
**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w I półroczu 2021 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 Mikołajkach, 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 25 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 wyższej od średniorynkowej 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 Emitenta. Zamiarem Spółki, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest ugruntowanie pozycji na deweloperskim rynku Trójmiasta i poszerzenie oferty o inwestycje we Wrocławiu.

W segmencie magazynowym Spółka chce optymalizować zwrot na kapitale poprzez inwestycje w projekty, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż dwa lata.

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) będzie prowadzony w oparciu o umowę franczyzy Royal Tulip.

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

29 lat doświadczenia
w rozwijaniu biznesu



**GRZEGORZ
KAWECKI**

WICEPREZES ZARZĄDU

21 lat 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

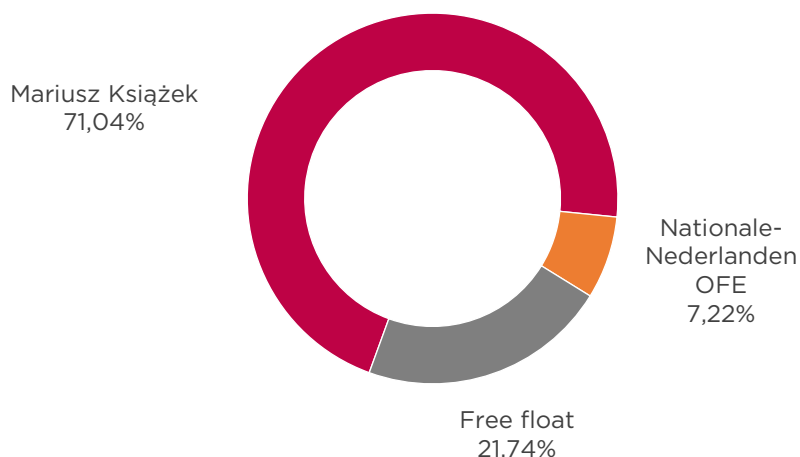
**ANDRZEJ
JACASZEK**

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%
Nationale-Nederlanden OFE	3 006 166	7,22%
Inne podmioty	9 055 163	21,74%
Razem	41 652 852	100%

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 26.08.2021 r.

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

Od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego Spółka nie otrzymała zawiadomień o zmianie stanu posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

Spółka oraz podmioty zależne nie posiadają akcji własnych Emitenta.

5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień sporządzenia niniejszego Raportu w skład Grupy Marvipol Development wchodziły:

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 40 spółek zależnych i 8 spółek wspólnie kontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki ujmowane metodą pełną</i>		
1	Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%
2	Ertan 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 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 Moko Botanika Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%
18	Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%
19	Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%
20	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
21	Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%
22	Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%
23	Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%
24	Marvipol TM Sp. z o.o.	100%
25	Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%
26	Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	100%
27	Property-ad Sp. z o.o.	100%
28	Prosta 32 Sp. z o.o.	100%
29	Prosta Tower Sp. z o.o. ²⁾	100%
30	Solex Sp. z o.o.	100%
31	Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%
32	Marvipol Logistics S.A.	100%
33	Marvipol Estate Sp. z o.o. w likwidacji	100%
34	Zynwalin Investments sp. z o.o. ³⁾	100%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
35	PDC Industrial Center 195 sp. z o.o. ⁴⁾	100%
36	Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%
37	Marvipol Kołobrzeg Resort sp. z o.o.	100%
38	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
39	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%
40	Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
1	Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji ⁵⁾	68%
2	PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. ⁶⁾	68%
3	PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. ⁷⁾	68%
4	PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o. ⁸⁾	68%
5	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. ⁹⁾	40,8%
6	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. ¹⁰⁾	50%
7	PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. ¹¹⁾	68%
8	PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. ¹²⁾	68%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 26.08.2021 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) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Docelowo zgodnie z przedwstępną umową wspólników spółka będzie stanowić wspólne przedsięwzięcie Grupy Marvipol i Panattoni
- 4) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Docelowo zgodnie z przedwstępną umową wspólników spółka będzie stanowić wspólne przedsięwzięcie Grupy Marvipol i Panattoni
- 5) Industrial Center 37 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Estate Sp. z o.o. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 6) PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

- 7) PDC Industrial Center 82 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
- 8) PDC Industrial Center 112 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 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.
- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) 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.

Na dzień 30 czerwca 2021 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

75,3 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
W I PÓŁ. 2021 R.

34,7 mln zł

ZYSK
OPERACYJNY
ZA I PÓŁ. 2021 R.

29,1 mln zł

ZYSK
NETTO
ZA I PÓŁ. 2021 R.

1 577,2 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 30.06.2021 R.

546,2 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 30.06.2021 R.

67,2 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 30.06.2021 R.*

156

LOKALI MIESZKALNYCH,
UŻYTKOWYCH I
INWESTYCYJNYCH
SPRZEDANYCH
W I PÓŁ. 2021 R.

88

LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH
NABYWCOM
W I PÓŁ. 2021 R.

259 tys. m²

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

23,9 mln zł

ZYSK SEGMENTU
MAGAZYNOWEGO
ZA I PÓŁ. 2021 R.

256 tys. m²

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

189,0 mln zł

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

* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2021 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 91,8 mln zł.

** Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 227 tys. m². Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 32 tys. m².

7. Najważniejsze wydarzenia I półrocza 2021 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Styczeń 2021 r.

- 21 stycznia – okresowa amortyzacja obligacji serii T
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 2/2021)
- 27 stycznia – ujawnienie opóźnionej informacji poufnej o rozpoczęciu rozmów w sprawie sprzedaży przez Grupę pakietów lokali oraz zawarcie przedwstępnych umów sprzedaży pakietów lokali w projektach Moko Botanika, Studio Okęcie oraz Unique Tower
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 3/2021)
- 29 stycznia – zawarcie umowy zakupu nieruchomości na Białołęce (Warszawa)
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 5/2021)

Marzec 2021 r.

- 2 marca – śmierć Członka Rady Nadzorczej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 6/2021)
- 4 marca – zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 7/2021)
- 5 marca – rozważana emisja w ramach programu emisji obligacji do kwoty 200 mln zł
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 8/2021)
- 8 marca – wyodrębnienie z segmentu deweloperskiego segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 9/2021)
- 31 marca – Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 12/2021)
- 31 marca – powołanie Pana Dariusza Daniluk do składu Rady Nadzorczej Spółki
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 13/2021)

Kwiecień 2021 r.

- 2 kwietnia – zawarcie umowy zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 17/2021)
- 12 kwietnia – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Lazurova Concept w Warszawie
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 18/2021)
- 12 kwietnia – nabycie przez Spółkę obligacji celem umorzenia
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 19/2021)
- 13 kwietnia – emisja obligacji Spółki serii AD o wartości 116 mln zł
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 20/2021)

Maj 2021 r.

- 4 maja – wniosek akcjonariusza o umieszczenie w porządku obrad uchwał ws. wstrzymania stosowania polityki dywidendowej w stosunku do dywidendy za rok obrotowy 2020 oraz przyznania dywidendy na akcje w wysokości 0,95 PLN
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 21/2021)
- 5 maja – wniosek Zarządu dotyczący podziału zysku i wypłaty dywidendy
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 22/2021)
- 5 maja – ocena wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku i wypłaty dywidendy przez Radę Nadzorczą
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 23/2021)
- 5 maja – zawarcie między PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. a mBank S.A. aneksu i nowacji do umowy kredytowej zawartej w dniu 24 kwietnia 2020 r.
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 24/2021)
- 5 maja – zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 25/2021)

- 17 maja – zawarcie przez spółkę PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w woj. dolnośląskim, na której realizowany jest projekt magazynowy (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 26/2021)
- 28 maja – okresowa amortyzacja obligacji serii Y (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 27/2021)
- 31 maja – zawarcie między Solex Sp. z o.o. a Alior Bank S.A. umów kredytowych (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 28/2021)

Czerwiec 2021 r.

- 1 czerwca – Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki (szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 29/2021 i 31/2021)
- 1 czerwca – podjęcie uchwały ws. wypłaty dywidendy (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 30/2021)
- 1 czerwca – zawarcie przez Zynwalin Investments Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego w okolicy Katowic (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 32/2021)
- 2 czerwca – zawarcie umowy zakupu nieruchomości na Ursynowie (Warszawa) (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 33/2021)
- 14 czerwca – okresowa amortyzacja obligacji serii W (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 34/2021)
- 24 czerwca – ustalenie programu emisji obligacji publicznych (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 35/2021)

Lipiec 2021 r.

- 2 lipca – zawarcie przez PDC IC 195 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego w okolicy Poznania (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 37/2021)
- 19 lipca – zawarcie między Marvipol Narvik sp. z o.o. a Bankiem PKO BP S.A. umów kredytowych (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 38/2021)

Sierpień 2021 r.

- 6 sierpnia – zawarcie umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 108 sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy Konotopa III (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 39/2021)
- 6 sierpnia – zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w spółce PDC Industrial Center 112 sp. z o.o., realizującej projekt magazynowy Warszawa IV (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 40/2021)
- 6 sierpnia – zawarcie przez spółkę PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w miejscowości Konotopa, na której realizowany jest projekt magazynowy (szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 41/2021)
- 13 sierpnia – zawarcie umowy zakupu nieruchomości na Ochocie (Warszawa) (szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 42/2021)

Segment deweloperski

Raport
za I półrocze 2021 r.

8. Segment deweloperski

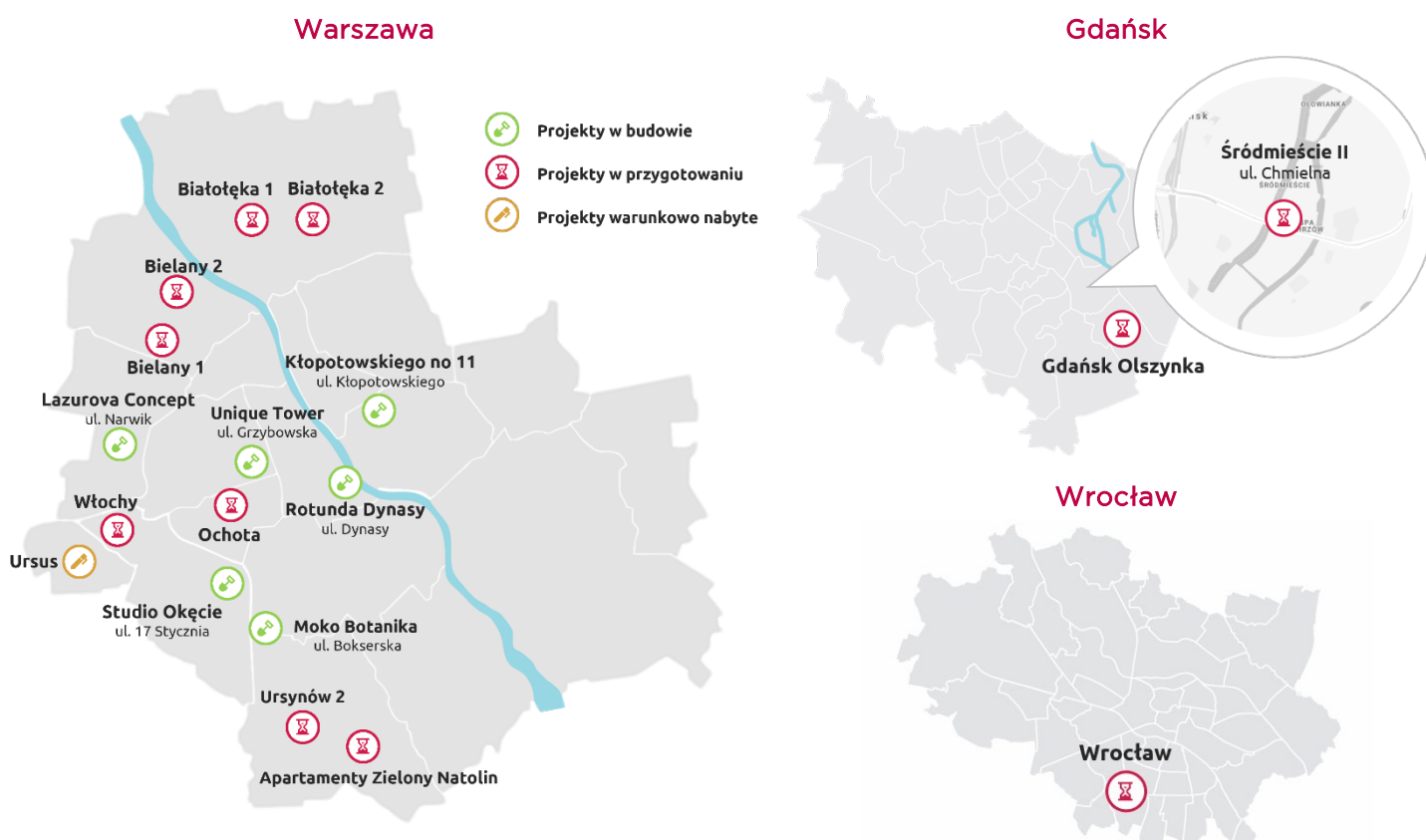
Wprowadzenie

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 7,9 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 470 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.

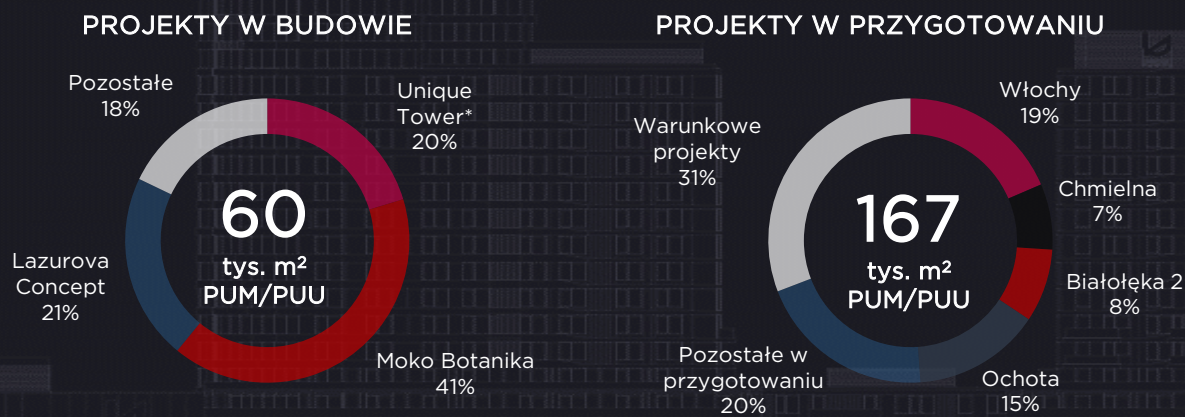
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. W 2017 r. Emitent podjął decyzję o wejściu na deweloperski rynek Trójmiasta. W 2020 r. Grupa nabyła nieruchomość we Wrocławiu.

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 (w tym warunkowo nabyte), zlokalizowane w Warszawie, Gdańsku, Sopocie i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 227 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 26 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



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

*Mieszkańcowa i usługowa część inwestycji

W 2021 r. Grupa Marvipol Development nabyła nieruchomości w dzielnicach Białołęka, Ursynów i Ochota w Warszawie oraz w Gdańsku.

W 2021 r. Grupa Marvipol Development rozpoczęła realizację projektu Lazurova Concept (dzielnica Bemowo) oraz uruchomiła sprzedaż inwestycji Apartamenty Zielony Natolin (dzielnica Ursynów) w Warszawie. Ponadto na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa kontynuuje realizację pięciu inwestycji w Warszawie rozpoczętych we wcześniejszych latach: Unique Tower (Wola), Moko Botanika (Mokotów), Kłopotowskiego No 11 (Praga-Północ), Studio Okęcie (Włochy), Rotunda Dynasy (Śródmieście).

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2021 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Unique Tower*	190	12,1	154	IV kw. 2017 r.	IV kw. 2021 r.
Kłopotowskiego No 11	75	4,0	67	II kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
Moko Botanika 1	193	9,4	193	III kw. 2020 r.	I kw. 2022 r.
Studio Okęcie	94	3,6	94	IV kw. 2020 r.	I kw. 2023 r.
Rotunda Dynasy	25	3,1	**	IV kw. 2020 r.	IV kw. 2022 r.
Moko Botanika 2	290	14,8	290	I kw. 2021 r.	III kw. 2022 r.
Lazurova Concept	235	12,6	56	II kw. 2021 r.	I kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	68	3,2	-	III kw. 2021 r.	II kw. 2023 r.
Chmielna (Gdańsk)	348	12,5	-	IV kw. 2021 r.	III kw. 2023 r.
Włochy I etap	372	17,5	-	IV kw. 2021 r.	I kw. 2024 r.
Wrocław	134	6,4	-	IV kw. 2021 r.	III kw. 2023 r.
Gdańsk Olszynka	72	6,8	-	I kw. 2022 r.	I kw. 2024 r.

Warszawa, 26 sierpnia 2021 r.

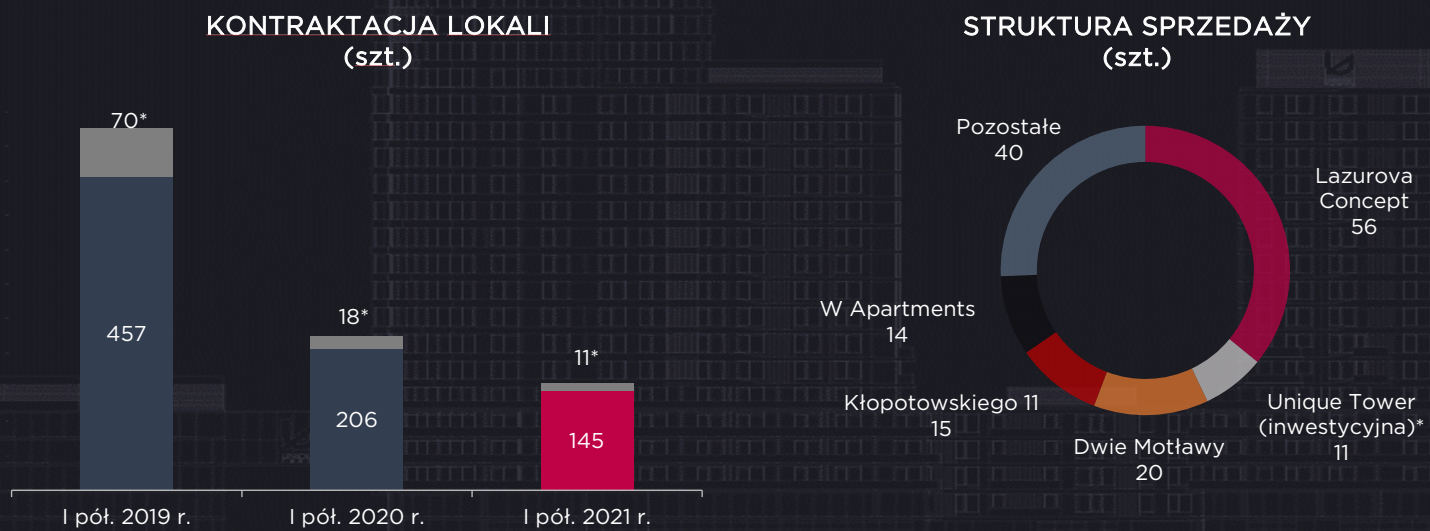
Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2021 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Białołęka 2, etap I	135	6,2	-	I kw. 2022 r.	IV kw. 2023 r.
Białołęka 1	216	9,8	-	II kw. 2022 r.	I kw. 2024 r.
Bielany 2	93	4,7	-	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Włochy II etap	285	13,5	-	III kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Ochota	503	24,3	-	III kw. 2022 r.	III kw. 2025 r.
Białołęka 2, etap II	170	7,7	-	I kw. 2023 r.	IV kw. 2024 r.
Ursynów II	61	3,1	-	II kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.

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

* Część mieszkaniowa i usługowa

** Na podstawie umowy o zachowaniu poufności Emitent zdecydował nie podawać do publicznej wiadomości szczegółów związanych z umowami zawartymi dla inwestycji Rotunda Dynasy

Kontraktacja lokali



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

* Część lokali w projekcie Unique Tower prezentujemy w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

W I półroczu 2021 r. Grupa Marvipol Development zawarła 156 umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych (z czego 11 to umowy dotyczące Unique Apartments, które prezentujemy w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 224 umów w I półroczu 2020 r. Kluczowy wpływ na wyniki sprzedaży Grupy miała ograniczona oferta sprzedażowa, związana m.in. ze zrealizowaną na przełomie 2020 i 2021 r. pakietową transakcją sprzedaży lokali w inwestycjach: Moko Botanika I i II, Studio Okęcie i Unique Tower.

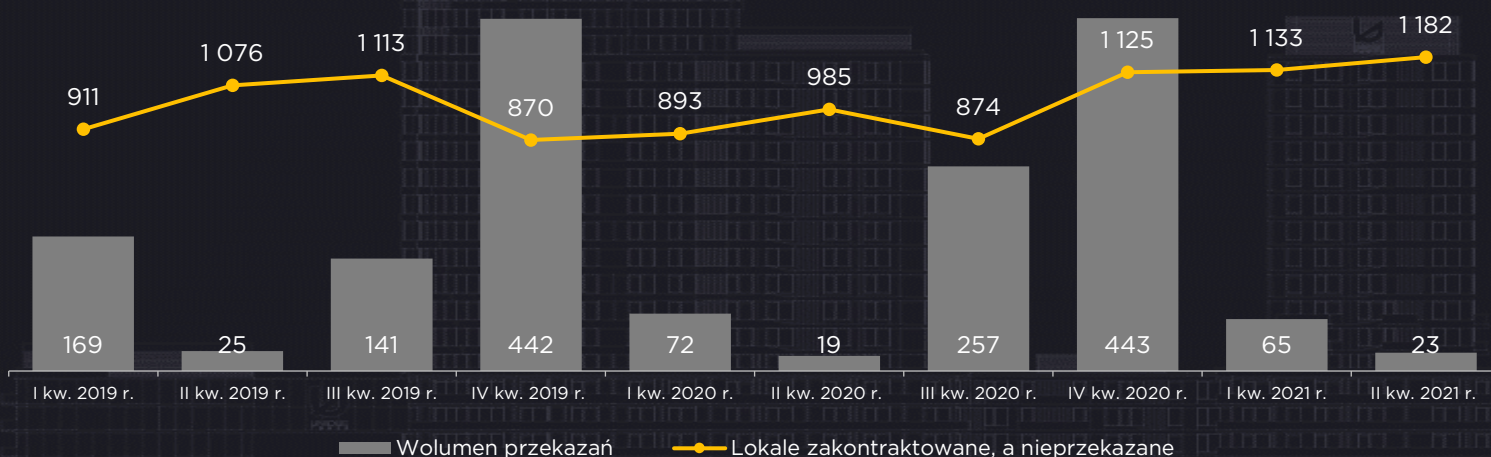
Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	
Riviera Park	15	0,6	553	27,9	Budowa zakończona
W Apartments	10	0,9	218	13,0	Budowa zakończona
Inne gotowe lokale i Rotunda Dynasy	35	4,3	-	-	-
Unique Tower (część mieszkaniowa i usługowa)	34	4,9	190	12,1	IV kw. 2021 r.
Kłopotowskiego No 11	8	1,0	75	4,0	II kw. 2022 r.
Rotunda Dynasy	*	*	25	3,1	IV kw. 2022 r.
Lazurova Concept	179	9,9	235	12,6	I kw. 2023 r.
Razem	281	21,6	-	-	-

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 30.06.2021 r.

* Na podstawie umowy o zachowaniu poufności Emitent zdecydował nie podawać do publicznej wiadomości szczegółów związanych z umowami zawartymi dla inwestycji Rotunda Dynasy

Przekazania lokali



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

W I półroczu 2021 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 88 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 91 w I półroczu 2020 r.

Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty

Projekt	Lokale przekazane klientom			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Central Park Ursynów 5+6	39	22 883	(19 323)	15,6%
Riviera Park 4	22	9 616	(7 338)	23,7%
Topiel No 18	11	24 630	(15 604)	36,6%
Pozostałe lokale	16	14 082	(10 067)	28,5%
Razem	88	71 211	(52 332)	26,5%

Tabela nr 5. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

Warszawa, 26 sierpnia 2021 r.

W I półroczu 2021 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 71,2 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 26,5%.

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)	
W Apartments	208	12 157	165 980	Budowa zakończona*
Dwie Motławy	103	3 792	53 783	Budowa zakończona*
Inne lokale	15	1 227	27 771	-
Unique Tower (część mieszkaniowa i usługowa)	156	7 162	125 284	IV kw. 2021 r.
Kłopotowskiego No 11	67	2 952	41 769	II kw. 2022 r.
Moko Botanika 1-2	483	24 180	252 773	III kw. 2022 r.
Studio Okęcie	94	3 628	38 453	I kw. 2023 r.
Lazurova Concept	56	2 776	32 397	I kw. 2023 r.
Razem	1 182	57 875	738 209	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale mieszkalne i usługowe nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 30.06.2021 r.

*Budowa zakończona w III kw. 2021 r.

Na dzień 30 czerwca 2021 r. Grupa Kapitałowa posiadała 1182 lokale mieszkalne i usługowe, dla których do końca I półrocza 2021 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 738,2 mln zł.

**Segment
magazynowy**

Raport
za I półrocze 2021 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 oraz projektach typu BTS (build-to-suit - obiekty projektowane i budowane dla dedykowanego odbiorcy). Strategia rozwoju segmentu zakłada koncentrację na projektach, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż dwa lata.

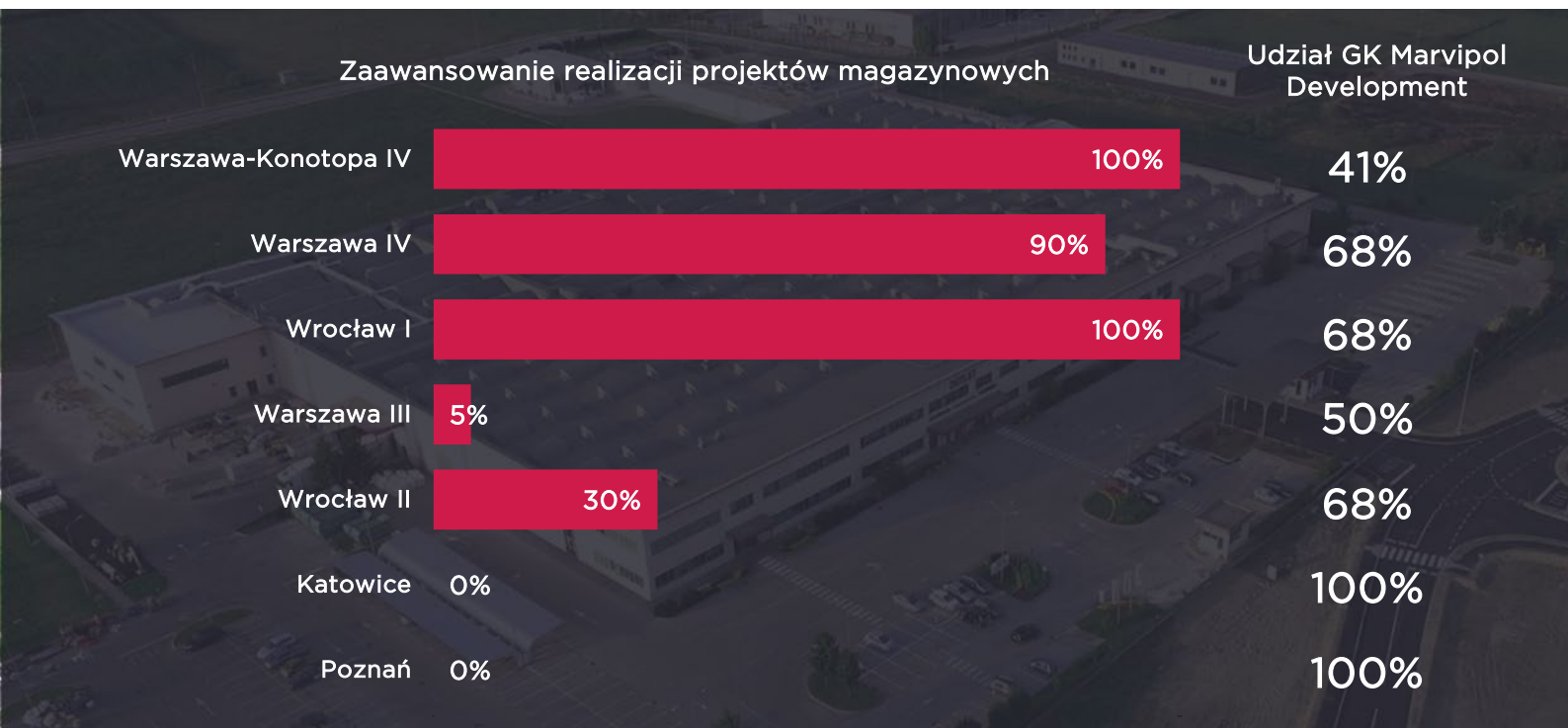
Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 141 Wrocław I	23	Przedwstępnie sprzedany
IC 130 Konotopa IV	58	Przedwstępnie sprzedany
IC 112 Warszawa IV	9	Przedwstępnie sprzedany
IC 135 Warszawa III	41	W budowie
IC 149 Wrocław II	19	W budowie
Zynwalin Katowice	39	W przygotowaniu
IC 195 Poznań	67	W przygotowaniu
Razem	256	-
IC 37 Konotopa	48	Sprzedany
IC 60 Okolice Warszawy	69	Sprzedany
IC 63 Górny Śląsk	35	Sprzedany
IC 72 Okolice Krakowa	35	Sprzedany
IC 80 OBI w Łodzi	50	Sprzedany
IC 81 Konotopa II	42	Sprzedany
IC 84 Okolice Szczecina	69	Sprzedany
IC 92 Pruszków	25	Sprzedany
IC 94 Warsaw South	40	Sprzedany
IC 82 Warszawa	11	Sprzedany
IC 59 Warszawa II	14	Sprzedany
IC 108 Konotopa III	22	Sprzedany
Razem	460	-

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 7 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania) z 256 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz w rejonach Warszawy, Katowic, Poznania i Wrocławia.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

Grupa Kapitałowa w 2021 r. kontynuuje realizację i komercjalizację projektów:

- Konotopa IV (IC 130), 58 tys. m² GLA; budowa zakończona w 2021 r. Na dzień sporządzenia sprawozdania 77% powierzchni całego kompleksu jest wynajęta,
- Warszawa III (IC 135), z 41 tys. m² GLA, zakończenie budowy planowane jest na I kw. 2022 r.
- Warszawa IV (IC 112) z 9 tys. m² GLA (z których 58% jest wynajęte), zakończenie budowy planowane jest na III kw. 2021 r.,
- Wrocław II (IC 149) z 19 tys. m² GLA (z których 24% jest wynajęte), zakończenie budowy planowane jest na IV kw. 2021 r.

W I półroczu 2021 r. PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. (realizująca projekt magazynowy Wrocław I z 23 tys. m² GLA, którego realizacja została zakończona w 2020 r.) zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości (gruntów oraz stojących na nich obiektów magazynowych) tworzących projekt. Zawarcie umów przyrzeczonych sprzedaży ma nastąpić do 30 listopada 2021 r.

6 sierpnia br. Marvipol Logistics S.A. zawarła umowę sprzedaży całości posiadanych udziałów w spółce PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o., właściciela projektu Konotopa III (22 tys. m² GLA, oddany do użytkowania w 2019 r.), jak również zawarła przedwstępną umowę sprzedaży posiadanych udziałów w spółce PDC Industrial Center 112 sp. z o.o., realizującej projekt Warszawa IV. Również 6 sierpnia br. PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. (właściciel projektu Konotopa IV) zawarła

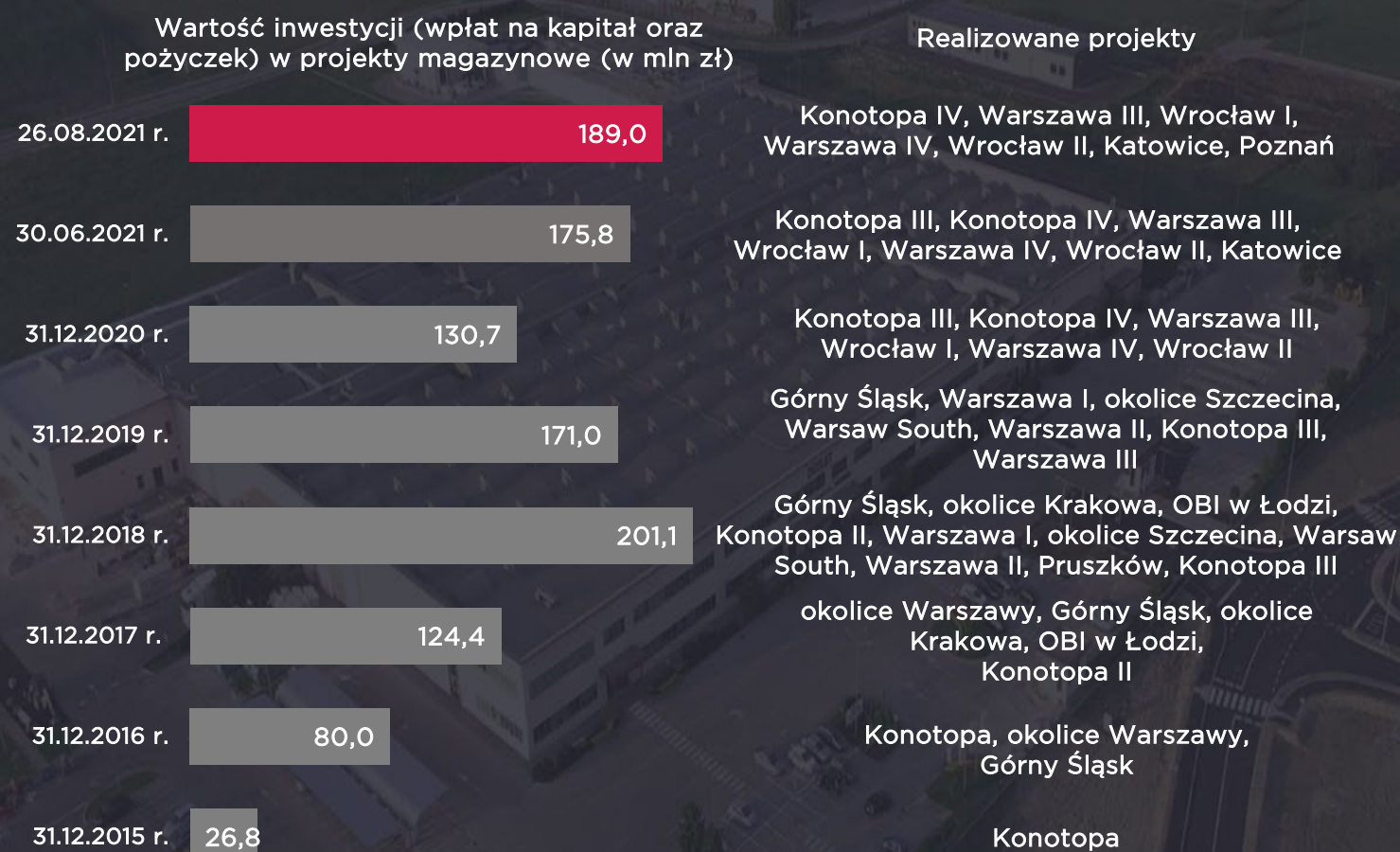
przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości (gruntów oraz stojących na nich obiektów magazynowych) tworzących projekt.

W 2021 r. Grupa rozpoczęła realizację dwóch nowych projektów magazynowych:

- 1 czerwca Zynwalin Investments Sp. z o.o., spółka zależna Marvipol Logistics S.A. (która docelowo będzie stanowić wspólne przedsięwzięcie Grupy Marvipol oraz Grupy Panattoni) zawarła z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczące realizacji obiektu magazynowego w okolicy Katowic (39 tys. m² GLA),
- 7 lipca PDC IC 195 Sp. z o.o., spółka zależna Marvipol Logistics S.A. (która docelowo będzie stanowić wspólne przedsięwzięcie Grupy Marvipol oraz Grupy Panattoni) zawarła z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczące realizacji obiektu magazynowego w okolicy Poznania (67 tys. m² GLA).

Zaangażowanie kapitałowe

Marvipol Development realizuje projekty magazynowe poprzez spółki celowe, których jest, przez podmioty zależne, 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



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

stanowi sumę udziałów w kapitałach spółek celowych oraz wartości bilansowej (na dzień sprawozdawczy) pożyczek im udzielonych.

W 2021 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zwiększyło się, na co złożyło się uruchomienie nowych inwestycji. Na dzień 30 czerwca 2021 r. wynosiło ono 175,8 mln zł, a na dzień sporządzenia sprawozdania - 189,0 mln zł.

Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 33** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Raport
za I półrocze 2021 r.

10. Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Wprowadzenie

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

- część inwestycji Unique Tower, komercjalizowana pod nazwą Unique Apartments, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawierane są umowy dzierżawy lokali przez podmiot z Grupy. Aktywa te w przyszłości, po oddaniu Unique Tower do użytkowania, mogą zostać wykorzystane przez spółki z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko- i długoterminowego,
- nieruchomości niezabudowane w Mikołajkach, Kołobrzegu oraz w Gdańsku, przy ul. Grunwaldzkiej. Miejscowe plany zagospodarowania tych nieruchomości umożliwiają zabudowę 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 Kołobrzegu zawarta jest umowa franczyzy z Accor Services Poland sp. z o.o. – marka Mövenpick Kołobrzeg. 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	318	Projekt w budowie, komercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Gdańsk Grunwaldzka	9,9	-	Rozważana realizacja projektu condohotelowego, hotelowego lub sprzedaż nieruchomości
Kołobrzeg	10,8	-	Rozważana realizacja projektu condohotelowego lub sprzedaż nieruchomości
Razem	32,4	-	-

Tabela nr 7. Parametry projektów przypisanych do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe (Dla nieruchomości położonej w Mikołajkach nie opracowano projektu architektonicznego)

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 (318 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 mieszkań rozpocznie się z dniem wydania wyposażonego lokalu klientom, co, zgodnie z obecnym harmonogramem realizacji inwestycji, nastąpi będzie stopniowo od IV kw. 2021 r.

Unique Apartments Warszawa będzie organizować dalszy podnajem mieszkań w systemie krótko, średnio i długoterminowym. Grupa Marvipol planuje stworzenie, w ramach Grupy, własnych struktur

do prowadzenia działalności operatorskiej z wykorzystaniem zasobu lokali, które po oddaniu do użytkowania inwestycji Unique Tower będą w dyspozycji Grupy w ramach umów najmu lub dzierżawy. Na podstawie zawartej w maju 2019 roku 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)
256	8,5	159 283	62	3,2	318	11,7

Tabela nr 8. Informacje o zawartych umowy sprzedaży lokali w Unique Apartments oraz o ofercie lokali w projekcie według stanu na 30.06.2021 r.

Wydania lokali nabywcom będą następowały w 2021 oraz 2022 r. Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, w momencie wydania nabywcom lokali sprzedawanych w ramach konceptu Unique Apartments, Grupa rozpozna operację jako leasing zwrotny zgodnie z MSSF 16. Aktywo oraz zobowiązanie z tego tytułu zostanie ujęte w bilansie spółki, zaś wynik częściowo zostanie rozpoznany z chwilą wydania lokali, a w pozostałej części rozpoznawany będzie zgodnie z zasadami MSSF 16, przez okres leasingu.

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 Unique Tower, Kłopotowskiego No 11 i Moko Botanika I (Warszawa) 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 W Apartments (Warszawa) i Dwie Motławy (Gdańsk) na czele. Na dzień 30 czerwca 2021 r. wartość netto zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane do 30 czerwca 2022 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, wyniosła 512,5 mln zł (nie uwzględniając lokali z inwestycyjnej części Unique Tower);
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy. Na dzień 30 czerwca 2021 r. w ofercie Grupy Marvipol Development znajdowały się 42 niesprzedane lokale w inwestycjach przewidzianych do ukończenia do 30 czerwca 2022 r. oraz 36 niesprzedanych lokali w gotowych inwestycjach;
- Oddanie do użytkowania lokali z inwestycyjnej części Unique Tower, rozliczenie części marży ze sprzedaży ww. lokali oraz uruchomienie podnajmu ww. lokali w systemie krótko, średnio i długoterminowym;
- Wpływ pandemii COVID-19 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 oraz na aktywność inwestorów na rynku nieruchomości komercyjnych;
- Oczekiwana finalizacja sprzedaży projektów magazynowych Wrocław I, Konotopa IV i Warszawa IV;
- 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.

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, polityka banków w zakresie kredytowania zakupów mieszkań oraz realizacji projektów deweloperskich, 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. Grupa z uwagą obserwuje rynek nieruchomości i planuje wykorzystać pojawiające się okazje zakupowe;
- Dalszy wzrost efektywności sprzedaży mieszkań oraz działań ją wspierających;
- 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. 24 miesięcy od zaangażowania kapitału w projekt;
- Decyzja w sprawie prowadzenia działalności w zakresie condohotelowym, w tym realizacji projektów deweloperskich o tym profilu oraz działalności operacyjnej i ewentualny rozwój działalności w tym obszarze.
- 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,
- 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,
- Ewentualne przyjęcie i wejście w życie zapowiedzianej w ramach programu rządowego „Polski Ład” regulacji o udzielaniu przez państwo gwarancji wkładu własnego do kredytów hipotecznych na mieszkanie,

Dalszy przebieg pandemii COVID-19 i jej wpływ na polską i światową gospodarkę.

12. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	I pół. 2021 r.	I pół. 2020 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	75 288	53 332	41%
Koszt własny sprzedaży	-55 199	-37 136	49%
Zysk brutto na sprzedaży	20 089	16 196	24%
Zysk na działalności operacyjnej	34 720	11 344	206%
Zysk netto	29 145	17 352	68%

tys. zł	30.06.2021 r.	31.12.2020 r.	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	235 094	215 903	9%
Długoterminowe aktywa finansowe	137 121	119 536	15%
Nieruchomości inwestycyjne	-	14 296	-100%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 322 247	1 097 988	20%
Zapasy	970 245	853 775	14%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	266 178	190 745	40%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	71 976	48 236	49%

Kapitał własny	546 164	556 589	-2%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	282 452	259 296	9%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	14 401	44 725	-68%
Zobowiązania z tytułu obligacji	229 528	172 497	33%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	748 537	498 006	50%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24 340	63 260	-62%
Zobowiązania z tytułu obligacji	48 682	49 385	-1%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I pół. 2021 r.	I pół. 2020 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	26,7%	30,4%

	30.06.2021	31.12.2020
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	8,5	5,4
Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	2,3	1,2
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł)* zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	67,2	156,6
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny do aktywów ogółem	34,6%	42,4%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem do kapitału własnego	188,8%	136,1%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	65,4%	57,6%

* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2021 oraz na dzień 31.12.2020 r. wyniósłby odpowiednio 91,8 mln zł oraz 185,0 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W I półroczu 2021 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 75,3 mln zł przychodów, o 41% więcej niż w rok wcześniej, wypracowując 34,7 mln zł zysku operacyjnego (11,3 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 29,1 mln zł zysku netto, (17,6 mln zł w I półroczu 2020 r.).

Kluczowy wpływ na wynik operacyjny i netto Grupy w zakończonym półroczu miały wyniki segmentu magazynowego (blisko 400% wzrost zysku operacyjnego, do 28,6 mln zł; 84% wzrost zysku netto, do 23,9 mln zł), o których przesądziły zawarte w okresie sprawozdawczym, jak i po jego zakończeniu umowy ostateczne i przedwstępne sprzedaży czterech projektów magazynowych.

Na przestrzeni I półrocza 2021 r. sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej uległa dodatkowemu, istotnemu wzmocnieniu, o czym przesądziły zarówno wyniki operacyjne głównych segmentów działalności (w tym wpływ umowy sprzedaży pakietowej lokali z podmiotami z grupy Heimstaden na przepływy pieniężne Grupy), jak i zmiana struktury terminowej zobowiązań odsetkowych Grupy.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na 30 czerwca 2021 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 67,2 mln zł (91,8 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 *Leasing*), wobec 156,6 mln zł długu netto na koniec 2020 r. Istotny wpływ na spadek długu netto miały wysokie dodatnie przepływy z działalności operacyjnej (141,9 mln zł w I półroczu 2021 r.).

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W 2021 r. Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie poręczyły za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Marvipol Development S.A. udzieliła następujących poręczeń w związku z zawartymi 27 stycznia 2021 roku transakcjami z Grupą Heimstaden Bostad AB oraz zawartymi umowami kredytowymi:

- na rzecz Moko Botanika Property Sp. z o.o. (dawniej: Natenby Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie MOKO Botanika. Poręczenie udzielone do kwoty 283 761,11 tys. zł;
- na rzecz Studio Okęcie Property Sp. z o.o. (dawniej: Cambleani Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Studio Okęcie. Poręczenie udzielone do kwoty 42 990,01 tys. zł,
- na rzecz Evontamill Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Unique Tower sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Unique Tower. Poręczenie udzielone do kwoty 46 452,04 tys. zł.
- Na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Unique Tower sp. z o.o. w związku z zawartą 26 marca 2021 umową kredytu odnawialnego do kwoty 50.000,00 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 75.000,00 tys. zł.
- na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Solex Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu nieodnawialnego w kwocie 30.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 18.750 tys. zł;
- na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Narwik Sp. z o.o. w związku z zawartą 19 lipca 2021 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 74.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 7.893 tys. zł.

Równocześnie podmioty z Grupy Kapitałowej otrzymały następujące poręczenia:

- Marvipol Moko Botanika sp. z o.o. otrzymała poręczenie Heimstaden Bostad AB za zobowiązania spółki Moko Botanika Property Sp. z o.o. (dawniej: Natenby Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie MOKO Botanika. Poręczenie udzielone do kwoty 274 116,26 tys. zł;
- Marvipol Studio Okęcie sp. z o.o. otrzymała poręczenie Heimstaden Bostad AB za zobowiązania spółki Studio Okęcie Property Sp. z o.o. (dawniej: Cambleani Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Studio Okęcie. Poręczenie udzielone do kwoty 41 528,81 tys. zł;
- Marvipol Unique Tower sp. z o.o. otrzymała poręczenie Heimstaden Bostad AB za zobowiązania spółki Evontamill Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Unique Tower. Poręczenie udzielone do kwoty 96 232,26 tys. zł

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie otrzymały innych poręczeń od podmiotów niepowiązanych.

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzieliły gwarancji innych niż opisane w Nocie 28 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. oraz w Nocie 32 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r.

Warszawa, 26 sierpnia 2021 r.

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

Gwarancje otrzymane w I półroczu 2021 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
FB Antczak Marek Sp. z o.o.	bankowa	2 000
TECHBAU Budownictwo Sp. z o.o.	ubezpieczeniowa	1 040
Dormakaba Polska Sp. z o.o.	bankowa	80
Karmar S.A.	bankowa	2 406
Karmar S.A.	bankowa	5 521
Hochtief Polska S.A.	bankowa	6 230
Totalbud S.A.	ubezpieczeniowa	1 301

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w 2021 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W kwietniu 2021 r. Spółka przeprowadziła emisję obligacji serii AD o wartości nominalnej 116 mln zł. Środki pozyskane z emisji są i będą przeznaczone na finansowanie działalności Grupy.

13. Pozostałe informacje

Czynniki ryzyka

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

Szczegółowy opis ryzyk, na które narażone są Spółka i Grupa, został zaprezentowany w nocie 13 Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok 2020 i pozostaje aktualny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w I półroczu 2021 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w Nocie 29 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. oraz w **Nocie 33** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 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 28 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w **Nocie 32** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r.

Rozwiązanie umowy z firmą DeA Capital Partecipazioni S.p.A. z siedzibą w Mediolanie

12 maja 2021 roku Spółka oraz DeA Capital Partecipazioni S.p.A z siedzibą w Mediolanie rozwiązały umowę o współpracy zawartą 23 września 2019 r. O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 47/2019. W związku z niedojściem do skutku realizacji projektów Spółka uznała niniejszą umowę jako nieistotną.

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 2021.

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.

Za nietypowe zdarzenie, wpływające na obecną i przyszłą sytuację biznesową i finansową Grupy, Zarząd uznaje pakietową sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych do podmiotów z grupy Heimstaden Bostad, o której Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 2/2021 z 27 stycznia 2021 r.

Przedmiotem transakcji jest sprzedaż 655 lokali w inwestycjach: Moko Botanika (I i II), Studio Okęcie i Unique Tower (wieża D), z opcją sprzedaży 60 dodatkowych lokali w Moko Botanika, za kwotę 353,2 mln zł netto (z możliwością zwiększenia do 381,4 mln zł w przypadku pełnej realizacji opcji sprzedaży). Rozmowy z kupującym ws. pakietowej sprzedaży zostały zainicjowane we wrześniu 2020 r. 22 grudnia ub.r., w efekcie prowadzonych rozmów, między stronami zostały zawarte umowy rezerwacyjne sprzedaży dla 655 lokali w ww. inwestycjach (łącznie wartość opłat rezerwacyjnych wyniosła 5 mln zł). Zakończenie negocjacji oraz zawarcie umów przedwstępnych sprzedaży lokali miało miejsce 27 stycznia 2021 r. Zgodnie z zawartym porozumieniem Grupa zobowiązała się do wybudowania i przekazania nabywcom lokali w maksymalnym terminie do 3 marca 2023 r. dla projektu Moko Botanika, do 10 lutego 2023 r. dla projektu Studio Okęcie, oraz do 30 czerwca 2022 r. dla projektu Unique Tower. Jednocześnie z zawarciem umów przedwstępnych podmioty z grupy Heimstaden Bostad wpłaciły zaliczki w łącznej kwocie 129,0 mln zł netto (30% łącznej ceny dla lokali z Unique Tower oraz po 35% ceny dla lokali z projektów Moko Botanika i Studio Okęcie). Zapłata pozostałej części cen jest płatna w ratach wraz z postępowaniem realizacji ww. inwestycji. Przychody ze sprzedaży lokali w ramach przedmiotowych umów będą rozpoznawane zgodnie z MSSF 15, tj. po przekazaniu lokali nabywcom.

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 2020 r.

W II kwartale br. Grupa niezmiennie prowadziła działalność w wysokim reżimie sanitarnym, dostosowywanym do aktualnych wytycznych organów administracyjnych, z częścią zespołu Grupy pracującą, w pierwszych tygodniach minionego kwartału, zdalnie lub w modelu hybrydowym.

W ocenie Zarządu Grupy, pandemia w II kwartale br. oraz po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania, nie miała istotnego wpływu na działalność operacyjną Grupy, w tym na tempo realizacji inwestycji deweloperskich, poziom przekazania lokali nabywcom czy sprzedaż deweloperską. W ocenie Zarządu poprawa sytuacji epidemiologicznej wpływa korzystnie 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, istotnego wpływu na przebieg realizacji projektów. W ocenie Zarządu pandemia pośrednio (stymulując rozwój m.in. e-commerce oraz wybranych formatów handlu tradycyjnego) pozytywnie wpłynęła w analizowanym okresie na koniunkturę na rynku magazynowym.

W ocenie Zarządu Spółki w minionym okresie pandemia niezmiennie miała negatywny wpływ na otoczenie rynku nieruchomości condohotelowych, 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. Równocześnie pandemia nie miała i nie ma istotnego wpływu na prace budowlane związane z realizacją projektu Unique Apartments.

Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu posiadaczami akcji Spółki byli poniżej zaprezentowani członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki:

Osoba	Stanowisko	Stan posiadania	Wartość nominalna akcji (w zł)
Mariusz Książek	Prezes Zarządu	27.513.831 akcji - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 akcji - bezpośrednio	27.513.831 - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 - bezpośrednio

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

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

Informacja o konsolidacji

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

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale *Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za I półrocze 2021 r.

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w *Nocie 2* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2021 r. r. oraz w *Nocie 2* Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2021 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