

---

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

Warszawa, 23 sierpnia 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.

Akcyonariusze	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 23.08.2024 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 Głębocka Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Gdynia Pucka 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 Projekt 101 Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Sopot I 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	Marvipol Logistics S.A.	100%
20	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	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 <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. w likwidacji <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 23.08.2024 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 30 czerwca 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

**66,0 mln zł**

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY  
ZE SPRZEDAŻY  
W I PÓŁ. 2024 R.

**(1,8) mln zł**

WYNIK  
OPERACYJNY  
W I PÓŁ. 2024 R.

**(4,0) mln zł**

WYNIK  
NETTO  
W I PÓŁ. 2024 R.

**1 741,2 mln zł**

SUMA  
BILANSOWA  
NA 30.06.2024 R.

**662,2 mln zł**

WARTOŚĆ  
KSIĘGOWA  
NA 30.06.2024 R.

**147,3 mln zł**

DŁUG  
NETTO  
NA 30.06.2024 R.

**254**

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

**32**

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

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

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

**(0,8) mln zł**

WYNIK SEGMENTU  
MAGAZYNOWEGO  
W I PÓŁ. 2024 R.

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

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

**165,4 mln zł**

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

\* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2024 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 152,0 mln zł.

\*\* Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 154,5 tys. m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 21,8 tys. m<sup>2</sup>.



## 7. Najważniejsze wydarzenia I półrocza 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 w Warszawie (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)
- 13 maja – wypłata dywidendy (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 13/2024)

### Lipiec 2024 r.

- 5 lipca – zawarcie przyrzeczonej umowy nabycia nieruchomości w dzielnicy Ursus w Warszawie (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 16/2024)
- 9 lipca – zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przez spółkę realizującą projekt magazynowy (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 17/2024)
- 9 lipca – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 18/2024)

### Sierpień 2024 r.

- 12 sierpnia – powołanie Mariusza Książek na stanowisko Prezesa Zarządu, na kolejną dwuletnią kadencję (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 19/2024)

---

## **Segment deweloperski**

Raport  
za I półrocze 2024 r.

## 8. Segment deweloperski

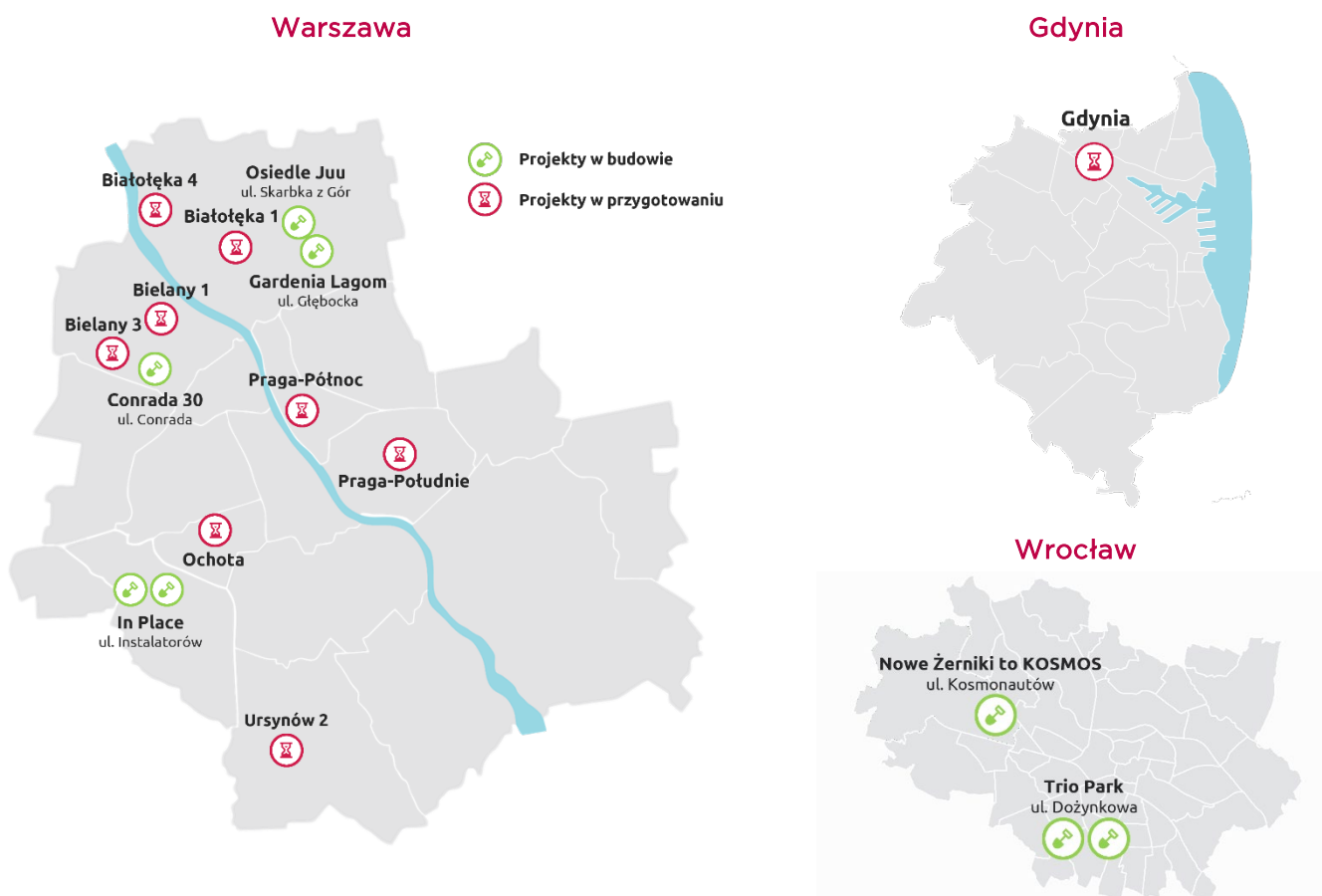
### Wprowadzenie

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 9,6 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 560 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.

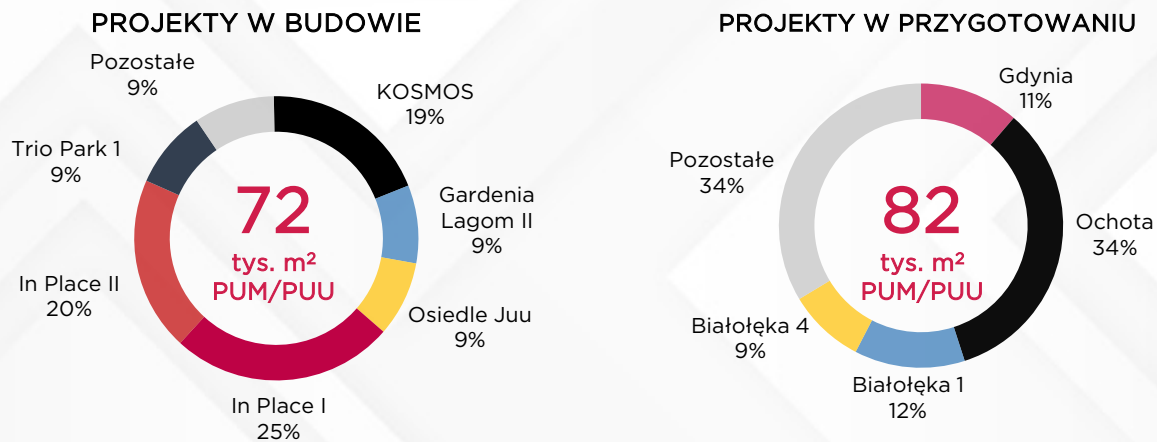
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

### 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, w przygotowaniu oraz planowanych do realizacji, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi (w budowie oraz w przygotowaniu) wynosi 154 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 47 proc. stanowią projekty w budowie.



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

W I półroczu 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. Projekt Motława Garden został oddany do użytku w II kwartale br., a Gardenia Lagom I – w III kwartale br. W II kwartale Grupa rozpoczęła realizację inwestycji Osiedle Juu (Białołęka w Warszawie), a w III kwartale rozpoczęła budowę projektu Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu.

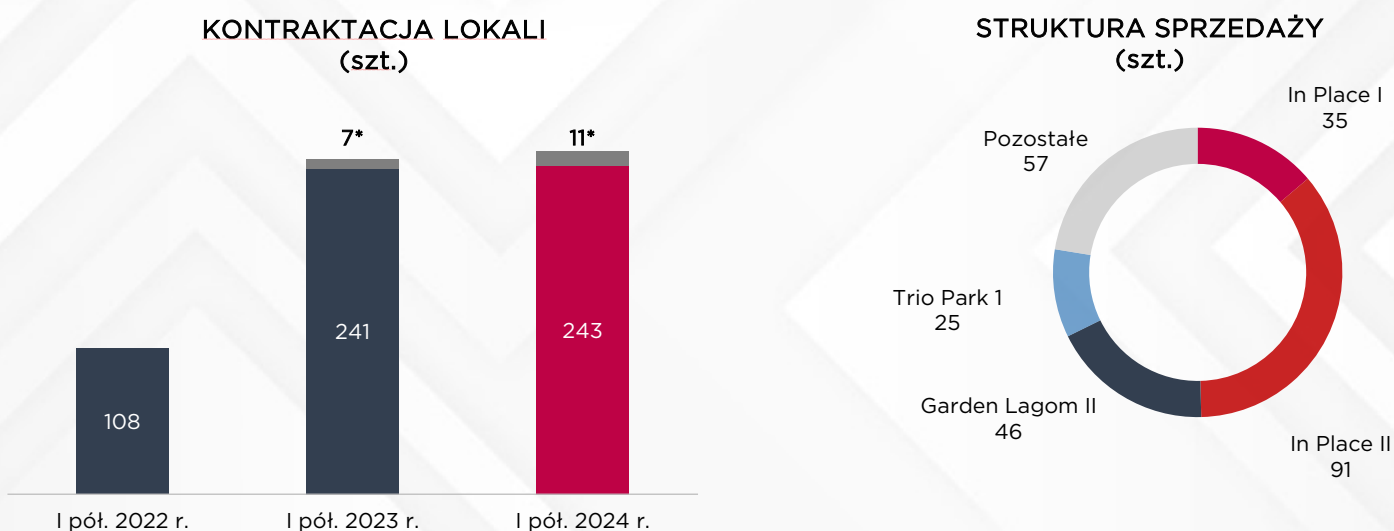
W I półroczu 2024 r. Grupa sfinalizowała zakup nieruchomości w Gdyni oraz zawarła umowę przedwstępną kupna nieruchomości w dzielnicy Ursus w Warszawie, która została sfinalizowana po zakończeniu okresu sprawozdawczego (w lipcu br.).

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Inwestycje w budowie</b>					
In Place I	371	18,4	370	II kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
In Place II	280	14,3	233	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II (Wrocław)	178	8,3	77	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Conrada 30	89	4,7	8	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	76	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Osiedle Juu	129	6,2	10	II kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	-	III kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
<b>Inwestycje w przygotowaniu</b>					
Ursynów 2	58	3,6	-	III kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
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.
Ochota	448	27,7	-	-	-
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, oraz lokale w projekcie Chmielna 78 Hotel Gdańsk prezentowanych jest w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

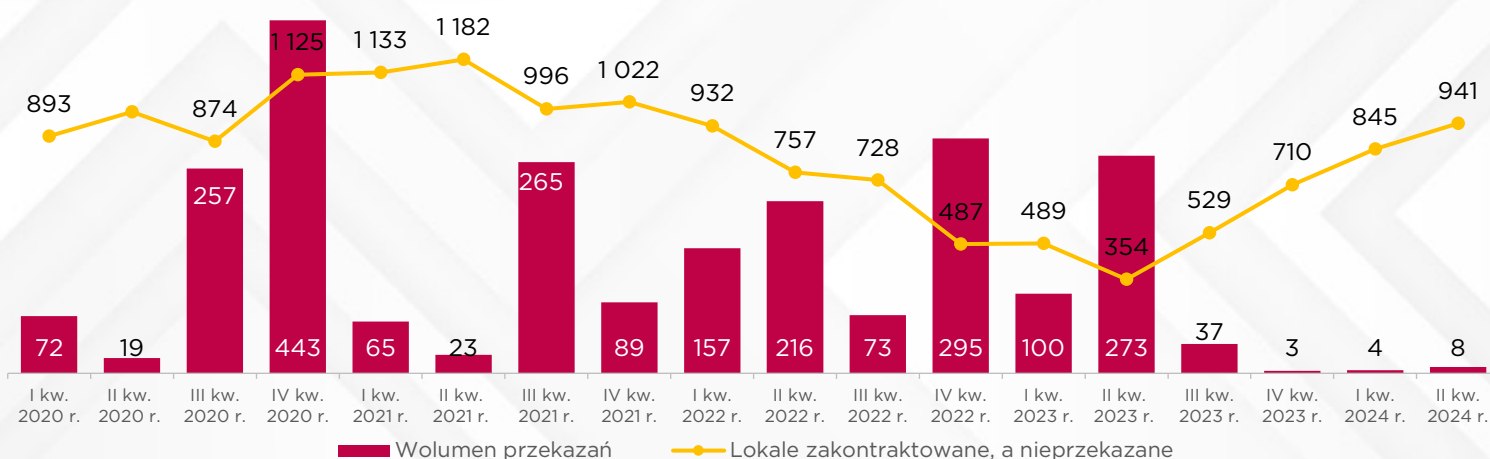
W I półroczu 2024 r. Grupa Marvipol Development zawarła 254 umowy sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 11 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments oraz Chmielna 78 Hotel Gdańsk, ujmowanych w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 248 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 <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	
Lokale z ukończonych inwestycji	88	9,5	-	-	-
In Place I	1	0,1	371	18,4	III kw. 2024 r.
In Place II	47	2,7	280	14,3	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II	101	5,0	178	8,3	II kw. 2025 r.
Conrada 30	81	4,2	89	4,7	III kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	51	2,8	127	6,4	III kw. 2025 r.
Osiedle Juu	119	5,9	129	6,2	II kw. 2026 r.
<b>Razem</b>	<b>488</b>	<b>30,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 30.06.2024 r.

## Przekazania lokali



W I półroczu 2024 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 12 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 373 lokali przed rokiem. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 20 lokali, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 8 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, rozpoczęło się w III kwartale 2024.

## Przychody ze sprzedaży lokali

W I półroczu 2024 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 41,3 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych). Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 34,1%.

## 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)	
Motława Garden	30	2,3	28 950	Ukończona
Gardenia Lagom I	136	6,44	72 991	Ukończona
In Place I	370	18,3	246 853	III kw. 2024 r.
In Place II	233	11,6	174 761	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II	77	3,3	40 079	II kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	52	2,4	30 373	III kw. 2025 r.
Pozostałe	19	1,0	15 722	-
<b>Razem</b>	<b>941</b>	<b>46,6</b>	<b>624 154</b>	<b>-</b>

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale mieszkalne i usługowe nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 30.06.2024 r.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Grupa Kapitałowa posiadała 941 lokale mieszkalne i usługowe, dla których do końca I półrocza 2024 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 624,2 mln zł.

---

## **Segment magazynowy**

Raport  
za I półrocze 2024 r.



## 9. Segment magazynowy

### Wprowadzenie

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.

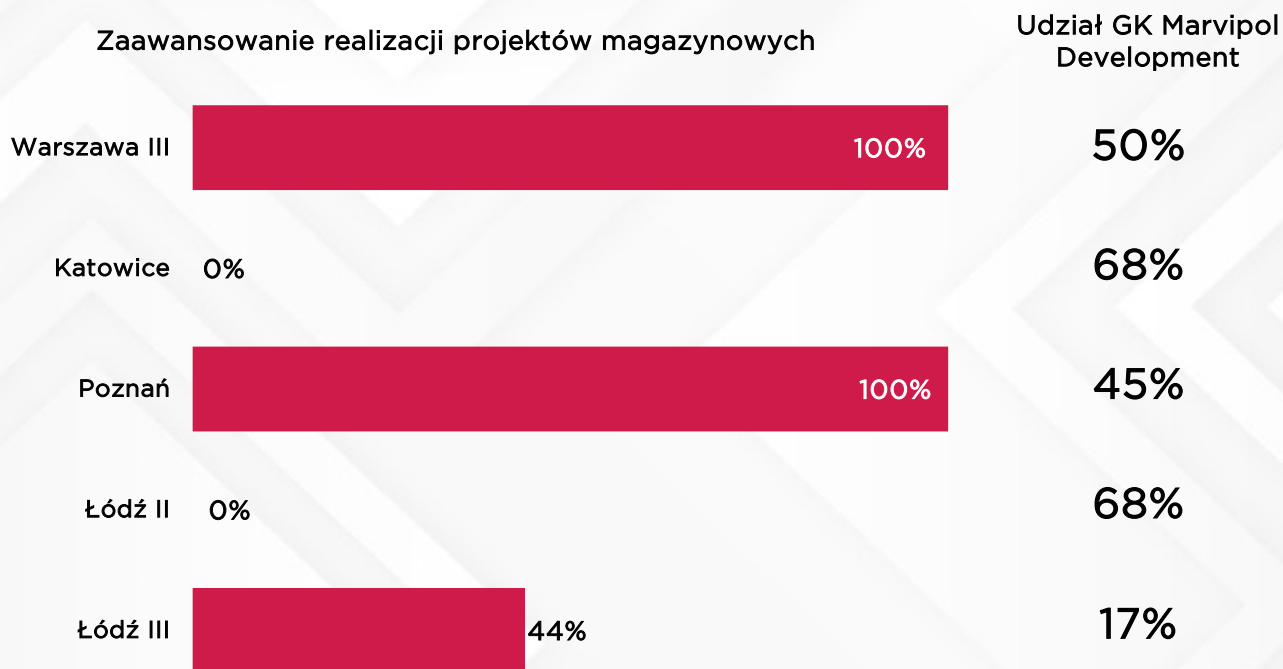
### Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m <sup>2</sup> )	Status projektu
IC 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>244</b>	<b>-</b>
<b>Sprzedane w latach 2017-2023</b>	<b>568</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 5 projektów (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 244 tys. m<sup>2</sup> 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 półroczu 2024 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

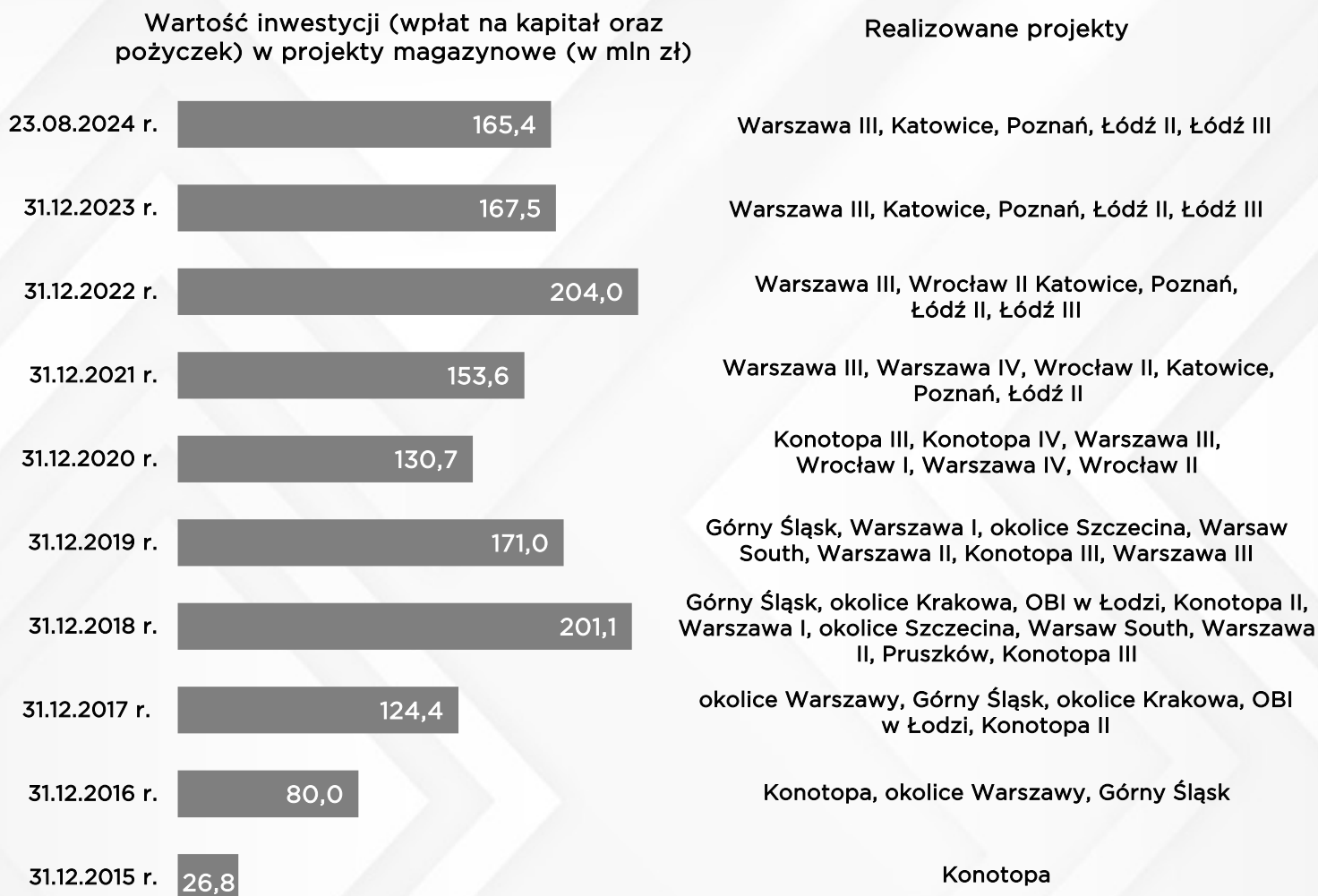
- Warszawa III (IC 135), z 39 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 97% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m<sup>2</sup> GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. 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.

W III kwartale, tj. po zakończeniu okresu sprawozdawczego, spółka PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o., realizująca projekt Warszawa III, zawarła przedwstępną umowę sprzedaży obiektu magazynowego. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży ma nastąpić do 20 grudnia br.

## 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 2024 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zmniejszyło się z 167,5 mln zł (na dzień 31.12.2023 r.) do 165,4 mln zł (na dzień sporządzenia sprawozdania.). Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

---

## **Pozostałe aktywa nieruchomościowe**

Raport  
za I półrocze 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. 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,
- inwestycja Chmielna 78 Hotel Gdańsk, oferująca lokale inwestycyjne z przeznaczeniem na późniejszy najem krótko, średnio i długoterminowy, którego prowadzeniem ma zajmować się podmiot z Grupy Marvipol. 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
Chmielna 78 Hotel Gdańsk	12,5	348	Planowana realizacja projektu
<b>Razem</b>	<b>33,5</b>		-

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

### Realizowane projekty

#### Unique Apartments

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 dniem wydania wyposażonych lokali klientom. Wszystkie z 320 lokali zostały wydane do 30.06.2024 r.

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 Centre (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.

W I półroczu 2024 r. kontynuowano przekazania lokali z Unique Apartments. W analizowanym okresie przekazano klientom 20 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 2024 r. przychody segmentu wyniosły 31,2 mln zł, a wynik netto: 2,1 mln zł.

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

### **Chmielna 78 Hotel Gdańsk**

Projekt realizowany na działce przy ul. Chmielnej w Gdańsku, w atrakcyjnej turystycznie lokalizacji, w ramach którego powstać ma 322 lokali inwestycyjnych. Lokale są oferowane do sprzedaży Klientom Spółki. Wraz z umową sprzedaży zawierana jest umowa dzierżawy na okres 10 lat ze spółką z Grupy Kapitałowej Marvipol – operatorem obiektu. Operator zorganizuje działalność polegającą na oferowaniu lokali w dalszy podnajem krótko, średnio i długoterminowy.

---

**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 rozpoznawane przez Grupę Kapitałową w perspektywie najbliższych 12 miesięcy będą mieć:

- oddanie do użytkowania inwestycji In Place 1, In Place 2 oraz Trio Park I i II 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 inwestycji Motława Garden i Gardenia Lagom I;
- 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 Centre.

### 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 wzmacnianie 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. 2024 r.	I pół. 2023 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>66 001</b>	<b>268 053</b>	<b>(75%)</b>
Koszt własny sprzedaży	(47 631)	(190 275)	(75%)
Zysk brutto na sprzedaży	18 370	77 778	(76%)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>(1 750)</b>	<b>64 567</b>	<b>-</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>(4 040)</b>	<b>45 272</b>	<b>-</b>

tys. zł	30.06.2024	31.12.2023	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>351 410</b>	<b>338 899</b>	<b>4%</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	187 390	181 611	3%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 389 783</b>	<b>1 122 338</b>	<b>24%</b>
Zapasy	940 087	812 328	16%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	392 509	286 721	37%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	109 844	47 184	133%
<b>Kapitał własny</b>	<b>662 196</b>	<b>710 388</b>	<b>-7%</b>

tys. zł	30.06.2024	31.12.2023	Zmiana
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>499 820</b>	<b>366 036</b>	<b>37%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	8 233	29 079	(72%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	382 458	232 655	64%
Zobowiązania z tytułu leasingu	73 699	72 160	2%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>579 177</b>	<b>384 813</b>	<b>51%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	313	5 219	(94%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	68 406	111 529	(39%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 729	6 234	8%

### Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I pół. 2024 r.	I pół. 2023 r.
<b>Rentowność</b>		
Marża brutto na sprzedaży	27,8%	29,0%

	30.06.2024	31.12.2023
<b>Płynność</b>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b>		
aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	10,6	6,6
<b>Wskaźnik szybkiej płynności</b>		
aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	3,4	1,8
<b>Zadłużenie</b>		
<b>Dług netto (w mln zł)*</b>		
zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	147,3	170,2
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b>		
kapitał własny do aktywów ogółem	38,0%	48,6%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b>		
zobowiązania ogółem do kapitału własnego	162,9%	105,7%
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>		
zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	62,0%	51,4%

\* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2024 oraz na dzień 31.12.2023 r. wyniósłby odpowiednio 152,7 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 półroczu 2024 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 66,0 mln zł przychodów, wobec 268,1 mln zł w I półroczu 2023 r., odnotowując 1,8 mln zł straty operacyjnej (64,6 mln zł zysku EBIT w I półroczu 2023 r.) oraz 4,0 mln zł straty netto, wobec 45,3 mln zł zysku w I półroczu 2023 r.

O niższym poziomie przychodów Grupy przesądził niższy wolumen przekazania lokali mieszkalnych i usługowych (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, częściowo skompensowane zyskami segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupa odnotowała ujemny wynik operacyjny. O niższej rentowności netto, poza ww. czynnikami, przesądził wzrost kosztów finansowych (-1,7 mln zł salda przychodów i kosztów finansowych, wobec -8 mln zł w I półroczu 2023 r.).

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. W I półroczu br. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej zmniejszyło się o 13%, do 147,3 mln zł (152,7 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing) na dzień 30 czerwca 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 półroczu 2024 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 2024 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Erbud S.A.	bankowa	200
SLABS SERVICES Sp. z o.o.	bankowa	123
Otis Sp. z o.o.	bankowa	143
Karmar S.A.	bankowa	4 528

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

### Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W I półroczu przeprowadzona została emisja obligacji serii P2024A, o wartości 150 mln zł. Środki pozyskane z emisji są 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 2023 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 2024 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w Nocie 28 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 r. oraz w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 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 półrocze 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 półrocze 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,
  - 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 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 półrocze 2024 r. oraz w *Nocie 2* Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 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