
**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w I kwartale 2022 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: nieruchomości niezabudowane w Kołobrzegu, Gdańsku (ul. Grunwaldzka) oraz 50% projektu Unique Tower w Warszawie.



Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 26 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: staranny 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 różnorodnego finansowania zewnętrznego.

Plan rozwoju na najbliższe lata zakłada dalszy wzrost skali działalności prowadzonej przez Grupę. Zamiarem Grupy, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest realizacja projektów deweloperskich w Trójmieście i poszerzenie oferty o inwestycje we Wrocławiu. W średniokresowej perspektywie celem Grupy jest wzrost poziomu sprzedaży mieszkań do 1-1,2 tys. sztuk rocznie, przy utrzymaniu marży na sprzedaży segmentu powyżej 20%.

W segmencie magazynowym Spółka chce optymalizować zwrot na kapitale poprzez inwestycje w projekty, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż trzy lata. Modelowa wartość wskaźnika wewnętrznej stopy zwrotu segmentu to co najmniej 18%.

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. Projekt Unique Apartments (w ramach projektu Unique Tower) jest prowadzony 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

30 lat doświadczenia
w rozwijaniu biznesu



**GRZEGORZ
KAWECKI**

WICEPREZES ZARZĄDU

22 lata doświadczenia
na stanowiskach zarządczych

Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER
CHŁOPECKI**

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW
TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF
BREJDAK**

Członek
Rady Nadzorczej

**DARIUSZ
DANILUK**

Członek
Rady Nadzorczej

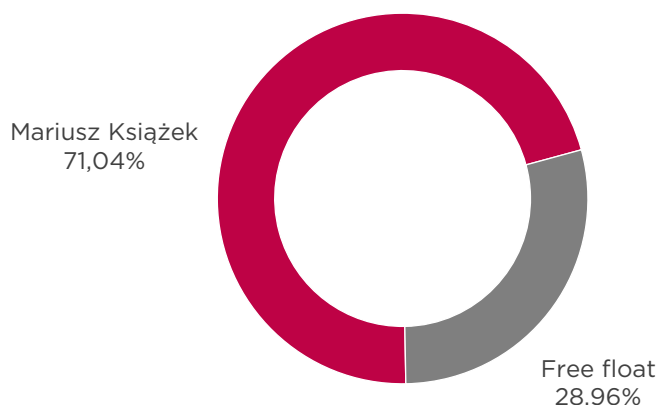
**ANDRZEJ
JACASZEK**

Członek
Rady Nadzorczej

4. Akcjonariat Spółki

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, Akcjonariuszami Spółki posiadającymi na dzień sporządzenia niniejszego raportu znaczne pakiety akcji Emitenta są:



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

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 25.05.2022 r.

Głównym Akcjonariuszem Marvipol Development S.A. jest Książek Holding Sp. z o.o., firma inwestycyjna kontrolowana przez Mariusza Książek, prezesa Spółki.

20 kwietnia 2022 r. do Spółki wpłynęło zawiadomienie od Nationale-Nederlanden OFE o zmniejszeniu stan posiadania akcji Spółki poniżej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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,
- 39 spółek zależnych i 9 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 Construction Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. ¹⁾	100%
7	Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. (daw. Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.)	100%
8	Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%
11	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	100%
18	Marvipol Kołobrzeg Resort sp. z o.o.	100%
19	Marvipol Logistics S.A.	100%
20	Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	100%
21	Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%
22	Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%
23	Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%
24	Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%
25	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
26	Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%
27	Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%
28	Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%
29	Marvipol TM Sp. z o.o.	100%
30	Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%
31	Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%
32	Property-ad Sp. z o.o.	100%
33	Prosta 32 Sp. z o.o.	100%
34	Prosta Tower Sp. z o.o. ²⁾	100%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
35	Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%
36	PDC Industrial Center 229 sp. z o.o. ³⁾	100%
37	Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%
38	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
39	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
1	PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. w likwidacji ⁴⁾	68%
2	PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. w likwidacji ⁵⁾	68%
3	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. ⁶⁾	40,8%
4	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. ⁷⁾	50%
5	PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. ⁸⁾	68%
6	PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. ⁹⁾	68%
7	PDC Industrial Center 187 sp. z o.o. ¹⁰⁾	68%
8	Zynwalin Investments sp. z o.o. ¹¹⁾	68%
9	PDC Industrial Center 195 sp. z o.o. ¹²⁾	45%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 25.05.2022 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Pozostałe aktywa nieruchomościowe

- 1) Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada 99% udziału w zysku jednostki, 1% - Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)
- 2) Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)
- 3) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 100% udziałów posiada Marvipol Logistics S.A. Docelowo spółka będzie stanowić wspólne przedsięwzięcie
- 4) PDC Industrial Center 59 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
- 5) PDC Industrial Center 82 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
- 6) 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.
- 7) 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.

- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) 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.

Na dzień 31 marca 2022 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

121,6 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
ZA I KW. 2022 R.

32,9 mln zł

ZYSK
OPERACYJNY
ZA I KW. 2022 R.

29,1 mln zł

ZYSK
NETTO
ZA I KW. 2022 R.

1 629,8 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 31.03.2022 R.

641,8 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 31.03.2022 R.

162,9 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 31.03.2022 R.*

67

LOKALI MIESZKALNYCH,
UŻYTKOWYCH
I INWESTYCYJNYCH
SPRZEDANYCH
W I KW. 2022 R.

224

LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH
NABYWCOM
W I KW. 2022 R.

213 tys. m²

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

12,3 mln zł

ZYSK SEGMENTU
MAGAZYNOWEGO
ZA I KW. 2022 R.

262 tys. m²

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

181,0 mln zł

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

* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2022 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 182,2 mln zł.

** Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 193 tys. m². Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 21 tys. m².

7. Najważniejsze wydarzenia I kwartału 2022 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Styczeń 2022 r.

- 11 stycznia – uchwała Zarządu ws. zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji serii P2021A
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 2/2022*)

Luty 2022 r.

- 1 lutego – zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 5/2022*)
- 3 lutego – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2021A
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 6/2022*)
- 4 lutego – uchwała Zarządu ws. zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji serii P2021B
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 7/2022*)
- 11 lutego – okresowa amortyzacja zasymilowanych obligacji serii Z, AA, AB
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 4/2022*)
- 22 lutego – powołanie Pana Andrzeja Jacaszek do składu Rady Nadzorczej Spółki na kolejną kadencję
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 8/2022*)
- 22 lutego – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2021B
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 9/2022*)
- 28 lutego – Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki
(szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 10/2022 i 11/2022*)

Marzec 2022 r.

- 11 marca – powołanie Pana Grzegorza Kaweckiego do Zarządu Spółki i pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu na kolejną dwuletnią kadencję
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 12/2022*)
- 14 marca – zawarcie aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 112 sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy Warszawa IV
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 13/2022*)
- 18 marca – wniosek akcjonariusza o umieszczenie w porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia uchwał w sprawie wstrzymania polityki dywidendowej oraz w sprawie wypłaty dywidendy
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 14/2022*)
- 18 marca – rekomendacja Zarządu dotycząca podziału zysku i wypłaty dywidendy oraz ocena rekomendacji Zarządu przez Radę Nadzorczą
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 15/2022*)
- 18 marca – zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 16/2022*)
- 21 marca – zawarcie przez PDC Industrial Center 229 i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego w Łodzi
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 17/2022*)
- 28 marca – zawarcie aneksu do umowy przedwstępnej dotyczącej sprzedaży pakietów lokali
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 18/2022*)
- 29 marca – zawarcie aneksów do umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży pakietów lokali
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 19/2022*)

Kwiecień 2022 r.

- 8 kwietnia – zawarcie między PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytowej
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 21/2022*)

- 14 kwietnia - Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki
(szczegóły: raporty bieżący Emitenta nr 22/2022 i 23/2022)
- 14 kwietnia - podjęcie uchwały ws. wypłaty dywidendy
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 24/2022)
- 20 kwietnia - zawiadomienie o zmianie stanu posiadania akcji
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 25/2022)
- 20 kwietnia - zawarcie umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy Warszawa IV
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 26/2021)
- 28 kwietnia - zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji In Place I w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 27/2021)

Segment deweloperski

Raport
za I kwartał 2022 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 8,7 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 507 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

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

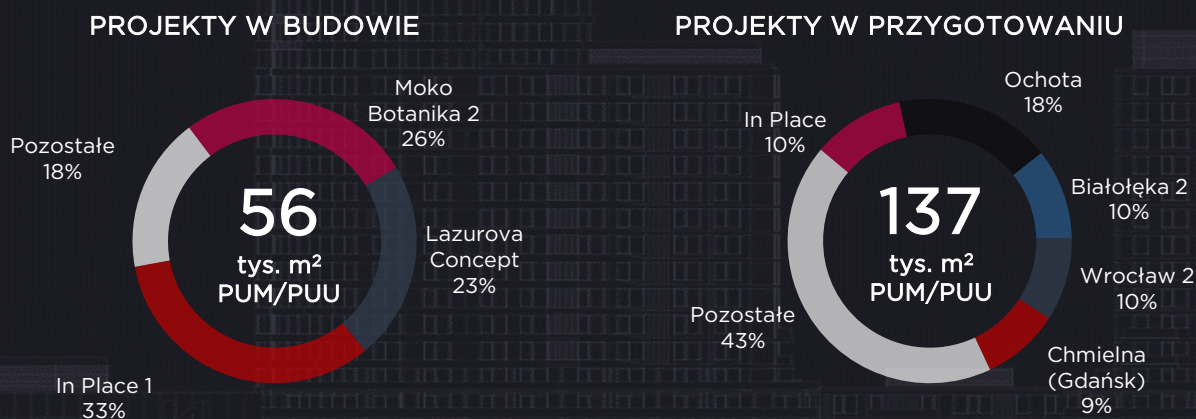
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Gdańsku oraz we Wrocławiu.

Portfel projektów deweloperskich



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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzą 22 inwestycje w budowie i w przygotowaniu, zlokalizowane w Warszawie, Gdańsku, Sopocie i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 193 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 29 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



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

W I kw. 2022 r. Grupa Marvipol Development rozpoczęła realizację inwestycji InPlace (dzielnica Włochy) w Warszawie. Ponadto na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa kontynuuje realizację pięciu inwestycji w Warszawie rozpoczętych we wcześniejszych latach: Moko Botanika 2 (Mokotów), Lazurova Concept (dzielnica Bemowo), Apartamenty Zielony Natolin (dzielnica Ursynów), Studio Okęcie (Włochy) oraz Rotunda Dynasy (Śródmieście). W kwietniu br., tj. po zakończeniu okresu sprawozdawczego, zakończona została realizacja inwestycji Kłopotowskiego No 11 (Praga-Północ) w Warszawie.

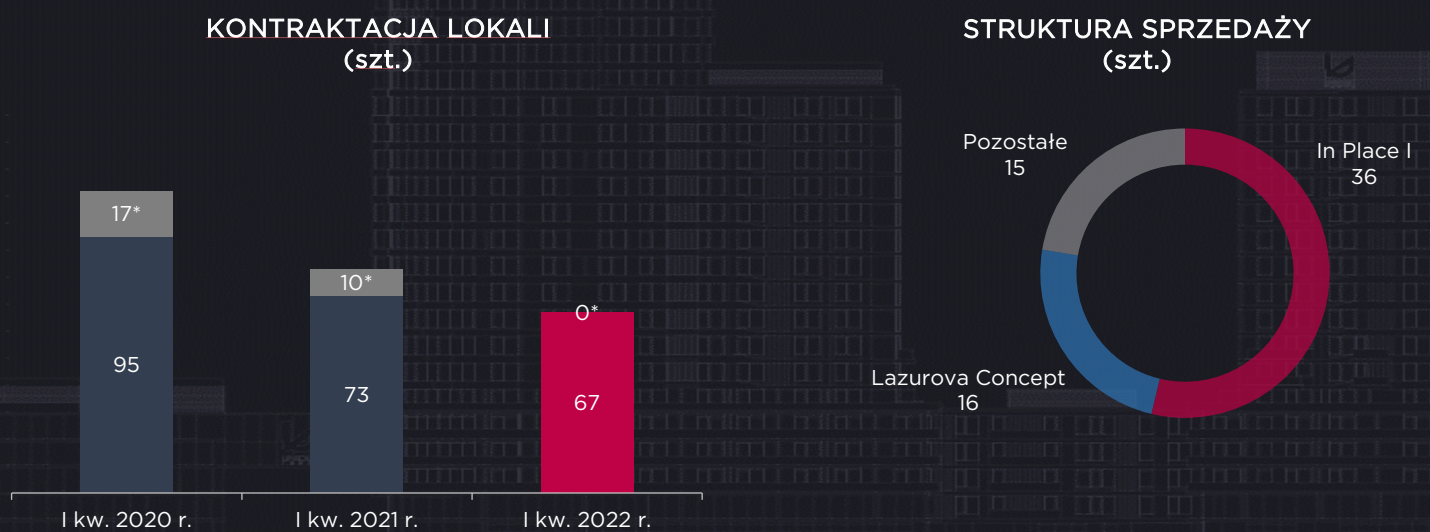
Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2022 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Kłopotowskiego 11*	75	4,0	73	II kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
Studio Okęcie	94	3,6	94	IV kw. 2020 r.	I kw. 2023 r.
Rotunda Dynasy	25	3,1	9	IV kw. 2020 r.	I kw. 2023 r.
Moko Botanika II	290	14,8	290	I kw. 2021 r.	III kw. 2022 r.
Lazurova Concept	235	12,6	177	II kw. 2021 r.	I kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	68	3,1	38	III kw. 2021 r.	II kw. 2023 r.
In Place I	371	18,4	36	II kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Wrocław 1	134	6,4	-	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Gdańsk Olszynka	72	6,8	-	III kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Białotąka 2 etap I	160	7,8	-	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Chmielna (Gdańsk)	319	12,1	-	III kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Bielany 2	78	4,9	-	I kw. 2023 r.	IV kw. 2024 r.
Ochota	503	24,3	-	IV kw. 2022 r.	IV kw. 2025 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUJ (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2022 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Wrocław 2	240	13	-	IV kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Białołęka 1	216	10	-	I kw. 2023 r.	IV kw. 2024 r.
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	I kw. 2023 r.	II kw. 2024 r.
Bielany 3	84	4,6	-	II kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Białołęka 2 etap II	127	6,2	-	II kw. 2023 r.	I kw. 2025 r.
In Place 2	280	14,3	-	III kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Białołęka 3	141	6,6	-	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Ursynów II	61	3	-	IV kw. 2023 r.	IV kw. 2025 r.
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	IV kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
Praga Południe	50	3,5	-	I kw. 2026 r.	I kw. 2028 r.

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

*Budowa zakończona do dnia publikacji sprawozdania

Kontraktacja lokali



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

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

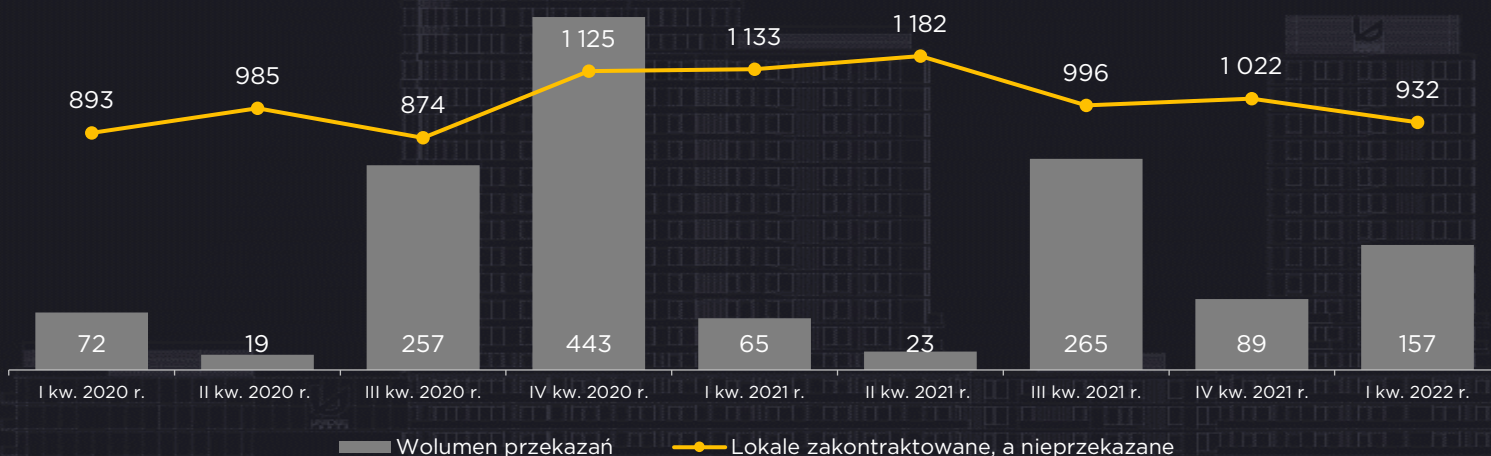
W I kwartale 2022 r. Grupa Marvipol Development zawarła 67 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych, wobec 83 umów w I kw. 2021 r. Kluczowy wpływ na wyniki sprzedaży Grupy miała ograniczona oferta sprzedażowa, jak również sytuacja rynkowa (wzrost kosztów finansowania hipotecznego oraz ograniczenie jego dostępności, pogorszenie nastrojów konsumenckich m.in. w związku z sytuacją polityczną w regionie).

Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	
Lokale z ukończonych inwestycji	33	4,9	-	-	-
Lazurova Concept	58	3,3	235	12,6	I kw. 2023 r.
Rotunda Dynasy	16	1,8	25	3,1	I kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	30	1,4	68	3,1	II kw. 2023 r.
In Place 1	335	16,7	371	18,4	III kw. 2024 r.
Razem	472	28,1	-	-	-

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 31.03.2022 r.

Przekazania lokali



Wykres nr 3. Przekazania (zakończone protokołem zdawczo-odbiorczym) lokali mieszkalnych i usługowych nabywcom

W I kw. 2022 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 157 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 65 lokali w I kw. 2021 r. Ponadto w minionym kwartale Grupa wydała 67 lokali inwestycyjnych, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe.

Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty

Projekt	Liczba	Lokale przekazane klientom		
		Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Moko Botanika I	146	77 000	(56 023)	27,2%
Unique Tower*	69	36 984	(30 564)	17,4%
Pozostałe gotowe lokale	9	5 955	(4 011)	32,6%
Razem	224	119 939	(90 598)	24,5%

Tabela nr 5. Przychody oraz koszty własne sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych i inwestycyjnych

*Pozycja uwzględnia przychody ze sprzedaży lokali inwestycyjnych, przypisane do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych.

W I kw. 2022 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 119,9 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 24,5%.

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Unique Tower	162	7 658	137 883	Ukończony
Moko Botanika 1	47	2 140	21 392	Ukończony
Kłopotowskiego 11	73	3 357	47 698	Ukończony *
Moko Botanika 2	290	14 759	155 266	III kw. 2022 r.
Studio Okęcie	94	3 628	38 761	I kw. 2023 r.
Lazurova Concept	177	9 317	105 574	I kw. 2023 r.
Rotunda Dynasy	9	1 242	65 313	I kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	38	1 673	25 788	II kw. 2023 r.
In Place 1	36	1 647	21 668	III kw. 2024 r.
Pozostałe	6	537	7 596	-
Razem	932	45 958	626 939	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale mieszkalne i usługowe nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 31.03.2022 r.

*Inwestycja ukończona po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Na dzień 31 marca 2022 r. Grupa Kapitałowa posiadała 932 lokale mieszkalne i usługowe, dla których do końca I kwartału br. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 626,9 mln zł.

**Segment
magazynowy**

Raport
za I kwartał 2022 r.

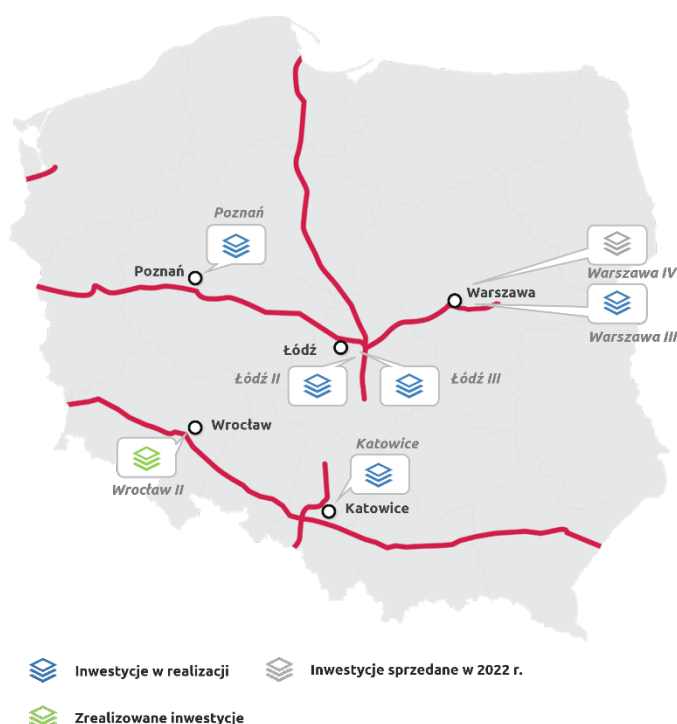
9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

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

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

Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 135 Warszawa III	41	W budowie
IC 149 Wrocław II	19	Wybudowany
Zynwalin Katowice	39	W budowie
IC 195 Poznań	61	W budowie
IC 187 Łódź II	20	W budowie
IC 229 Łódź III	82	W budowie
Razem	262	-
IC 112 Warszawa IV	9	Sprzedany w 2022 r.
Sprzedane w 2022 r. razem	9	-
Sprzedane w latach 2017-2021	541	-

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 budowie oraz oddanych do użytkowania) z 262 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz w rejonach Katowic, Łodzi, Poznania i Wrocławia.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

* Docelowe zaangażowanie Grupy Marvipol będzie wynosić 52%

Grupa Kapitałowa w I kw. 2022 r. oraz po jego zakończeniu kontynuuje realizację i komercjalizację projektów:

- Warszawa III (IC 135), z 41 tys. m² GLA, zakończenie budowy planowane jest na IV kw. 2022 r.,
- Wrocław II (IC 149) z 19 tys. m² GLA (z których 57% jest wynajęte), budowa została zakończona w II kw. 2022 r.
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m² GLA, zakończenie budowy planowane jest na II kw. 2023 r.
- Poznań (IC 195) z 61 tys. m² GLA (z których 77% jest wynajęte), zakończenie budowy planowane jest na IV kw. 2022 r.
- Łódź (IC 187) z 20 tys. m² GLA, zakończenie budowy planowane jest na I kw. 2023 r.

W 2022 r. Grupa rozpoczęła realizację jednego nowego projektu magazynowego:

- 21 marca PDC IC 229 Sp. z o.o., spółka zależna Marvipol Logistics S.A. zawarła z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczące realizacji obiektu magazynowego w Łodzi (82 tys. m² GLA).

28 kwietnia br. Marvipol Logistics S.A. zawarła umowę sprzedaży całości posiadanych udziałów w spółce PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o., właściciela projektu Warszawa IV (9 tys. m² GLA).

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) pożyczek im udzielonych.



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

W I kw. 2022 r. Grupa Kapitałowa zwiększyła zaangażowanie w projekty magazynowe z 153,6 mln zł (na dzień 31.12.2021 r.) do 196,2 mln zł (na dzień 31.03.2022 r.). Na dzień sporządzenia sprawozdania zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 181,0 mln zł.

Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 34** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Raport
za I kwartał 2022 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,
- nieruchomości niezabudowane w Kołobrzegu oraz w Gdańsku, przy ul. Grunwaldzkiej. Miejscowe plany zagospodarowania tych nieruchomości umożliwiają budowę obiektami zamieszkania zbiorowego i prowadzenie działalności hotelowej. Dla nieruchomości w Gdańsku i Kołobrzegu opracowane zostały projekty architektoniczne oraz uzyskane zostały ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę. Dla projektu w Gdańsku zawarta jest umowa franczyzy z IHG Hotels Limited – marki Staybridge Suites Gdańsk – Oliwa oraz Holiday Inn Express Gdańsk – Oliwa.

Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Projekt skomercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Gdańsk Grunwaldzka	9,9	-	Rozważana realizacja projektu hotelowego lub zamieszkania zbiorowego
Kołobrzeg	10,8	-	Rozważana realizacja projektu zamieszkania zbiorowego
Razem	32,4		-

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

Unique Apartments

Opis projektu

Od początku 2018 r. Marvipol Development komercjalizuje, w ramach konceptu biznesowego Unique Apartments, część lokali powstających 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 rozpoczyna 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 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. Na podstawie zawartej w maju 2019 r. umowy franczyzy z Louvre Hotels Group - Grupa ma prawo korzystać z marki Royal Tulip Warsaw Apartments.

Zaawansowanie sprzedaży i oferta lokali w Unique Apartments

Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
103	3,5	78 283	38*	2,4	320	11,7

Tabela nr 8. Informacje o zawartych umowy sprzedaży lokali w Unique Apartments oraz o ofercie lokali w projekcie według stanu na 31.03.2022 r.

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

W I kw. 2022 r. kontynuowano przekazania lokali z Unique Apartments. W minionym kwartale przekazano klientom 67 lokali w stanie deweloperskim. Ponadto w przypadku 65 lokali miało miejsce przekazanie po wykonaniu prac wykończeniowych, tym samym rozpoczął się okres najmu lub dzierżawy tych lokali przez jedną ze spółek z Grupy. Na koniec marca liczba lokali sprzedanych, a nieprzekazanych nabywcom wynosiła 103 sztuki.

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

W I kw. 2022 r. przychody segmentu wyniosły 31,3 mln zł, a wynik netto: 2,7 mln zł.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu w związku z zawartymi umowami najmu i dzierżawy są zaprezentowane w Nocie 27 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 mieszkaniowych Moko Botanika II, Studio Okęcie, Rotunda Dynasy, Lazurova Concept oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali w wymienionych inwestycjach, jak również przekazanie nabywcom i rozliczenie sprzedaży lokali z inwestycji zakończonych we wcześniejszych okresach (z Kłopotowskiego No 11, Moko Botanika I, Unique Tower na czele);
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy;
- Wydania lokali z inwestycyjnej części Unique Tower, rozliczenie części marży ze sprzedaży ww. lokali oraz uruchomienie i funkcjonowanie podnajmu ww. lokali w systemie krótko, średnio i długoterminowym;
- Pandemia COVID-19 i jej oddziaływanie na krajową i globalną gospodarkę, w tym m.in. na warunki prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce, nastroje konsumentów na rynku mieszkaniowym, dostępność finansowania dla zakupów lokali mieszkalnych i usługowych, popyt na powierzchnie magazynowe, kondycję finansową najemców powierzchni magazynowych w projektach będących w portfolio Grupy, aktywność inwestorów na rynku nieruchomości komercyjnych, globalną gospodarkę, łańcuchy dostaw, dostępność i ceny materiałów budowlanych;
- Decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych i ich wpływ na dostępność kredytów hipotecznych dla Klientów Grupy oraz poziom kosztów finansowych Grupy;
- 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;
- 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;
- Różnice kursowe związane ze zmiennością na rynku walutowym;
- Wejście w życie Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w szczególności w zakresie obowiązkowej składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny;

- Wejście w życie oraz implementacja przepisów Ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym.

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 (oraz m.in. rynkach energii, uprawnień do emisji CO₂) 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;
- Dalszy przebieg pandemii COVID-19 i jej wpływ na polską i światową gospodarkę;
- Wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie, sankcje oraz ich konsekwencje dla gospodarki polskiej, regionu i gospodarki światowej,

12. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	I kw. 2022 r.	I kw. 2021 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	121 600	50 688	140%
Koszt własny sprzedaży	-92 098	-38 028	142%
Zysk brutto na sprzedaży	29 502	12 660	133%

tys. zł	I kw. 2022 r.	I kw. 2021 r.	Zmiana
Zysk na działalności operacyjnej	32 857	7 816	320%
Zysk netto	29 101	8 128	258%

tys. zł	31.03.2022	31.12.2021	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	346 850	264 420	31%
Długoterminowe aktywa finansowe	174 279	81 087	115%
Nieruchomości inwestycyjne	34 897	72 755	-52%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 269 819	1 275 894	0%
Zapasy	960 329	1 008 332	-5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	270 172	218 181	24%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	33 139	35 207	-6%
Kapitał własny	641 793	612 692	5%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	372 359	296 070	26%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	42 862	34 788	23%
Zobowiązania z tytułu obligacji	265 802	220 066	21%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	615 691	641 029	-4%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21 196	20 954	1%
Zobowiązania z tytułu obligacji	67 386	52 330	29%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I kw. 2022 r.	I kw. 2021 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	24,3%	25,0%
	31.03.2022	31.12.2021
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	7,4	7,8
Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,9	1,6
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł)* zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	162,9	128,7
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny do aktywów ogółem	39,4%	39,5%

	31.03.2022	31.12.2021
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem do kapitału własnego	154,0%	152,9%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	60,6%	60,5%

* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2022 oraz na dzień 31.12.2021 r. wyniósłby odpowiednio 182,2 mln zł oraz 149,2 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W I kw. 2022 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 121,6 mln zł przychodów wobec 50,7 mln zł rok wcześniej, wypracowując 32,9 mln zł zysku operacyjnego (320% wzrost rdr.) oraz 29,1 mln zł zysku netto (258% wzrost rdr.).

Kluczowy wpływ na wzrost wyniku operacyjnego i netto miał istotny wzrost przychodów segmentu deweloperskiego oraz pozostałych aktywów nieruchomościowych, związany z wyższym poziomem przekazania oraz blisko 530% wzrost wyniku operacyjnego segmentu magazynowego (do 11,2 mln zł).

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej utrzymuje się na bezpiecznym poziomie. Istotny wpływ na jakość wskaźników Grupy na koniec analizowanego okresu miała m.in. realizacja projektów w obu segmentach działalności.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na 31 marca 2022 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 162,9 mln zł (182,2 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 *Leasing*), wobec 128,7 mln zł długu netto na koniec 2021 r. Na wzrost zadłużenia odsetkowego netto wpłynęły m.in. ujemne saldo przepływów z działalności inwestycyjnej, związane z rozwojem działalności magazynowej Grupy.

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W I kw. 2022 r. Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie poręczyły za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzieliły gwarancji.

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

Gwarancje otrzymane w I kw. 2022 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Polska Grupa Tekstylna Sp. z o.o.	bankowa	133
Mirmar S.C.	ubezpieczeniowa	6
Mirmar S.C.	ubezpieczeniowa	3
Firma Budowlana Antczak Marek Sp. z o.o.	bankowa	2 213

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w I kw. 2022 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W lutym 2022 r. Spółka przeprowadziła emisje obligacji serii P2021A i P2021B o łącznej wartości nominalnej 70 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 I kw. 2022 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 kw. 2022 r. oraz w *Nocie 34* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kw. 2022 r.

Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w *Nocie 27* Jednostkowego sprawozdania finansowego za I kw. 2022 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 33* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kw. 2022 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 2022.

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 mogącym mieć wpływ na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz ich przyszłe wyniki finansowe, jest agresja Rosji na Ukrainę i jej konsekwencje, w tym sytuacja gospodarcza i społeczna w tym kraju oraz działania społeczności międzynarodowej wobec Rosji.

Na dzień 31 marca 2022 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa nie zatrudniała pracowników posiadających obywatelstwo Ukrainy, Białorusi lub Rosji. Według posiadanych przez Grupę informacji wśród firm z nią współpracujących (w tym generalnych wykonawców inwestycji Grupy) są podmioty zatrudniające obywateli ww. krajów (przede wszystkim obywateli Ukrainy). Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa nie odnotowała opóźnień w realizacji inwestycji

w związku z wpływem konfliktu w Ukrainie na polski rynek pracy. Grupa jest w bieżącym kontakcie z partnerami biznesowymi Grupy 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 na działalność segmentu deweloperskiego Grupy poprzez m.in.:

- nastroje konsumenckie,
- sytuację na rynkach finansowych i m.in. koszty finansowania działalności Grupy,
- sytuację gospodarczą w Polsce,
- sytuację na rynku pracy w Polsce, w tym potencjalne zmiany w dostępności pracowników w sektorze usług budowlanych,
- sytuację na rynku surowców, w tym surowców energetycznych,
- sytuację na rynku materiałów budowlanych.

W ocenie Zarządu Spółki sytuacja w Ukrainie wpływa na działalność segmentu magazynowego Grupy poprzez m.in.:

- sytuację na rynkach finansowych i m.in. koszty finansowania działalności Grupy,
- sytuację gospodarczą w Polsce i jej wpływ na popyt na powierzchnie magazynowe,
- sytuację na rynku pracy w Polsce, w tym potencjalne zmiany w dostępności pracowników w sektorze usług budowlanych,
- sytuację na rynku surowców, w tym surowców energetycznych,
- ocenę atrakcyjności inwestycyjnej Polski i jej rynku magazynowego przez inwestorów zagranicznych.

W ocenie Zarządu Spółki sytuacja w Ukrainie może pośrednio wpływać na działalność segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupy poprzez m.in.:

- nastroje konsumenckie oraz sytuację gospodarczą, wpływającą m.in. na popyt na usługi hotelowe,
- sytuację na rynku surowców, w tym surowców energetycznych.

Wpływ pandemii COVID-19 na bieżącą działalność Spółki i Grupy

Zdarzeniem mającym wpływ na bieżącą działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz bieżące i przyszłe wyniki finansowe Spółki i Grupy, jest pandemia COVID-19. O wpływie pandemii na działalność Grupy Kapitałowej Spółka informowała m.in. w raporcie rocznym za 2021 r.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania sytuacja epidemiczna nie wpłynęła na bieżącą działalność Grupy, w tym na ciągłość realizacji projektów deweloperskich czy poziom wydań lokali mieszkalnych i użytkowych. W ocenie Zarządu Spółki sytuacja epidemiczna pozostaje bez istotnego wpływu na nastroje konsumentów i ich skłonność do podejmowania decyzji zakupowych.

W segmencie magazynowym pandemia nie miała, w okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, wpływu na przebieg realizacji projektów.

W ocenie Zarządu Spółki pandemia (zarówno w minionym kwartale, jak i po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania) niezmiennie miała negatywny wpływ na otoczenie rynku nieruchomości turystycznych, w tym na jego postrzeganie przez banki i ich skłonność do finansowania realizacji projektów deweloperskich o tym profilu. Sytuacja ta ogranicza dostępne możliwości zagospodarowania działek budowlanych przypisanych do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe Grupy.

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	27.513.831 - za pośrednictwem
		Książek Holding Sp. z o.o.	Książek Holding Sp. z o.o.
		2.077.692 akcji - bezpośrednio	2.077.692 - bezpośrednio

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego stan posiadania akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały uprawnień do akcji Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu. Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji/udziałów podmiotów z Grupy Kapitałowej Marvipol.

Informacja o konsolidacji

Spółka jest Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale *Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za I kw. 2022 r.

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w *Nocie 2* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I kw. 2022 r. oraz w *Nocie 2* Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I kw. 2022 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

Grzegorz Kawecki
Wiceprezes Zarządu