

---

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności  
Marvipol Development S.A.  
oraz Grupy Kapitałowej  
Marvipol Development S.A.  
w I półroczu 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: nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu 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 średniookresowej 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

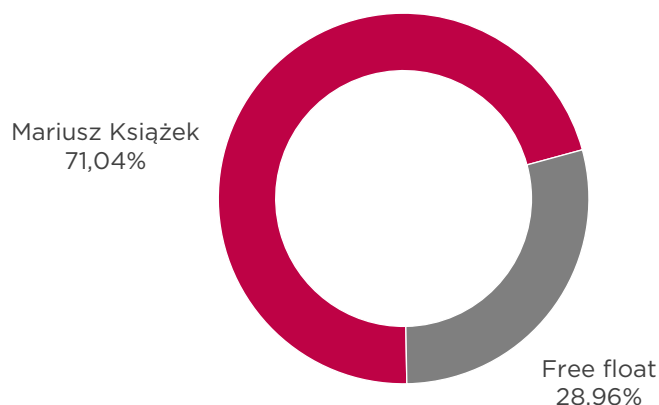
**ANDRZEJ  
JACASZEK**

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%
<b>Razem</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100%</b>

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 24.08.2022 r.

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

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

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
35	Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	100%
36	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
37	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 <sup>3)</sup>	68%
2	PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>4)</sup>	68%
3	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	40,8%
4	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. <sup>6)</sup>	50%
5	PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. <sup>7)</sup>	68%
6	PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. <sup>8)</sup>	68%
7	PDC Industrial Center 187 sp. z o.o. <sup>9)</sup>	68%
8	Zynwalin Investments sp. z o.o. <sup>10)</sup>	68%
9	PDC Industrial Center 195 sp. z o.o. <sup>11)</sup>	45%
10	PDC Industrial Center 229 sp. z o.o. <sup>12)</sup>	52%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 24.08.2022 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 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
- 4) 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
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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.

- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 52% udziałów uprawniających do 52% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Na dzień 30 czerwca 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

**326,7 mln zł**

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY  
ZE SPRZEDAŻY  
W I PÓŁ. 2022 R.

**67,3 mln zł**

ZYSK  
OPERACYJNY  
W I PÓŁ. 2022 R.

**54,0 mln zł**

ZYSK  
NETTO  
W I PÓŁ. 2022 R.

**1 508,6 mln zł**

SUMA  
BILANSOWA  
NA 30.06.2022 R.

**619,2 mln zł**

WARTOŚĆ  
KSIĘGOWA  
NA 30.06.2022 R.

**281,0 mln zł**

DŁUG  
NETTO  
NA 30.06.2022 R.\*

**108**

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

**541**

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

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

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

**15,9 mln zł**

ZYSK SEGMENTU  
MAGAZYNOWEGO  
W I PÓŁ. 2022 R.

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

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

**208,7 mln zł**

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

\* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2022 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 296,8 mln zł.

\*\* Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 197 tys. m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 11 tys. m<sup>2</sup>.

## 7. Najważniejsze wydarzenia I półrocza 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 bieżący 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)

#### Maj 2022 r.

- 1 maja - oficjalne rozpoczęcie działalności przez Royal Tulip Warsaw Apartments

#### Czerwiec 2022 r.

- 10 czerwca - ustalenie programu emisji obligacji publicznych  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 28/2022)
- 12 czerwca - okresowa amortyzacja obligacji serii Y  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 27/2022)
- 15 czerwca - zawarcie umowy zakupu nieruchomości w dzielnicy Krzyki (Wrocław)  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 29/2022)

#### Lipiec 2022 r.

- 12 lipca - uchwała Zarządu ws. przedterminowego wykupu obligacji serii Z, AA, AB  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 31/2022)
- 18 lipca - zawarcie między PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowy kredytowej  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 32/2022)
- 21 lipca - zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 33/2022)
- 28 lipca - zawarcie umowy przeniesienia własności pakietu lokali w projekcie MOKO BOTANIKA  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 34/2022)
- 29 lipca - zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości niezabudowanej w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej

#### Sierpień 2022 r.

- 10 sierpnia - powołanie Pana Mariusza Książek do Zarządu Spółki i pełnienia funkcji Prezesa Zarządu na kolejną dwuletnią kadencję  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 35/2022)
- 18 sierpnia - Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, powołanie osób nadzorujących w Spółce  
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 36/2022, 37/2022, 38/2022)

---

## **Segment deweloperski**

Raport  
za I półrocze 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. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

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

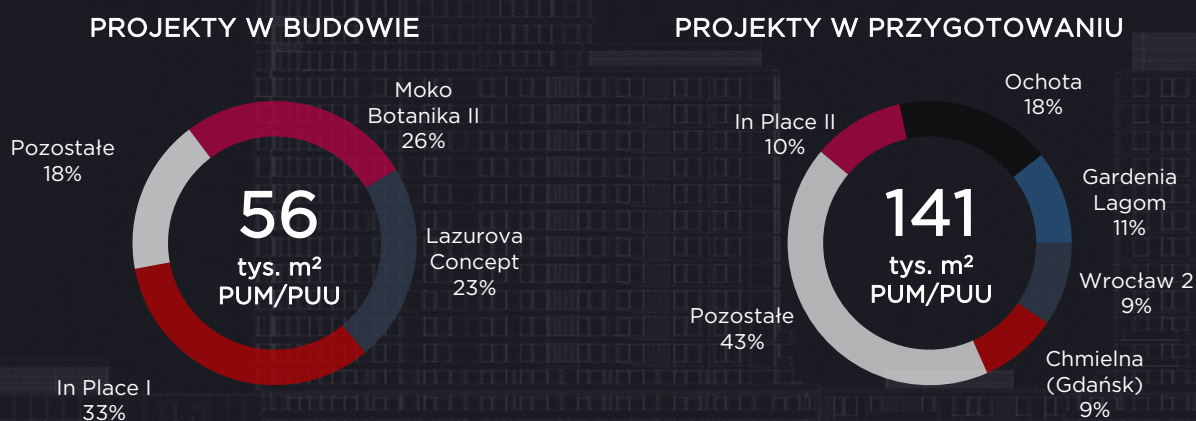
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Gdańsku oraz we Wrocławiu.

### Portfel projektów deweloperskich



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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzy 25 inwestycji w budowie i w przygotowaniu, zlokalizowanych w Warszawie, Gdańsku, Sopocie i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 197 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 28 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



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

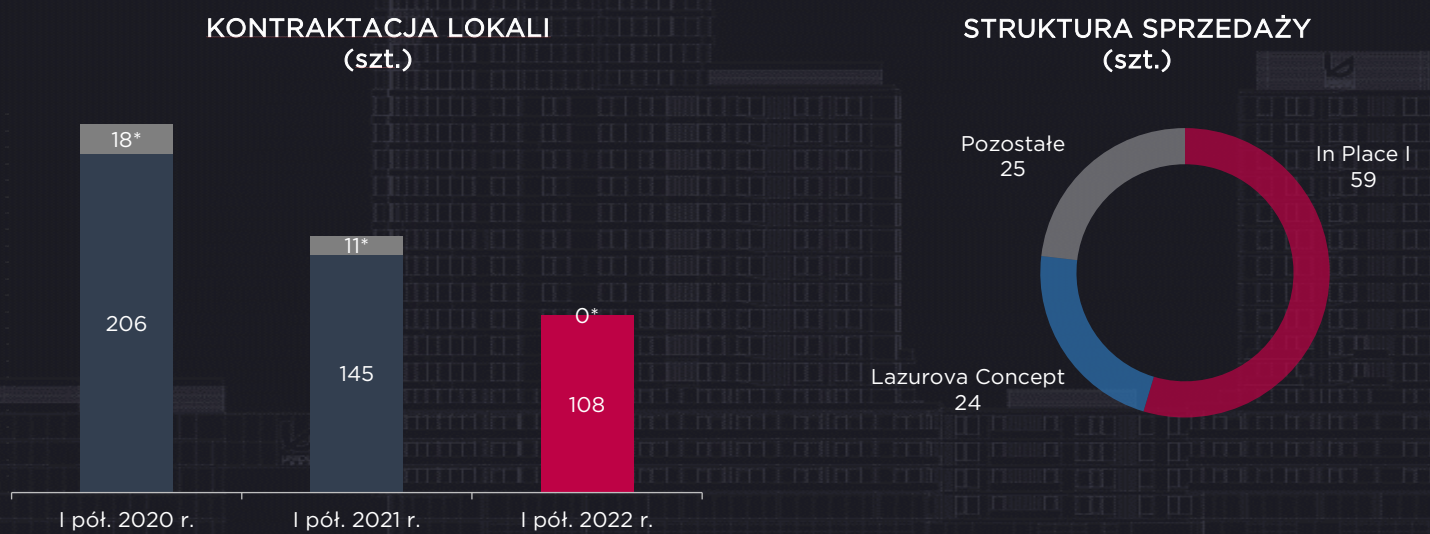
W I półroczu 2022 r. Grupa Marvipol Development rozpoczęła realizację inwestycji InPlace (dzielnica Włochy) w Warszawie oraz wprowadziła do oferty mieszkania z inwestycji Gardenia Lagom (Białołęka) i Ochota w Warszawie, Trio Park Wrocław oraz Motława Garden (Gdańsk). Ponadto na dzień sporządzenia niniejszego 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 I półroczu br. zakończona została realizacja inwestycji Moko Botanika 1 (Mokotów) oraz Kłopotowskiego No 11 (Praga-Północ) w Warszawie.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2022 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
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	185	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	59	II kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Trio Park I (Wrocław)	134	6,4	1	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Motława Garden	72	6,7	1	III kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	160	8,1	1	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Chmielna (Gdańsk)	319	12,1	-	IV kw. 2022 r.	IV kw. 2024 r.
Ochota	503	24,3	1	I kw. 2023 r.	IV kw. 2025 r.
Wrocław 2	240	13,0	-	I kw. 2023 r.	I kw. 2025 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUJ (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2022 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	I kw. 2023 r.	II kw. 2024 r.
Białołęka 1	216	10,0	-	I kw. 2023 r.	I kw. 2025 r.
Trio Park II (Wrocław)	44	1,9	-	I kw. 2023 r.	IV kw. 2024 r.
Bielany 2	78	4,9	-	II kw. 2023 r.	I kw. 2025 r.
Bielany 3	84	4,6	-	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	1	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
In Place II	280	14,3	1	III kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Białołęka 3	141	6,6	-	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Ursynów 2	61	3,0	-	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	70	3,6	-	I kw. 2026 r.	I kw. 2028 r.

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

## Kontraktacja lokali



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

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

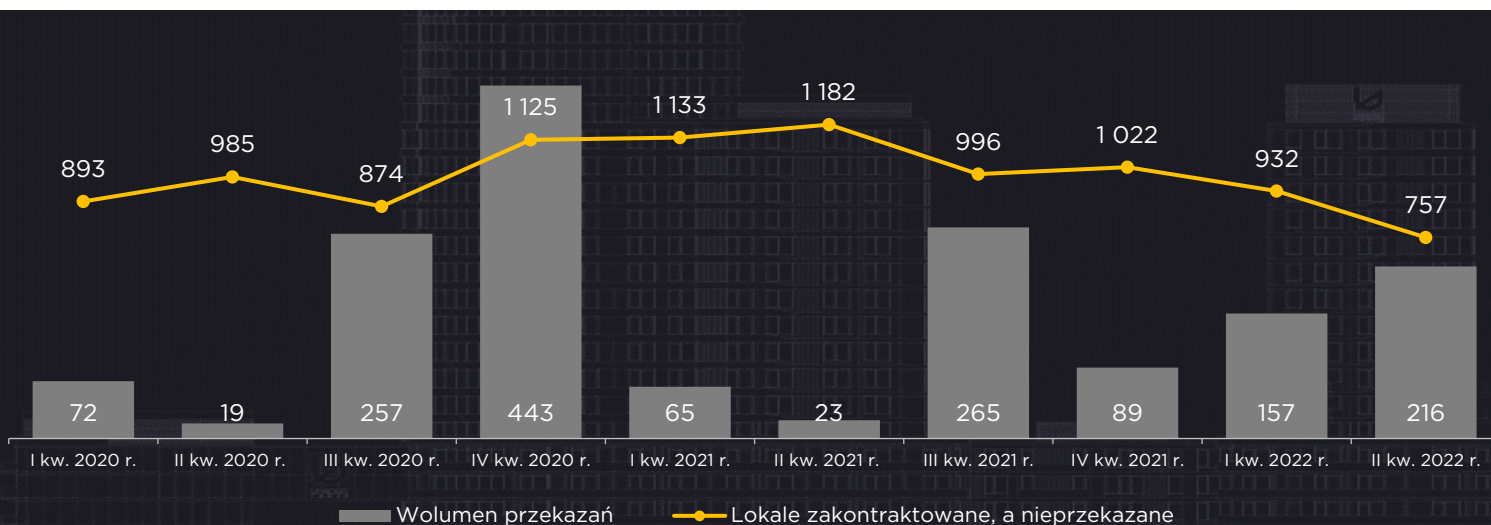
W I półroczu 2022 r. Grupa Marvipol Development zawarła 108 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych, wobec 156 umów w I półroczu 2021 r. Kluczowy wpływ na wyniki sprzedaży Grupy miała ograniczona oferta sprzedażowa, jak również sytuacja rynkowa, ze wzrostem kosztów finansowania hipotecznego oraz ograniczeniem jego dostępności na czele.

## Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	
Lokale z ukończonych inwestycji	29	4,5	-	-	-
Lazurova Concept	50	2,9	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 I	312	15,6	371	18,4	II kw. 2024 r.
In Place II	279	14,3	280	14,3	III kw. 2025 r.
Motława Garden	71	6,7	72	6,7	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	159	8,0	160	8,1	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom II	126	6,4	127	6,4	II kw. 2025 r.
Trio Park I (Wrocław)	133	6,4	134	6,4	II kw. 2024 r.
Ochota	502	24,3	503	24,3	IV kw. 2025 r.
<b>Razem</b>	<b>1 707</b>	<b>92,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 30.06.2022 r.

## Przekazania lokali



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

W I półroczu 2022 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 373 lokale mieszkalne i usługowe, wobec 88 lokali w I półroczu 2021 r. Ponadto w minionym półroczu Grupa wydała 168 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
Unique Tower*	268	168 840	(134 646)	20,3%



Projekt	Lokale przekazane klientom			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Moko Botanika I	193	98 392	(72 457)	26,4%
Kłopotowskiego No 11	67	43 702	(33 890)	22,5%
Pozostałe gotowe lokale	13	9 895	(6 317)	36,2%
<b>Razem</b>	<b>541</b>	<b>320 829</b>	<b>(247 310)</b>	<b>22,9%</b>

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 półroczu 2022 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 320,8 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 22,9%.

## 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 <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	
Unique Tower	68	3 476	63 516	Ukończony
Pozostałe ukończone projekty	8	559	10 708	Ukończony
Moko Botanika II	290	14 759	155 266	III kw. 2022 r.
Studio Okęcie	94	3 628	38 761	I kw. 2023 r.
Lazurova Concept	185	9 726	110 617	I kw. 2023 r.
Rotunda Dynasy	9	1 242	65 313	I kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	38	1 692	26 082	II kw. 2023 r.
In Place I	59	2 787	37 660	II kw. 2024 r.
Pozostałe w realizacji	6	228	2 937	-
<b>Razem</b>	<b>757</b>	<b>38 098</b>	<b>510 861</b>	<b>-</b>

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale mieszkalne i usługowe nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 30.06.2022 r.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. Grupa Kapitałowa posiadała 757 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca I półrocza br. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 510,9 mln zł (wartość umów sprzedaży lokali w inwestycjach ukończonych oraz przewidzianych do ukończenia w 2022 r. wyniosła 229,1 mln zł).

---

## **Segment magazynowy**

Raport  
za I półrocze 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 <sup>2</sup> )	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
<b>Razem</b>	<b>262</b>	<b>-</b>
IC 112 Warszawa IV	9	Sprzedany w 2022 r.
<b>Sprzedane w 2022 r. razem</b>	<b>9</b>	<b>-</b>
<b>Sprzedane w latach 2017-2021</b>	<b>541</b>	<b>-</b>

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 6 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania) z 262 tys. m<sup>2</sup> łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz w rejonach Katowic, Łodzi, Poznania i Wrocławia.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych - zaawansowanie budowy.

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

- Warszawa III (IC 135), z 41 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 23% jest wynajęte), zakończenie budowy planowane jest na IV kw. 2022 r.,
- Wrocław II (IC 149) z 19 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 57% jest wynajęte), budowa została zakończona w II kw. 2022 r.
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m<sup>2</sup> GLA, zakończenie budowy planowane jest na IV kw. 2023 r.
- Poznań (IC 195) z 61 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 77% jest wynajęte), zakończenie budowy planowane jest na I kw. 2023 r.
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m<sup>2</sup> GLA, zakończenie budowy planowane jest na III kw. 2023 r.

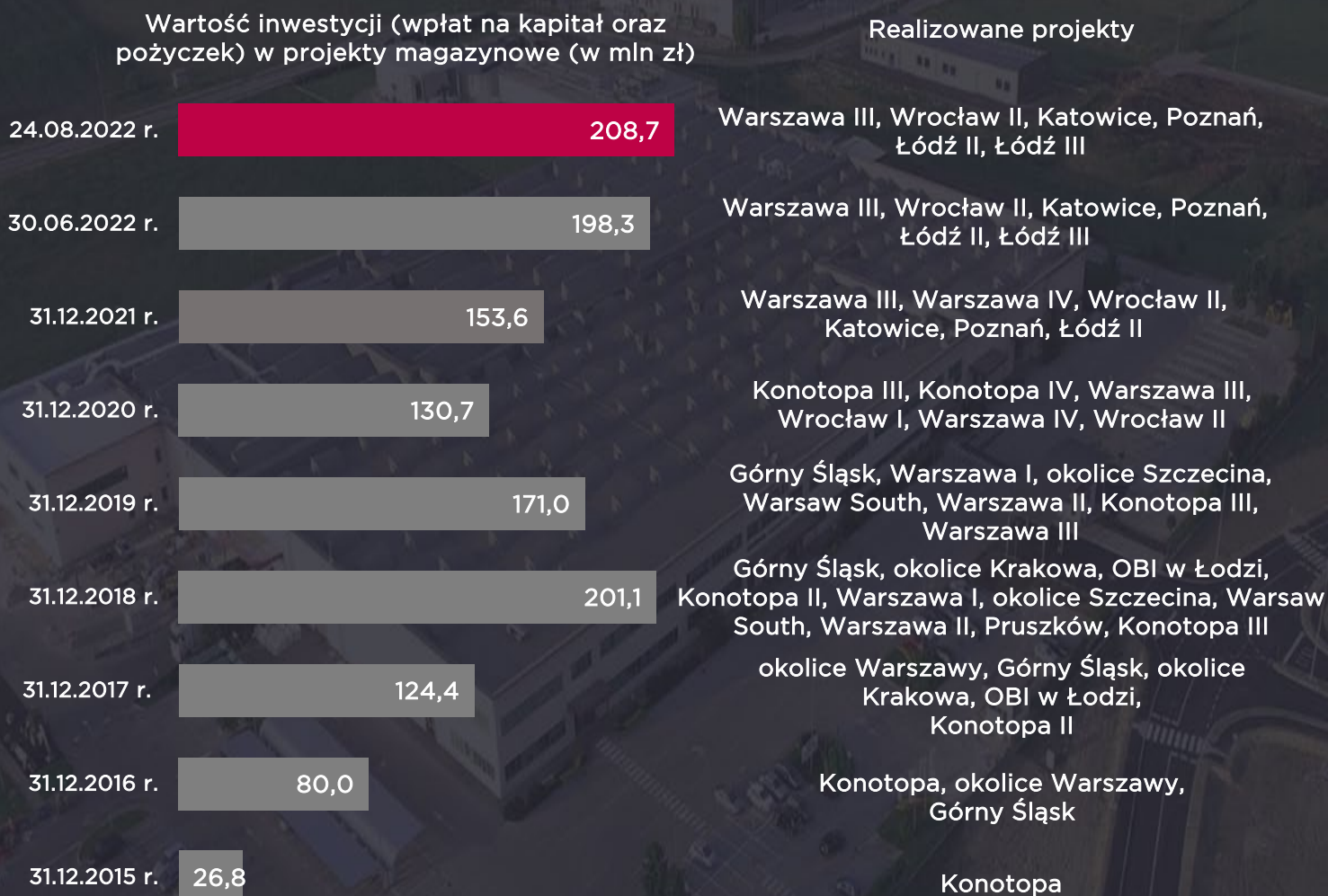
W 2022 r. Grupa rozpoczęła realizację jednego nowego projektu magazynowego:

- 21 marca br. 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 (Łódź III, 82 tys. m<sup>2</sup> GLA). Zakończenie budowy obiektu planowane jest na I kw. 2024 r.

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. m<sup>2</sup> 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 półroczu 2022 r. Grupa Kapitałowa zwiększyła zaangażowanie w projekty magazynowe z 153,6 mln zł (na dzień 31.12.2021 r.) do 198,3 mln zł (na dzień 30.06.2022 r.). Na dzień sporządzenia sprawozdania zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 208,7 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 półrocze 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,
- nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu. Miejscowy plan zagospodarowania umożliwia zabudowę nieruchomości obiektem zamieszkania zbiorowego i prowadzenie działalności hotelowej. Dla nieruchomości został opracowany projekt architektoniczny oraz została uzyskana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

W poprzednich okresach sprawozdawczych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych klasyfikowana była nieruchomość niezabudowana w Gdańsku przy ul. Grunwaldzkiej. 29 lipca 2022 r. nieruchomość została sprzedana na rzecz podmiotu trzeciego. Wynik na sprzedaży nieruchomości zostanie rozpoznany w sprawozdaniu za III kw. 2022 r. Dla projektu w Gdańsku była zawarta umowa franczyzy z IHG Hotels Limited. Na dzień publikacji sprawozdania Zarząd prowadzi rozmowy ws. rozwiązania lub zmiany umowy franczyzy.

Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Projekt skomercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Kołobrzeg	10,8	-	Rozważana realizacja projektu zamieszkania zbiorowego
<b>Razem</b>	<b>22,5</b>		-

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 obiektu pod marką Royal Tulip Warsaw Apartments (wykorzystywaną na podstawie zawartej w maju 2019 r. umowy franczyzy z Louvre Hotels Group). W ramach Grupy Kapitałowej Marvipol Development zostały utworzone struktury do prowadzenia

działalności operatorskiej z wykorzystaniem zasobu lokali będących w dyspozycji Grupy w ramach umów najmu lub dzierżawy.

### Zaawansowanie sprzedaży i oferta lokali w Unique Apartments

Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )
2	96	1 892	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 30.06.2022 r.

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

W I półroczu 2022 r. kontynuowano przekazania lokali z Unique Apartments. W minionym okresie przekazano klientom 168 lokali w stanie deweloperskim. Dla 280 lokali w Unique Apartments miało miejsce przekazanie po wykonaniu prac wykończeniowych, rozpoczynające bieg okres najmu lub dzierżawy tych lokali przez jedną ze spółek z Grupy. Na koniec czerwca br. Grupa posiadała 2 sprzedane, a nieprzekazane dewelopersko lokale inwestycyjne w projekcie.

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

W I półroczu 2022 r. przychody segmentu wyniosły 85,5 mln zł, a wynik netto: 6,3 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 i Apartamenty Zielony Natolin 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;
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy;
- Decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych i ich wpływ na dostępność kredytów hipotecznych dla Klientów Grupy oraz poziom kosztów finansowych Grupy;
- 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;
- Wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie i jej wpływ m.in. na nastroje konsumenckie w Polsce, postrzeganie regionu przez inwestorów zagranicznych, sytuację na polskim rynku pracy, ceny surowców energetycznych (i w konsekwencji m.in. paliw i energii elektrycznej) oraz dostępność i ceny materiałów budowlanych;
- Wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży kolejnych projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- Wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- Wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą rozpoznać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- Różnice kursowe związane ze zmiennością na rynku walutowym;
- Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w szczególności w zakresie obowiązkowej składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny;
- Implementacja Ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym;
- Rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali pod marką Royal Tulip Warsaw Apartments.

## Perspektywy średnio i długoterminowe

Kluczowy wpływ na rozwój i wzrost wartości Spółki i jej Grupy Kapitałowej dla Akcjonariuszy w długim okresie będzie mieć efektywna realizacja strategii rozwoju Spółki i jej Grupy Kapitałowej, w tym przede wszystkim:

- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim i wpływ czynników zewnętrznych (ogólna sytuacja gospodarcza, sytuacja na globalnych i lokalnych rynkach surowców (oraz m.in. rynkach energii, uprawnień do emisji CO<sub>2</sub>) 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 wzmocnienie 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 pół. 2022 r.	I pół. 2021 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	326 704	75 288	334%
Koszt własny sprzedaży	-255 543	-55 199	363%
Zysk brutto na sprzedaży	71 161	20 089	254%
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	67 294	34 720	94%
<b>Zysk netto</b>	54 001	29 145	85%

tys. zł	30.06.2022	31.12.2021	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>399 665</b>	<b>264 420</b>	<b>51%</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	176 472	81 087	118%
Nieruchomości inwestycyjne	37 457	72 755	-49%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 108 949</b>	<b>1 275 894</b>	<b>-13%</b>
Zapasy	831 991	1 008 332	-17%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	191 216	218 181	-12%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	46 993	35 207	33%
<b>Kapitał własny</b>	<b>619 209</b>	<b>612 692</b>	<b>1%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>422 155</b>	<b>296 070</b>	<b>43%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	58 733	34 788	69%
Zobowiązania z tytułu obligacji	257 464	220 066	17%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	77 977	16 712	367%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>467 250</b>	<b>641 029</b>	<b>-27%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21 376	20 954	2%
Zobowiązania z tytułu obligacji	51 579	52 330	-1%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	5 054	1 892	167%

#### Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I pół. 2022 r.	I pół. 2021 r.
<b>Rentowność</b>		
<b>Marża brutto na sprzedaży</b>	21,8%	26,7%
	30.06.2022	31.12.2021
<b>Płynność</b>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b> aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	7,3	7,8
<b>Wskaźnik szybkiej płynności</b> aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,8	1,6
<b>Zadłużenie</b>		
<b>Dług netto (w mln zł)*</b> zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	281,0	128,7
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b> kapitał własny do aktywów ogółem	41,0%	39,5%

	30.06.2022	31.12.2021
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> zobowiązania ogółem do kapitału własnego	143,6%	152,9%
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	59,0%	60,5%

\* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2022 oraz na dzień 31.12.2021 r. wyniósłby odpowiednio 296,8 mln zł oraz 149,2 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 2022 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 326,7 mln zł przychodów wobec 75,3 mln zł rok wcześniej, wypracowując 67,3 mln zł zysku operacyjnego (94% wzrost rdr.) oraz 54,0 mln zł zysku netto (85% wzrost rdr.).

Kluczowy wpływ na wzrost wyniku operacyjnego i netto miał istotny wzrost przychodów segmentu deweloperskiego oraz pozostałych aktywów nieruchomościowych, związany z wyższym poziomem przekazań, kompensujących niższe wyniki segmentu magazynowego.

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej utrzymuje się na stabilnym, komfortowym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na 30 czerwca 2022 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 281 mln zł (296,8 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, jak również wypłata, w kwietniu br. rekordowej dywidendy, w wysokości 47,5 mln zł.

## Informacje uzupełniające

### Poręczenia i gwarancje

W I półroczu 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 pół. 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
Karmar S.A.	bankowa	12 098
Karmar S.A.	bankowa	2 240
Clima Komfort Sp. z o.o.	bankowa	916

Gwarancje otrzymane w I pół. 2022 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Clima Komfort Sp. z o.o.	bankowa	458

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w I pół. 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

### 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 2021 i pozostaje aktualny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

### Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w I półroczu 2022 r. z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zaprezentowane są w **Nocie 28** Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. oraz w **Nocie 34** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 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 półrocze 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 półrocze 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 30 czerwca 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 istotnych 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 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 wpływać na działalność segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupy poprzez m.in.:

- nastroje konsumenckie oraz sytuację gospodarczą, oddziałującą m.in. na popyt na usługi hotelowe,

- sytuację na rynku surowców energetycznych i jej wpływ m.in. na ceny energii w Polsce,
- sytuację na rynku żywności.

### 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.

### 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 półrocze 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 półrocze 2022 r. oraz w *Nocie 2* Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 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