
**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w okresie 9 miesięcy 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, przewidziany do realizacji projekt Chmielna 78 Hotel Gdańsk, lokale inwestycyjne w obiekcie Unique Tower w Warszawie oraz aktywa



związane z działalnością najmu krótko, średnio i długoterminowego prowadzoną przez Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Władze Spółki

Zarząd:



MARIUSZ KSIĄŻEK

PREZES ZARZĄDU

ANDRZEJ NIZIO

WICEPREZES ZARZĄDU

Rada Nadzorcza:

ALEKSANDER CHŁOPECKI

Przewodniczący Rady Nadzorczej

WIESŁAW TADEUSZ ŁATAŁA

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

KRZYSZTOF BREJDAK

Członek Rady Nadzorczej

PIOTR CHUDZIK

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%
Razem	41 652 852	100%

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 22.11.2024 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,
- 23 spółki zależne i 7 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%
23	Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
1	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji ¹⁾	40,8%
2	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. ²⁾	50%
3	PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. ⁴⁾	68%
4	PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. ⁵⁾	68%
5	Zynwalin Investments Sp. z o.o. ⁶⁾	68%
6	PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. ⁷⁾	45%
7	PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. ⁸⁾	16,8%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 22.11.2024 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 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.
- 4) 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.

- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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 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

187,2 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
ZA 9 MIESIĘCY 2024 R.

12,0 mln zł

WYNIK
OPERACYJNY
ZA 9 MIESIĘCY 2024 R.

1,6 mln zł

WYNIK
NETTO
ZA 9 MIESIĘCY 2024 R.

1 753,2 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 30.09.2024 R.

667,8 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 30.09.2024 R.

191,2 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 30.09.2024 R.

363

LOKALE MIESZKALNE, UŻYTKOWE
I INWESTYCYJNE
SPRZEDANE W OKRESIE
9 MIESIĘCY 2024 R.

175

LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH
NABYWCOM W OKRESIE
9 MIESIĘCY 2024 R.

179 tys. m²

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

1,9 mln zł

WYNIK SEGMENTU
MAGAZYNOWEGO
ZA 9 MIESIĘCY 2024 R.

205 tys. m²

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

124,1 mln zł

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

* Dług netto Grupy na dzień 30.09.2024 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 196,5 mln zł.

** Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 157,7 tys. m². Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 21,8 tys. m².

7. Najważniejsze wydarzenia 9 miesięcy 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)
- 30 sierpnia – rezygnacja Dariusza Daniluka z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 20/2024)

Wrzesień 2024 r.

- 10 września – zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 21/2024*)

Październik 2024 r.

- 2 października - powołanie Andrzeja Nizio na stanowisko Wiceprezesa Zarządu, na kolejną dwuletnią kadencję
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 22/2024*)
- 4 października - zgłoszenie kandydatury Pana Piotra Chudzika na Członka Rady Nadzorczej Spółki
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 24/2024*)
- 9 października - zawarcie przez PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. umowy sprzedaży nieruchomości magazynowej w Warszawie
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 25/2024*)
- 9 października - Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie
(szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 26/2024, 27/2024, 28/2024*)
- 9 października - powołanie Piotra Chudzika na Członka Rady Nadzorczej Spółki
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 28/2024*)

Segment deweloperski

Raport
za 9 miesięcy 2024 r.

8. Segment deweloperski

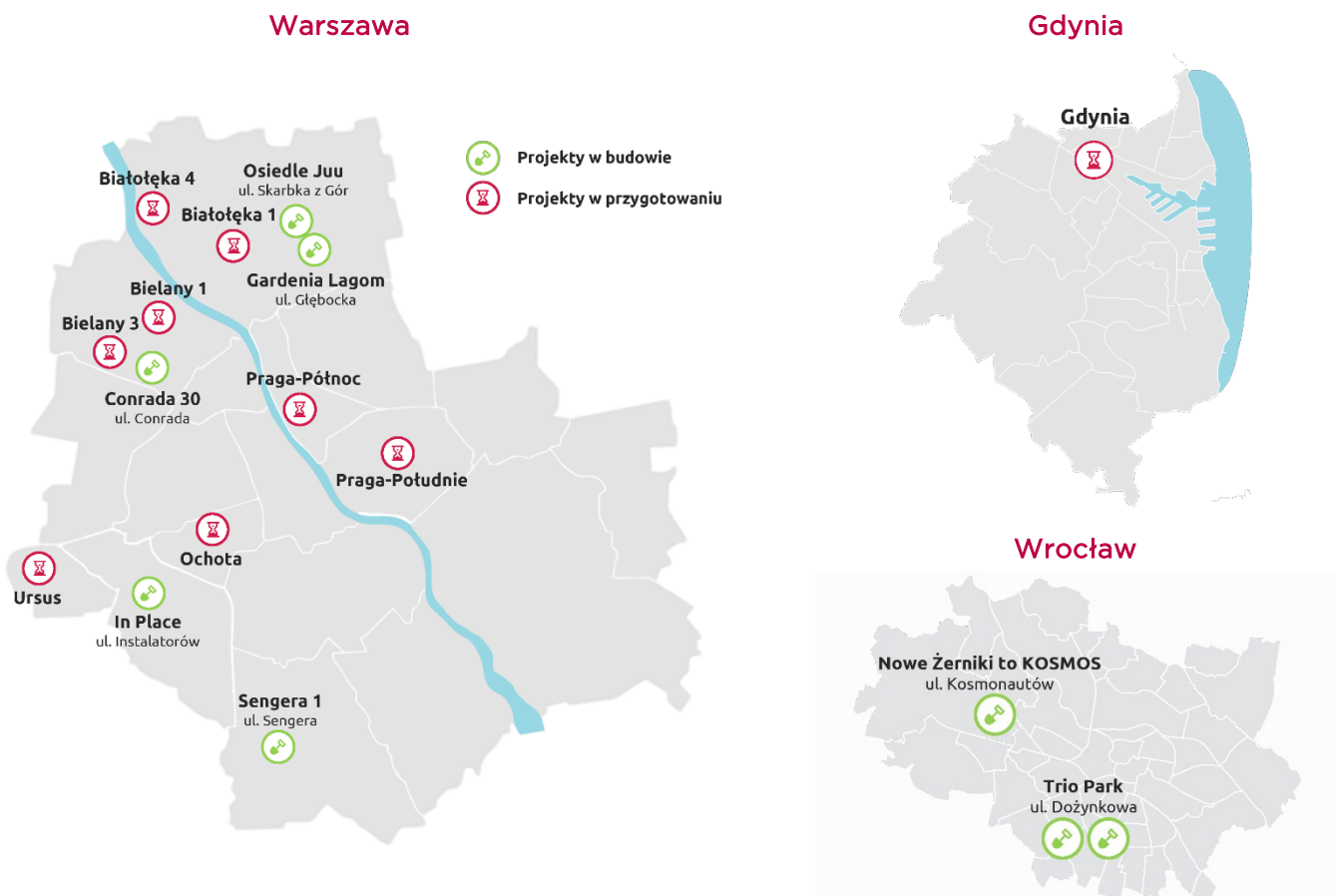
Wprowadzenie

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 10,0 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 578 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

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

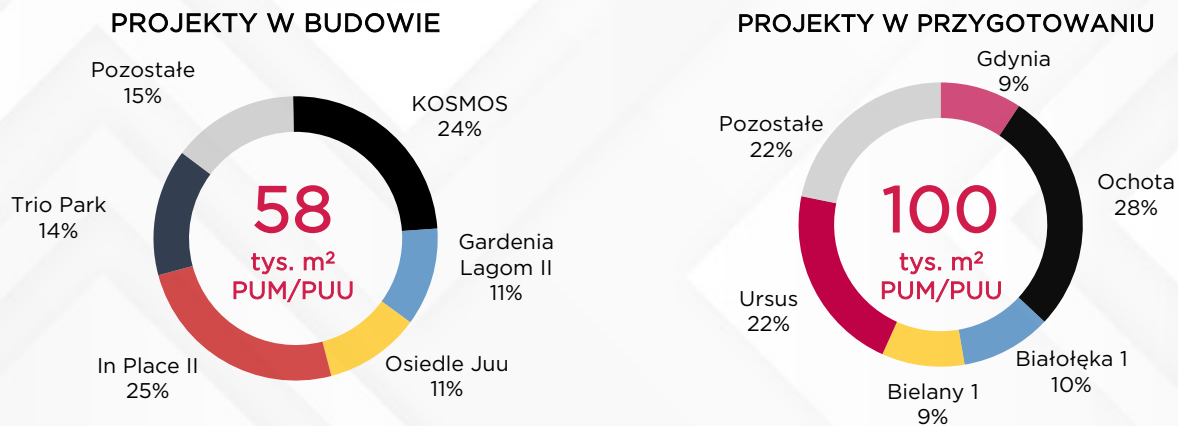
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

Portfel projektów deweloperskich



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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzy 18 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 158 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 37 proc. stanowią projekty w budowie.



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

W okresie 9 miesięcy 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 (Białotąka) 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 oraz In Place I - w III kwartale br. W II kwartale br. Grupa rozpoczęła realizację inwestycji Osiedle Juu (Białotąka w Warszawie), a w III kwartale br. - projektów Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu oraz Sengera 1 w Warszawie.

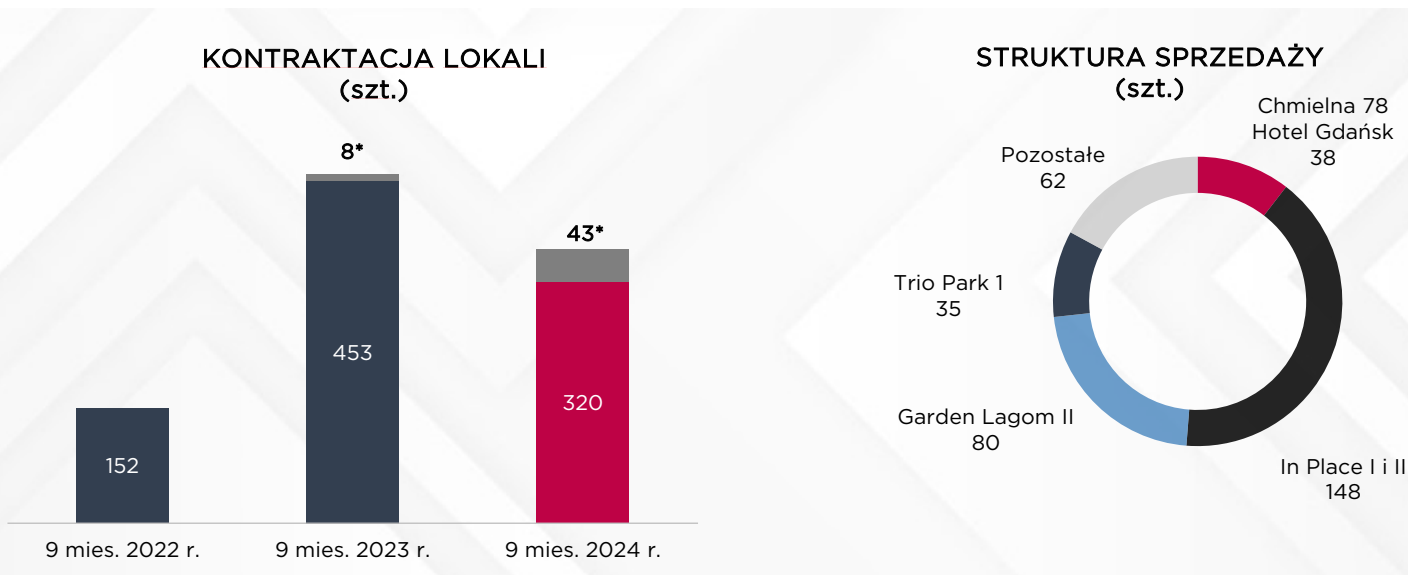
W okresie 9 miesięcy 2024 r. Grupa sfinalizowała zakup nieruchomości w Gdyni oraz zawarła umowę kupna nieruchomości w dzielnicy Ursus w Warszawie.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje w budowie					
In Place II	280	14,3	256	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II (Wrocław)	178	8,3	90	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Conrada 30	89	4,7	23	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	88	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.	IV kw. 2026 r.
Sengera 1	58	3,6	-	III kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
Inwestycje w przygotowaniu					
Białotąka 4	146	7,2	-	I kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Gdynia	224	9,3	-	I kw. 2025 r.	I kw. 2027 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	-	-	-
Ursus	430	21,5	-	-	-

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

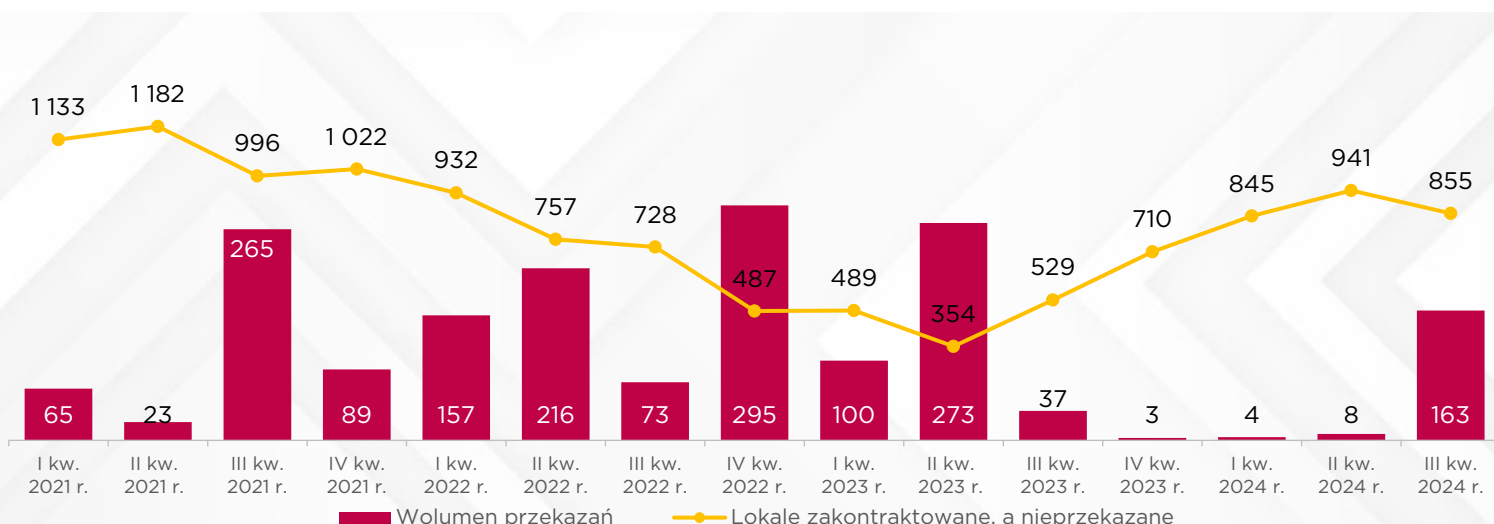
W okresie 9 miesięcy 2024 r. Grupa Marvipol Development zawarła 363 umowy sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 43 umowy sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments oraz Chmielna 78 Hotel Gdańsk, ujmowanych w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 461 umów w analogicznym okresie 2023 r. Na wyniki sprzedaży wpływają m.in. dostępność finansowania hipotecznego (w tym dostępność finansowania ze wsparciem ze środków publicznych w 2023 r.), nastroje konsumenckie, poszerzenie oferty sprzedażowej Grupy oraz zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów.

Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	75	8,4	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2025 r.	112	5,7	458	22,6
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	105	5,5	216	11,1
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	177	9,5	187	9,9
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	280	13,9	280	13,9
Razem	749	43,0	-	-

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 30.09.2024 r.

Przekazania lokali



W okresie 9 miesięcy 2024 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 175 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 410 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.

Przychody ze sprzedaży lokali

W okresie 9 miesięcy 2024 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 147,8 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych). Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 22%.

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom		
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)
Projekty ukończone	388	19,5	265 866
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2025 r.	346	17,0	244 026
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	111	5,6	77 412
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	10	0,4	5 723
Razem	855	42,5	593 319

Na dzień 30 września 2024 r. Grupa Kapitałowa posiadała 855 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca III kwartału 2024 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 593,3 mln zł.

Segment magazynowy

Raport
za 9 miesięcy 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

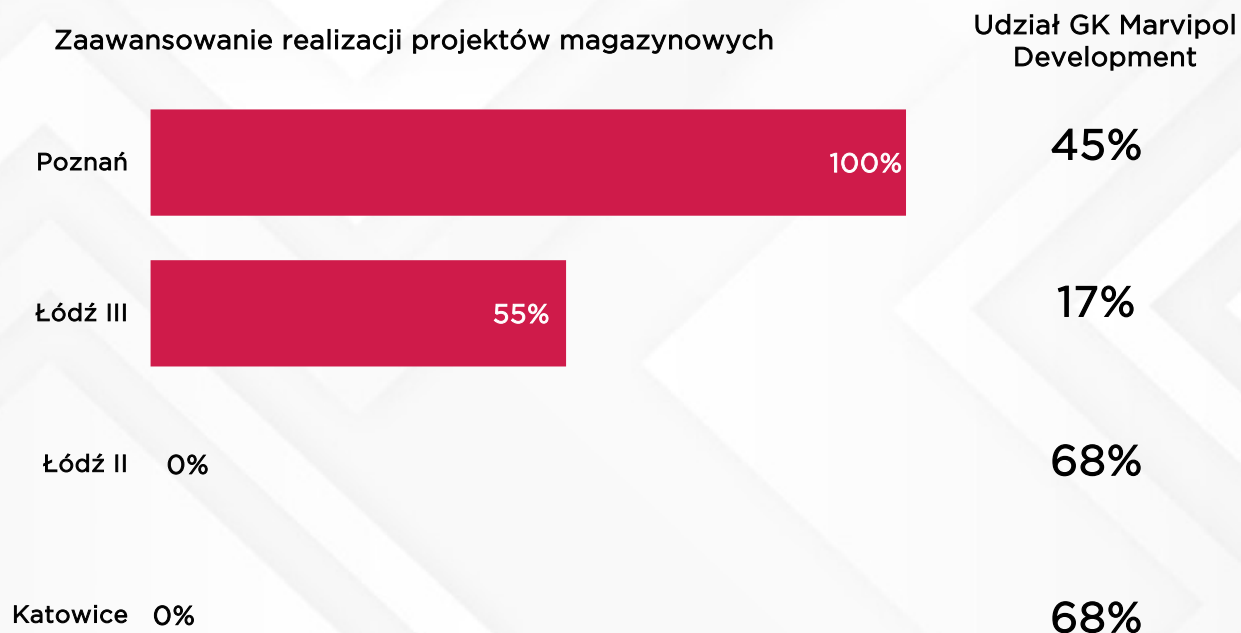


-  Inwestycje w realizacji oraz w przygotowaniu
-  Zrealizowane inwestycje

Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 195 Poznań	60	Wybudowany
IC 229 Łódź III	86	W budowie
Zynwalin Katowice	39	W przygotowaniu
IC 187 Łódź II	20	W przygotowaniu
Razem	205	-
Sprzedany w 2024	39	-
Sprzedane w latach 2017-2023	568	-

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 4 projekty (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 205 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

Grupa Kapitałowa w okresie 9 miesięcy 2024 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

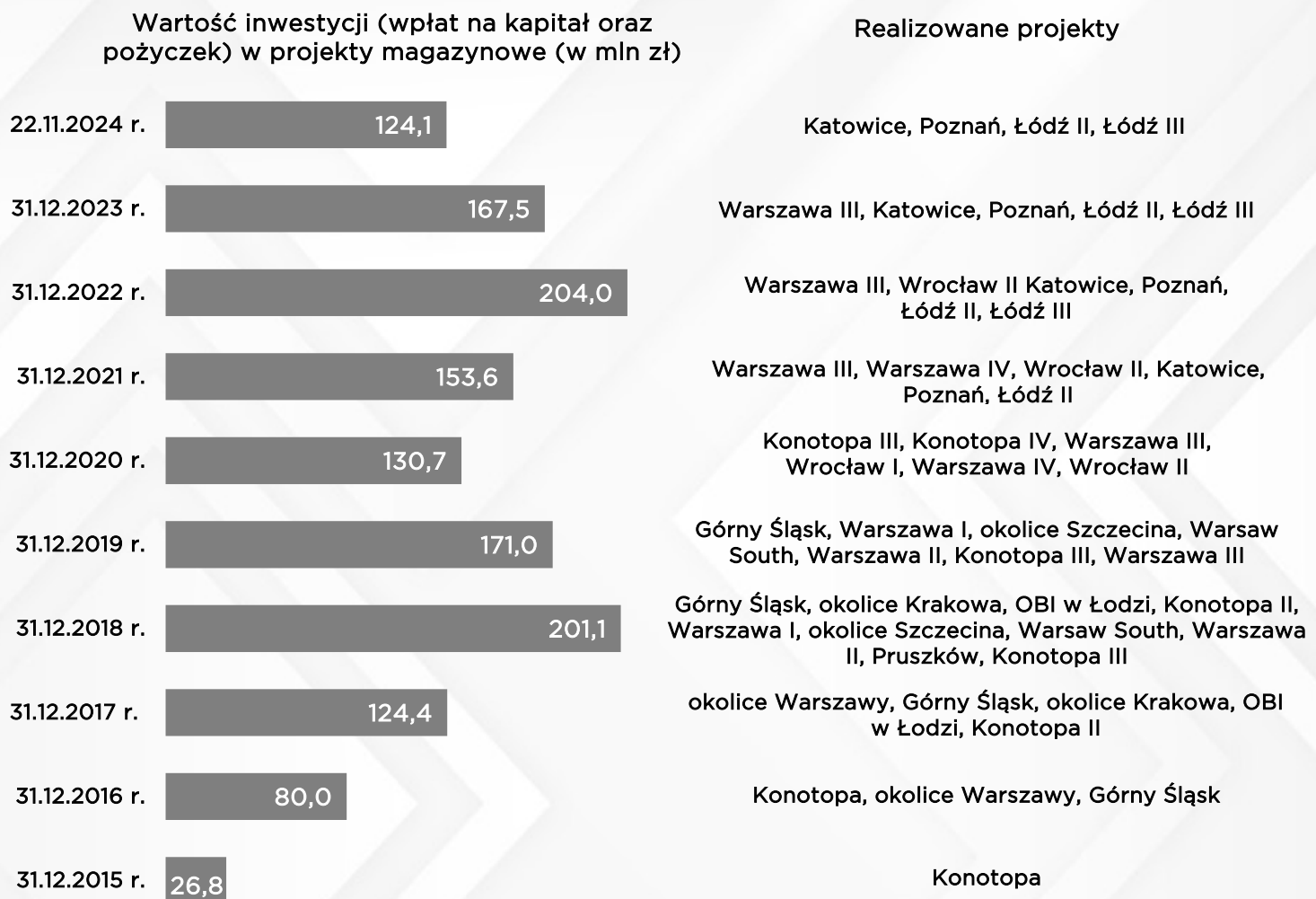
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m² GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m² GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m² GLA,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m² GLA (z których 38% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

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

W III kwartale br. spółka PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o., realizująca projekt Warszawa III, zawarła przedwstępną umowę sprzedaży obiektu magazynowego. Umowa została sfinalizowana po zakończeniu okresu sprawozdawczego (w październiku 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 okresie 9 miesięcy 2024 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zmniejszyło się z 167,5 mln zł (na dzień 31.12.2023 r.) do 124,1 mln zł (na dzień sporządzenia sprawozdania.). Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 32** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Raport
za 9 miesięcy 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 ²)	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
Razem	33,5		-

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 30.09.2024 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 okresie 9 miesięcy 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 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 2024 r. przychody segmentu wyniosły 45,0 mln zł, a wynik netto: 3,9 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 348 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.

W okresie 9 miesięcy 2024 r. zawarto 38 umów sprzedaży lokali w projekcie o łącznej wartości 21,2 mln zł.

**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 II, Gardenia Lagom II, Conrada 30 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 In Place I 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;
- 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;
- rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali w obiektach zlokalizowanych w Gdańsku i Warszawie.

12. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	9 mies. 2024 r.	9 mies. 2023 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	187 237	355 041	(47%)
Koszt własny sprzedaży	(145 990)	(244 925)	(40%)
Zysk brutto na sprzedaży	41 247	110 116	(63%)
Zysk na działalności operacyjnej	12 000	86 849	(86%)
Zysk netto	1 602	69 614	(98%)

tys. zł	30.09.2024	31.12.2023	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	353 101	338 899	4%
Długoterminowe aktywa finansowe	184 364	181 611	2%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 400 129	1 122 338	25%
Zapasy	988 277	812 328	22%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	365 964	286 721	28%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	56 464	47 184	20%
Kapitał własny	667 838	710 388	(6%)

tys. zł	30.09.2024	31.12.2023	Zmiana
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	442 974	366 036	21%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24 715	29 079	(15%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	309 490	232 655	33%
Zobowiązania z tytułu leasingu	71 847	72 160	(0%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	642 422	384 813	67%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	350	5 219	(93%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	143 906	111 529	29%
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 847	6 234	10%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	9 mies. 2024 r.	9 mies. 2023 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	22,0%	31,0%

	30.09.2024	31.12.2023
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	6,6	6,6
Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	2,0	1,8
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł) * zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	191,2	170,2
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny do aktywów ogółem	38,1%	48,6%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem do kapitału własnego	162,5%	105,7%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	61,9%	51,4%

* Dług netto Grupy na dzień 30.09.2024 oraz na dzień 31.12.2023 r. wyniósłby odpowiednio 196,5 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 okresie 9 miesięcy 2024 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 187,2 mln zł przychodów, wobec 355,0 mln zł w 9 miesięcy 2023 r., odnotowując 12,0 mln zł zysku operacyjnego (86,8 mln zł zysku EBIT w okresie 9 miesięcy 2023 r.) oraz 1,6 mln zł zysku netto, wobec 69,6 mln zł zysku w 9 miesięcy 2023 r.

O niższym poziomie przychodów Grupy przesądził niższy wolumen przekazania lokali mieszkalnych i usługowych (plan przekazania lokali na rok 2024 przewiduje, że większość tegorocznych przekazania

lokali nastąpi w IV kwartale). Ze względu na niższy poziom przychodów ze sprzedaży lokali, częściowo skompensowany rosnącymi zyskami segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupa odnotowała spadek wyniku operacyjnego. Na wysokość wyniku netto, poza ww. czynnikami, istotny wpływ miał wzrost kosztów finansowych (-9,0 mln zł salda przychodów i kosztów finansowych, wobec 0,1 mln zł dodatniego salda w okresie 9 miesięcy 2023 r.), związany z przeprowadzoną w maju br. emisją obligacji o wartości 150 mln zł, koszty związane z którą zostały w ograniczonym stopniu skapitalizowane w kosztach realizowanych projektów.

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. W okresie 9 miesięcy br. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wzrosło do 191,2 mln zł (196,5 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing) na dzień 30 września 2024 r., z 170,2 mln zł na koniec 2023 r. Na wzrost zadłużenia odsetkowego netto wpłynęły m.in. inwestycje w zakup nieruchomości pod realizację projektów deweloperskich.

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W okresie 9 miesięcy 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 udzieliły gwarancji do poniższych podmiotów:

Gwarancje wystawione w 2024 r.		
Beneficjent	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Włochy	bankowa	3 264

Ponadto Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej udzieliły następujących gwarancji:

Wystawione gwarancje		
Beneficjent	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Tower D Property sp. z o.o.	bankowa	1 831
AEW Invest GmbH	bankowa	927

Tabele nr 8 i 9. Gwarancje wystawione przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

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)
SLABS SERVICES sp. z o.o.	bankowa	76
MIRMAR s.c.	ubezpieczeniowa	25
PBP „Chemobudowa-Kraków” S.A.	ubezpieczeniowa	3 400

Tabela nr 10. Gwarancje otrzymane w okresie 9 miesięcy 2024 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W okresie 9 miesięcy przeprowadzona została emisja obligacji serii P2024A, o wartości 150 mln zł. Środki pozyskane z emisji są przeznaczone na finansowanie działalności Grupy.

13. Pozostałe informacje

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w okresie 9 miesięcy 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 9 miesięcy 2024 r. oraz w *Nocie 32* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 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 9 miesięcy 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 31* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 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.

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 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 9 miesięcy 2024 r. oraz w *Nocie 2* Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 9 miesięcy 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