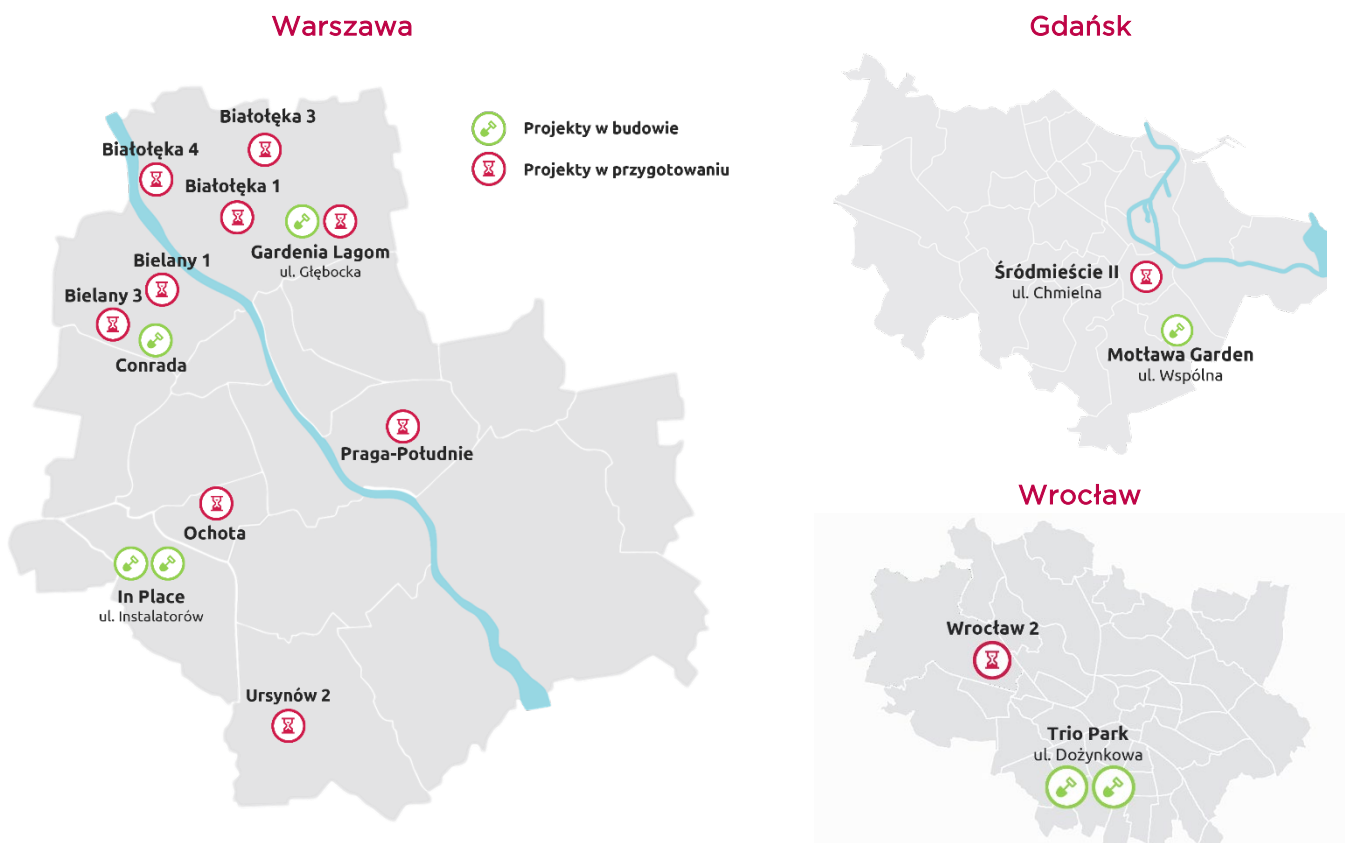
### Wprowadzenie

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. m<sup>2</sup> 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.

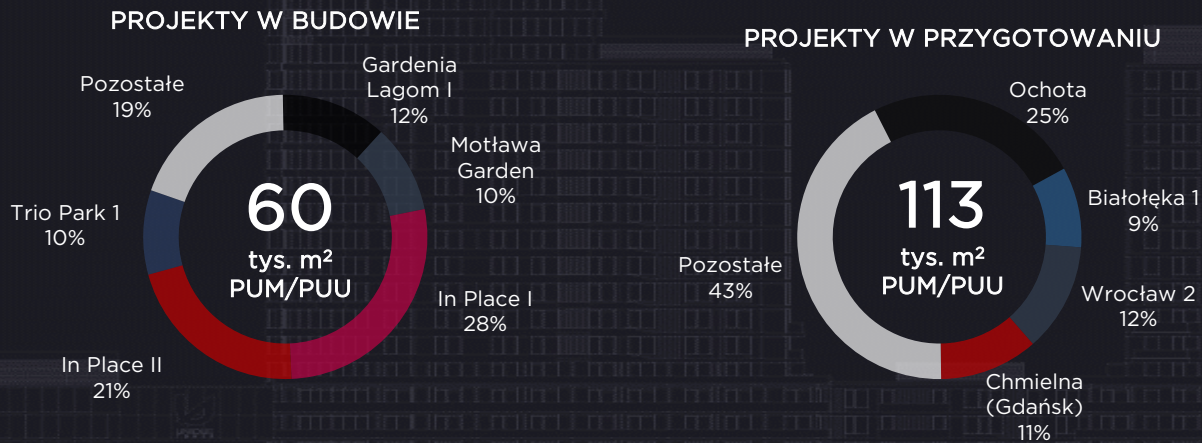
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Gdańsku oraz we Wrocławiu.

### 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 21 inwestycji w budowie, gotowych do uruchomienia oraz w przygotowaniu, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 173 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 35 proc. stanowią projekty w budowie.



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

W okresie 9 miesięcy 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. Grupa rozpoczęła realizację trzech inwestycji: In Place II (dzielnica Włochy) w Warszawie oraz Trio Park I i II we Wrocławiu. W IV kwartale br., przed dniem sporządzenia raportu, Grupa rozpoczęła realizację inwestycji Conrada 30 (Bielany).

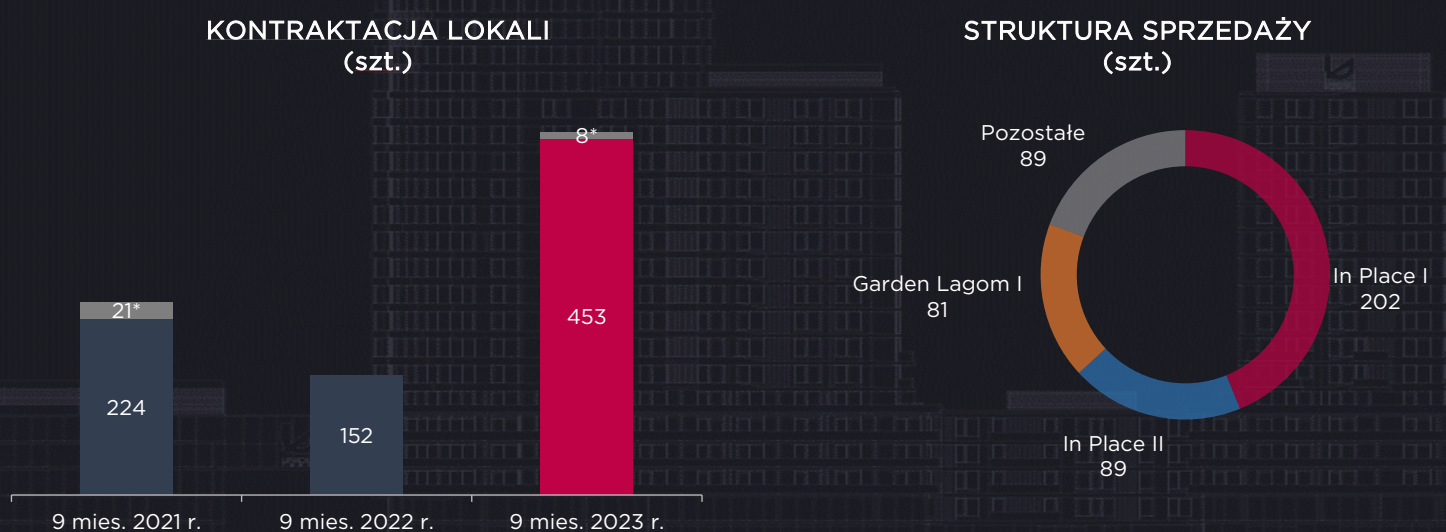
W IV kwartale br. (po zakończeniu okresu sprawozdawczego) Grupa sprzedała nieruchomość niezabudowaną w Sopocie, za kwotę 7,4 mln zł, oraz nabyła nieruchomość w Warszawie (dzielnica Białołęka).

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2023 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Inwestycje w budowie</b>					
In Place I	371	18,4	305	II kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	160	8,1	92	III kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Motława Garden	72	6,7	18	IV kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
In Place II	280	14,3	90	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park I (Wrocław)	134	6,4	16	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park II (Wrocław)	44	1,9	-	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Conrada	89	4,7	-	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2023 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Inwestycje w przygotowaniu</b>					
Gardenia Lagom II	127	6,4	1	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Ursynów 2	58	3,7	-	I kw. 2024 r.	I kw. 2026 r.
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	-	-	-
Białołęka 4	-	-	-	-	-

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 okresie 9 miesięcy 2023 r. Grupa Marvipol Development zawarła 461 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym osiem umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments, ujmowanych w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 152 umów w analogicznym okresie 2022 r. Na wyniki sprzedaży wpłynęły m.in. poprawa nastrojów konsumenckich, zwiększenie dostępności finansowania hipotecznego, w tym wprowadzenie do ofert banków kredytów z dopłatami do spłacanych rat (Bezpieczny kredyt 2%), udzielanych w ramach

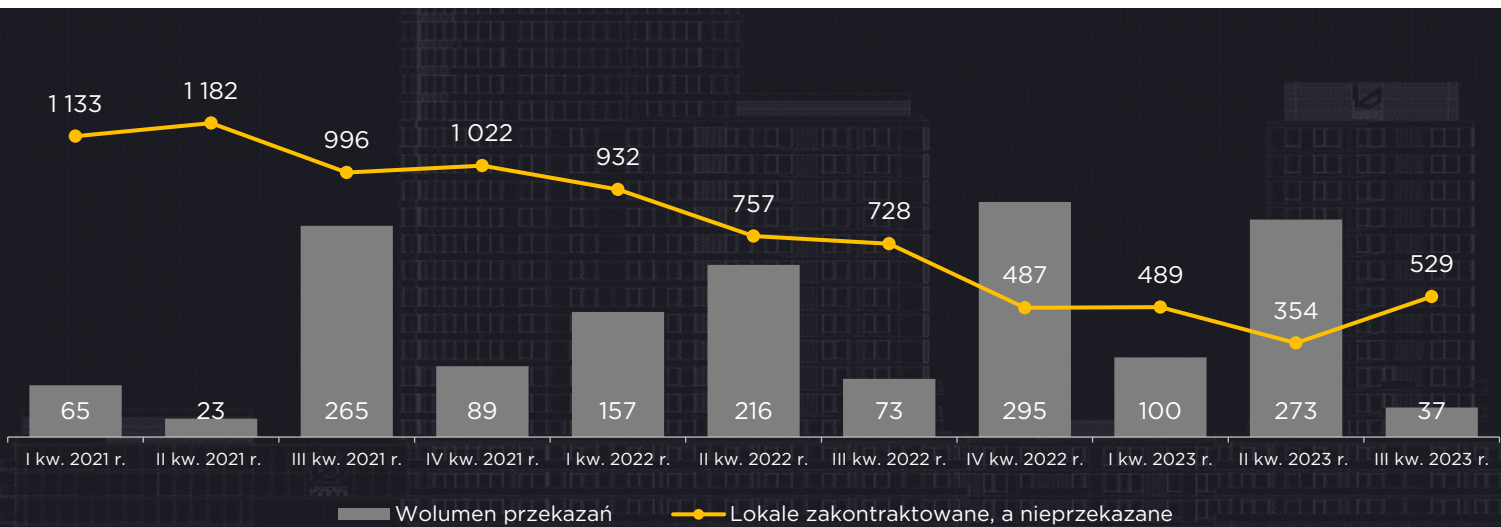
programu „Pierwsze Mieszkanie”, poszerzenie oferty sprzedażowej Grupy oraz zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów.

## Oferta lokali w inwestycjach zakończonych i w budowie

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	
Lokale z ukończonych inwestycji	32	4,7	-	-	-
In Place I	66	4,2	371	18,4	III kw. 2024 r.
In Place II	190	10,5	280	14,3	II kw. 2025 r.
Motława Garden	54	5,2	72	6,7	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	68	4,1	160	8,1	III kw. 2024 r.
Trio Park I	118	5,8	134	6,4	II kw. 2025 r.
<b>Razem</b>	<b>528</b>	<b>34,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 30.09.2023 r.

## Przekazania lokali



W okresie 9 miesięcy 2023 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 410 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 446 lokali przed rokiem. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 8 lokali, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 169 lokali w analogicznym okresie 2022 roku.

## Przychody ze sprzedaży lokali

W okresie 9 miesięcy 2023 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 318,3 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych). Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 32,1%.

## 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 (tys. m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	
In Place I	305	14,2	189 824	III kw. 2024 r.
Motława Garden	18	1,5	18 739	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom	92	4,0	44 450	III kw. 2024 r.
In Place II	90	3,8	57 243	II kw. 2025 r.
Pozostałe	24	1,3	23 582	-
<b>Razem</b>	<b>529</b>	<b>24,8</b>	<b>333 838</b>	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale mieszkalne i usługowe nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 30.09.2023 r.

Na dzień 30 września 2023 r. Grupa Kapitałowa posiadała 529 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca III kwartału br. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 333,8 mln zł.



---

## **Segment magazynowy**

Raport  
za 9 miesięcy 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 <sup>2</sup> )	Status projektu
IC 149 Wrocław II	18	Wybudowany
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
<b>Razem</b>	<b>262</b>	<b>-</b>
<b>Sprzedane w latach 2017-2022</b>	<b>550</b>	<b>-</b>

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 262 tys. m<sup>2</sup> 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 okresie 9 miesięcy 2023 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

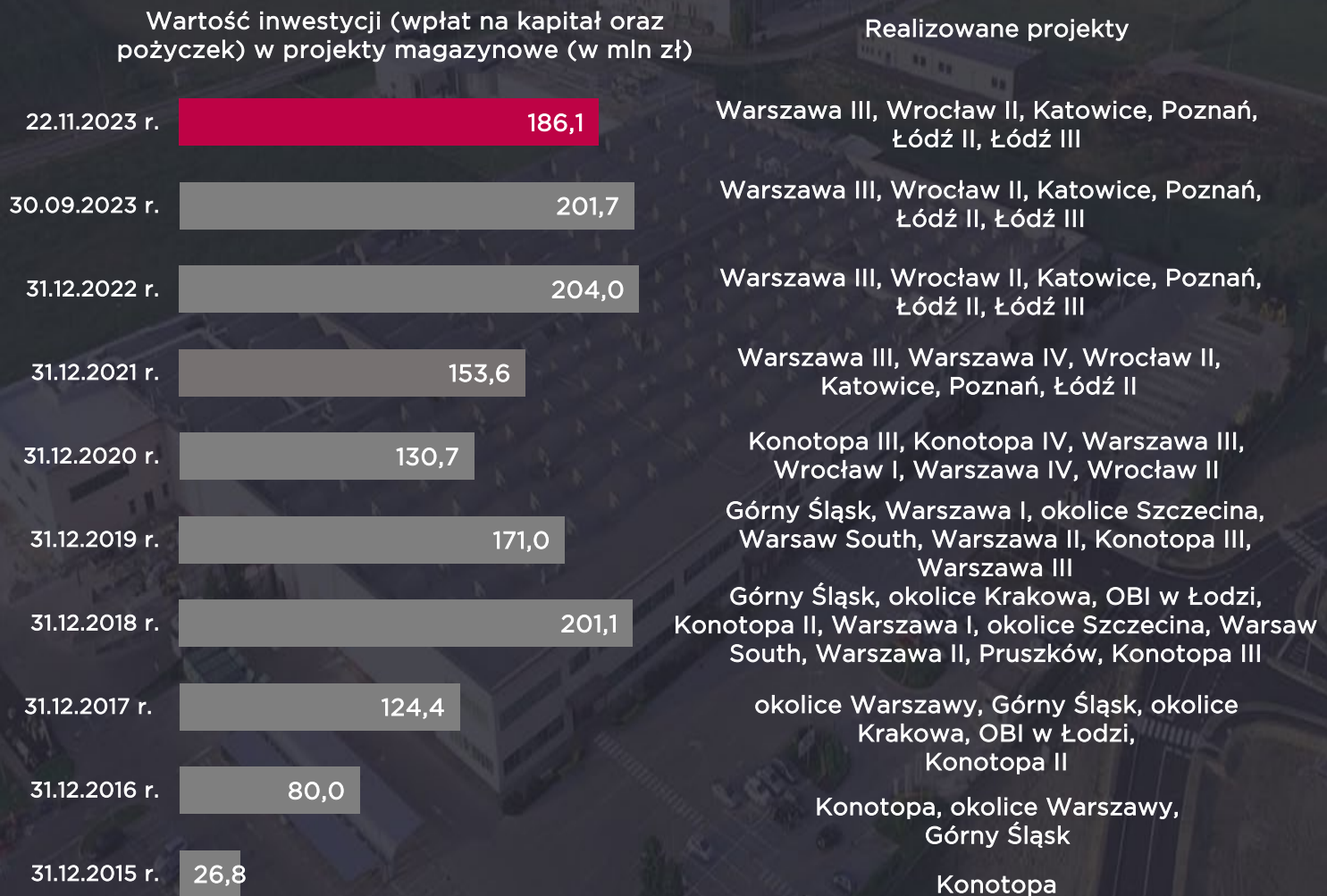
- Warszawa III (IC 135), z 39 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 92% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Wrocław II (IC 149) z 18 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 94% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m<sup>2</sup> GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m<sup>2</sup> GLA,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 36% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

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

1 września 2023 r. Marvipol Logistics S.A. (wchodząca w skład Grupy) podpisała umowę przedwstępna sprzedaży 357 z posiadanych 525 udziałów w spółce PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o., realizującej projekt Łódź III. Do dnia sporządzenia sprawozdania transakcja została sfinalizowana, a udział Grupy w projekcie wynosi obecnie 16,8%.

## 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 okresie 9 miesięcy 2023 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zmniejszyło się z 204 mln zł (na dzień 31.12.2022 r.) do 201,7 mln zł (na dzień 30.09.2023 r.). Na dzień sporządzenia sprawozdania zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 186,1 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 9 miesięcy 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. 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 <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Projekt skomercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Kołobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu
<b>Razem</b>	<b>21,0</b>		-

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 <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )
1	0,3	652	29*	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 30.09.2023 r.

\*W tym 8 lokali użytkowych, o powierzchni 1,5 tys. m<sup>2</sup>, które nie są oferowane klientom.

W okresie 9 miesięcy 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 okresie 9 miesięcy 2023 r. przychody segmentu wyniosły 36,8 mln zł, a wynik netto: 1,2 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 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;
- 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	9 miesięcy 2023 r.	9 miesięcy 2022 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	355 041	411 988	(14%)
Koszt własny sprzedaży	-244 925	-319 516	(23%)
Zysk brutto na sprzedaży	110 116	92 472	19%
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	86 849	85 558	2%
<b>Zysk netto</b>	69 614	72 908	(5%)

tys. zł	30.09.2023	31.12.2022	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>374 486</b>	<b>399 755</b>	<b>(6%)</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	215 800	214 557	1%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 010 952</b>	<b>977 601</b>	<b>3%</b>
Zapasy	740 035	768 204	(4%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	234 619	168 291	39%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	23 198	35 677	(35%)

tys. zł	30.09.2023	31.12.2022	Zmiana
<b>Kapitał własny</b>	<b>724 725</b>	<b>655 111</b>	<b>11%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>452 765</b>	<b>411 582</b>	<b>10%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21 700	70 605	(69%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	320 810	236 329	36%
Zobowiązania z tytułu leasingu	74 465	76 327	(2%)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>207 948</b>	<b>310 663</b>	<b>(33%)</b>
Zobowiązania z tytułu obligacji	27 545	19 035	45%
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 515	5 034	10%

### Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	9 miesięcy 2023 r.	9 miesięcy 2022 r.
<b>Rentowność</b>		
<b>Marża brutto na sprzedaży</b>	31%	22,4%
	30.09.2023	31.12.2022
<b>Płynność</b>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b> aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	12,3	12,2
<b>Wskaźnik szybkiej płynności</b> aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	3,3	2,6
<b>Zadłużenie</b>		
<b>Dług netto (w mln zł)*</b> zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	215,4	239,1
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b> kapitał własny do aktywów ogółem	52,3%	47,6%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> zobowiązania ogółem do kapitału własnego	91,2%	110,2%
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	47,7%	52,4%

\* Dług netto Grupy na dzień 30.09.2023 oraz na dzień 31.12.2022 r. wyniósłby odpowiednio 221,0 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 okresie 9 miesięcy 2023 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 355 mln zł przychodów wobec 412,0 mln zł rok wcześniej, wypracowując 86,8 mln zł zysku operacyjnego (85,6 mln zł w okresie 9 miesięcy 2022 r.) oraz 69,6 mln zł zysku netto (72,9 mln zł w okresie 9 miesięcy 2022 r.).

O wyższym zysku operacyjnym przesądził wynik segmentu deweloperskiego, kompensujący spadek wyniku segmentu magazynowego

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. Na 30 września 2023 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 215,4 mln zł (221 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 okresie 9 miesięcy 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 okresie 9 miesięcy 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
Otis Sp. z o.o.	bankowa	71
Alstal Grupa Budowlana Sp. z o.o. Sp. k.	ubezpieczeniowa	5 200
Alstal Grupa Budowlana Sp. z o.o. Sp. k.	ubezpieczeniowa	2 600
Tetris Poland Sp. z o.o.	bankowa	29
Otis Sp. z o.o.	bankowa	143
Techbau Budownictwo Sp. z o.o.	ubezpieczeniowa	2 225

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w okresie 9 miesięcy 2023 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

### Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W okresie 9 miesięcy 2023 r. przeprowadzone zostały cztery emisje obligacji:

- w kwietniu - serii AE, o wartości 54 mln zł,
- w maju - serii P2022A, o wartości 35 mln zł
- w lipcu - serii AF, o wartości 12 mln zł,
- w sierpniu - serii P2022B, o wartości 55,5 mln zł

Środki pozyskane z emisji są przeznaczone na finansowanie działalności Grupy.

## 13. Pozostałe informacje

### Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w okresie 9 miesięcy 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 9 miesięcy 2023 r. oraz w *Nocie 33* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 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 9 miesięcy 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 9 miesięcy 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.:

- o sytuację gospodarczą w Polsce
- o sytuację na rynkach finansowych (m.in. koszty finansowania działalności Grupy),
- o sytuację na rynku surowców, w tym surowców energetycznych, wpływających m.in. na koszty realizacji projektów deweloperskich,
- o sytuację na rynku pracy w Polsce (dostępności pracowników w sektorze usług budowlanych),
- segmentu magazynowego Grupy poprzez m.in.:
  - o sytuację na rynkach finansowych (m.in. koszty finansowania działalności Grupy)
  - o sytuację gospodarczą w Polsce i jej wpływ na popyt na powierzchnie magazynowe,
  - o 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 9 miesięcy 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 9 miesięcy 2023 r. oraz w *Nocie 2* Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 9 miesięcy 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