



## SUPLEMENT NR 1

### DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO DRUGIEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 5 KWIETNIA 2024 ROKU

sporządzony przez Marvipol Development Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000534585 („Emitent”, „Spółka”).

Niniejszy suplement nr 1 („**Suplement**”) stanowi suplement do Prospektu podstawowego z dnia 5 kwietnia 2024 roku („**Prospekt**”) i powinien być czytany łącznie z Prospektem.

Suplement został sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), w związku z:

- publikacją w dniu 27 maja 2024 roku Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za I kwartał 2024 roku

**Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („Komisja”) w dniu 5 czerwca 2024 roku.**

Terminy pisane wielką literą, których nie zdefiniowano w Suplemencie mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

## ZMIANY DO PROSPEKTU

### ZMIANA NR 1 – W CZĘŚCI II - „CZynniki RYZYKA” POZ. 1.11. (STR. 16) RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ PRZEZ NIEDOPASOWANIE TERMINÓW ZAPADALNOŚCI AKTYWÓW I PASYWÓW DODAJE SIĘ:

Emitent jest narażony na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów. Poniższa tabela prezentuje zestawienie terminów zapadalności / wymagalności aktywów i pasywów Emitenta według stanu na dzień 31 marca 2024 r. (w tys. PLN):

Zobowiązania (według umownych terminów wymagalności) na dzień 31.03.2024 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	0	25 903	5 247	3 678	0	0	0	34 828
Zobowiązania z tytułu obligacji	113 852	70 000	157 904	0	0	0	0	341 756
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 731	6 591	7 347	8 115	8 892	48 147	0	84 823
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	54 003	0	0	0	0	0	5 377	59 380
Rezerwy oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego	232	0	0	0	0	0	15 520	15 752
Przychody przyszłych okresów (zaliczki od klientów)	299 696	32 156	0	0	0	0	0	331 852
Zobowiązania razem	473 514	134 650	170 498	11 793	8 892	48 147	20 897	868 391
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 31.03.2024 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Aktywa razem	823 710	169 630	284 355	92 320	53 033	0	162 309	1 585 357
Luka płynności netto (-) lub nadwyżka (+)	350 196	34 980	113 857	80 527	44 141	-48 147	141 412	716 966
<b>Skumulowana luka płynności netto (-) lub nadwyżka (+)</b>	<b>350 196</b>	<b>385 176</b>	<b>499 034</b>	<b>579 560</b>	<b>623 701</b>	<b>575 554</b>	<b>716 966</b>	<b>716 966</b>

Źródło: Emitent

Zarząd Emitenta zwraca uwagę, iż skumulowana nadwyżka płynności jest w każdym roku dodatnia, stąd nie ma przesłanek braku płynności Spółki.

### ZMIANA NR 2 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 4.1.7. (STR. 34) INFORMACJE NA TEMAT ISTOTNYCH ZMIAN W STRUKTURZE ZADŁUŻENIA KREDYTOWEGO I FINANSOWANIA EMITENTA OD OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO DODAJE SIĘ:

W poniższej tabeli wskazano główne źródła finansowania Grupy Emitenta według stanu na dzień 31 marca 2024 r. oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2023 r.:

BILANS (tys. zł)	31.12.2023	struktura	31.03.2024	31.12.2023
<b>Kapitał własny</b>	<b>710 388</b>	<b>48,6%</b>	<b>705 030</b>	<b>710 388</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>366 036</b>	<b>25,0%</b>	<b>371 111</b>	<b>366 036</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29 079	2,0%	34 828	29 079
Zobowiązania z tytułu obligacji	232 655	15,9%	227 904	232 655
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	72 160	4,9%	75 141	72 160
Pozostałe zobowiązania	5 107	0,3%	5 360	5 107
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>384 813</b>	<b>26,3%</b>	<b>509 216</b>	<b>384 813</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	5 219	0,4%	0	5 219
Zobowiązania z tytułu obligacji	111 529	7,6%	113 852	111 529
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 234	0,4%	4 225	6 234
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	5 118	0,4%	5 052	5 118

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	39 480	2,7%	54 003	39 480
Przychody przyszłych okresów (wpłaty klientów)	215 154	14,7%	331 852	215 154
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 461 237</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 585 357</b>	<b>1 461 237</b>

Źródło: Emitent

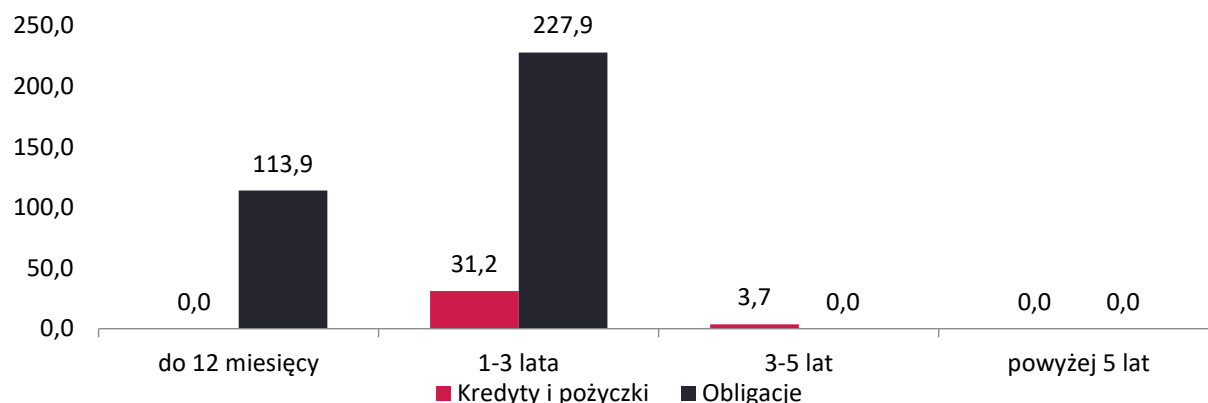
Na dzień 31 marca 2024 r. wartość kapitału własnego wyniosła 705,0 mln zł, a jego udział w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 44,5% i był niższy w porównaniu do dnia 31 grudnia 2023 r. (48,6%)

Na dzień 31 marca 2024 r. Grupa finansowała się kredytami bankowymi (udzielone przez mBank S.A., Bank Millennium S.A., Alior Bank S.A., PKO BP S.A.) i pożyczkami, których łączne saldo na dzień 31.03.2024 r. wynosiło 34,8 mln zł, z czego 31,7 mln zł stanowiły kredyty (wszystkie w walucie polskiej), a 3,1 mln zł pożyczki (wszystkie w walucie obcej (EUR)).

Na dzień bilansowy 31 marca 2024 r. istniało osiem serii obligacji Grupy o łącznej wartości blisko 341,8 mln zł, z czego 113,9 mln zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku.

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu finansowego, którego wartość wyniosła 79,4 mln zł (zgodnie z MSSF16 są to głównie skumulowane zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowych oraz umów najmu lub dzierżawy lokali z kompleksu Unique Apartments). Na koniec marca 2024 r. Grupa miała 331,9 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.

Poniżej przedstawiono zapadalność zobowiązań odsetkowych wg stanu na 31 marca 2024 r. w mln zł:



Źródło: Emitent

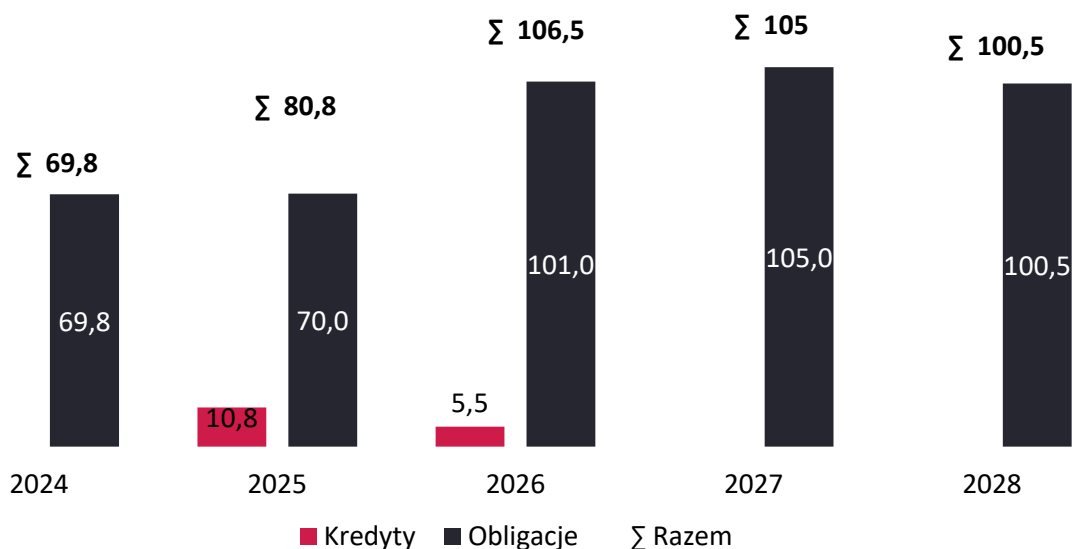
Dług netto Grupy Emitenta na koniec marca 2024 r. wyniósł 136,5 mln zł, co stanowiło 0,19 kapitałów własnych Grupy Emitenta. W porównaniu do końca roku 2023 dług netto spadł o 33,6 mln zł (170,2 mln zł na koniec 2023 r., a wskaźnik wyniósł 0,24). Wskaźnik ogólnego zadłużenia na koniec marca 2024 r. wyniósł 55,5% (wzrost o 3,9 p.p. vs koniec 2023 r.).

Po dniu bilansowym:

- w dniu 7 maja 2024 r. Emitent dokonał przydziału niezabezpieczonych obligacji serii P2024A o wartości nominalnej 150 mln zł, termin wykupu obligacji to 7 maja 2028 r. z zastrzeżeniem obowiązkowej amortyzacji Obligacji poprzez wykup co najmniej 33% sztuk w dniu 7 listopada 2027 r.;
- w dniu 10 maja 2024 r. Emitent wykupił pozostałą część obligacji serii AC w wysokości 23 mln zł zgodnie z terminem zapadalności;

- w dniu 13 maja 2024 r. została wypłacona dywidenda w wysokości 44,2 mln zł;
- w dniu 20 maja 2024 r. Emitent zawarł transakcję nabycia w celu umorzenia 18,6 mln zł obligacji serii AD.

Poniżej przedstawiono zapadalność zobowiązań odsetkowych wg stanu na 24 maja 2024 r. w mln zł (po przeprowadzonej emisji obligacji serii P2024A oraz wykupie serii AC/AD):



**ZMIANA NR 3 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 5.1.2 (STR. 40) SEGMENT DEWELOPERSKI DODAJE SIĘ:**

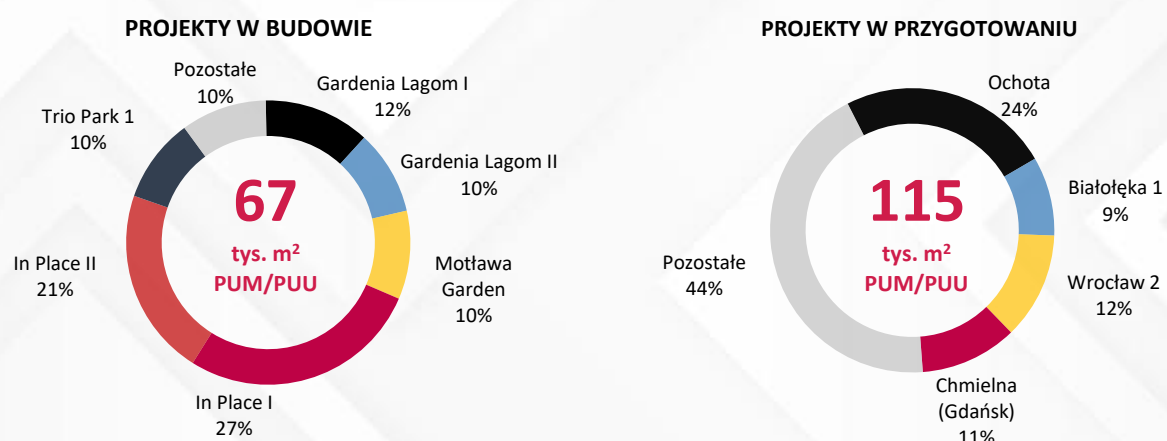
**Portfel projektów deweloperskich**

Na poniższym rysunku przedstawiono projekty deweloperskie w Warszawie, Gdańsku i Wrocławiu wg stanu na 24 maja 2024 r.



Źródło: Emitent

Portfel projektów deweloperskich Grupy Marvipol Development tworzą 22 inwestycji w budowie, gotowe do uruchomienia i w przygotowaniu, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 182 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 37 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



Źródło: Emitent; dane na 24.05.2024 r.

W I kwartale 2024 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację ośmiu inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: In Place I i II (dzielnica Włochy), Gardenia Lagom I i II (Białołęka) i Conrada 30 (Bielany) w Warszawie, Motława Garden w Gdańsku oraz Trio Park I i II we Wrocławiu.

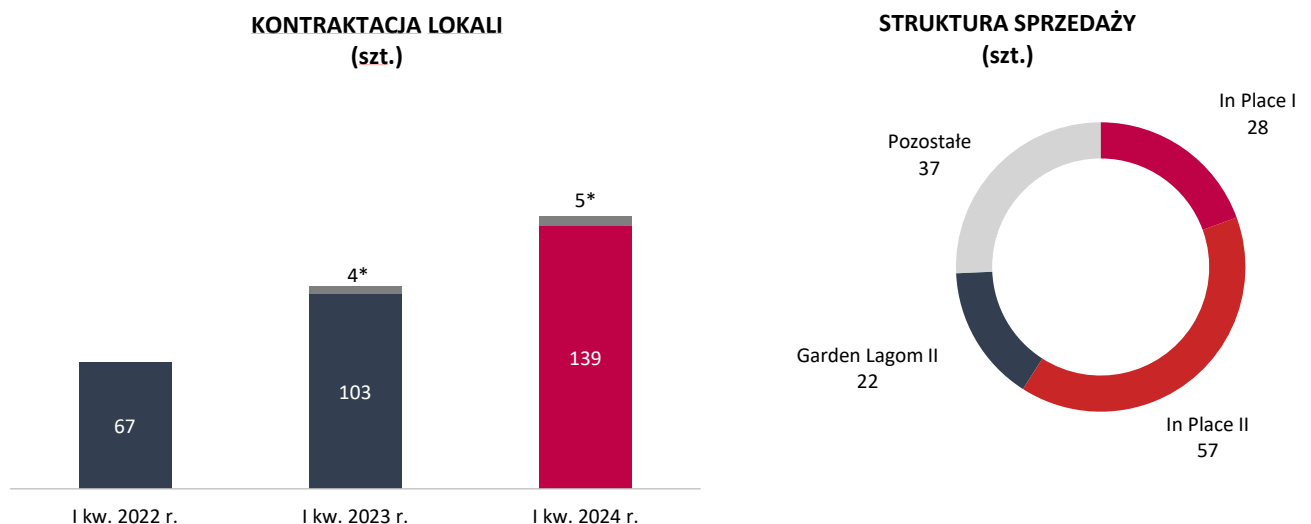
Harmonogram inwestycji będących w realizacji na dzień 24.05.2024 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Inwestycje w budowie</b>					
Motława Garden	72	6,7	26	IV kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
In Place I	371	18,4	363	II kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	160	8,1	129	III kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
In Place II	280	14,3	199	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II (Wrocław)	178	8,3	62	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Conrada 30	89	4,7	7	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	52	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.

Źródło: Emitent

### Kontraktacja lokali

W I kwartale 2024 r. Grupa Marvicol Development zawarła 144 umowy sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 5 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments, ujmowane w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 107 umów w analogicznym okresie 2023 r. Na wyniki sprzedaży wpłynęły m.in. poprawa nastrojów konsumenckich, zwiększenie dostępności finansowania hipotecznego, poszerzenie oferty sprzedażowej Grupy oraz zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów.



Źródło: Emitent; \*Część lokali w projekcie Unique Tower prezentowanych jest w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

### Oferta lokali

Ofertę dostępnych do sprzedaży lokali na dzień 31.03.2024 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

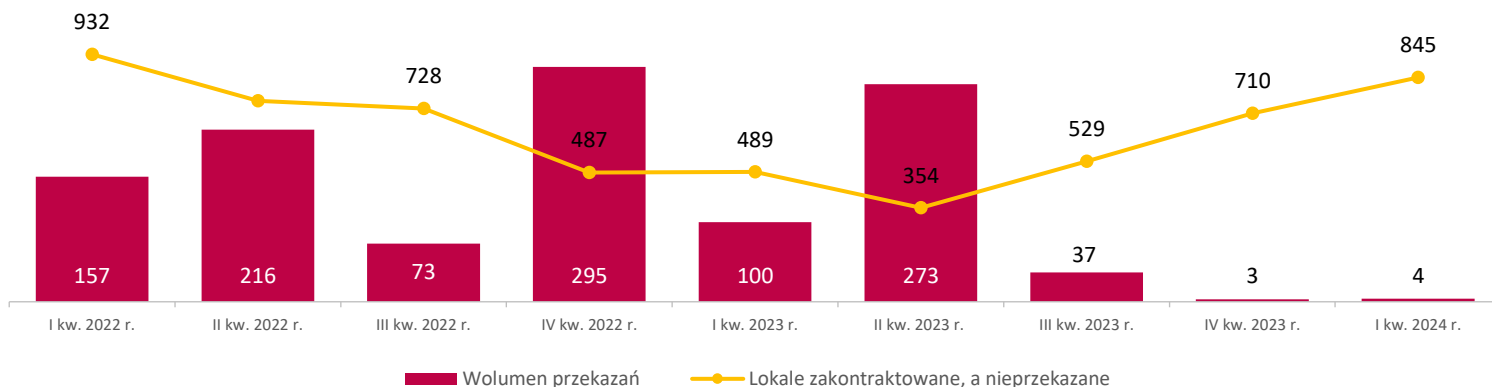
Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	
Lokale z ukończonych inwestycji	24	3,8	-	-	-
In Place I	8	0,5	371	18,4	III kw. 2024 r.
In Place II	81	4,9	280	14,3	II kw. 2025 r.
Motława Garden	46	4,6	72	6,7	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	31	2,1	160	8,1	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom II	75	4,0	127	6,4	III kw. 2025 r.
Trio Park I i II	116	5,7	178	8,3	II kw. 2025 r.
Conrada 30	82	4,3	89	4,7	III kw. 2025 r.
<b>Razem</b>	<b>463</b>	<b>29,9</b>	-	-	-

Źródło: Emitent

Według stanu na dzień 31.03.2024 r. Grupa posiadała w ofercie 463 lokale niesprzedane, z czego budowa 24 była zakończona. Łączna powierzchnia użytkowa tych lokali to 29,9 tys. m<sup>2</sup>.

### Przekazania lokali

Na poniższym wykresie przedstawiono wolumen przekazanych lokali (zakończonych protokołem zdawczo odbiorczym) oraz liczbę lokali zakontraktowanych, a nieprzekazanych do klientów w okresie 1Q 2022 – 1Q 2024:



Źródło: Emitent;

W I kw. 2024 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 4 lokale mieszkalne i usługowe, wobec 100 lokali przed rokiem. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 10 lokali, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 3 lokali w analogicznym okresie 2023 roku.

Zgodnie z harmonogramem zaprezentowanym w tabeli „Inwestycje w budowie” przekazywanie lokali nabywcom w projektach, których uzyskanie pozwolenia na użytkowania planowane jest w 2024 roku rozpocznie się w III kwartale 2024.

W I kw. 2024 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 14,6 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych). Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 30%.

Na dzień 31 marca 2024 r. Grupa Kapitałowa posiadała 845 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca I kw. 2024 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 558,6 mln zł.

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	
Motława Garden	26	2,1	25 838	II kw. 2024 r.
In Place I	363	17,8	240 423	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	129	6,0	67 643	III kw. 2024 r.
In Place II	199	9,5	143 576	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II	62	2,6	30 862	II kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	52	2,4	30 373	III kw. 2025 r.
Pozostałe	14	1,1	19 848	-
<b>Razem</b>	<b>845</b>	<b>41,5</b>	<b>558 571</b>	-

Źródło: Emitent;

### Harmonogram realizacji – projekty w przygotowaniu i planowane

Na dzień 24.05.2024 r. Grupa posiada następujący bank ziemi, na którym zamierza realizować inwestycje deweloperskie:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Inwestycje w przygotowaniu</b>					
Osiedle Juu	129	6,3	-	II kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
Ursynów 2	58	3,7	-	III kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
Chmielna (Gdańsk)	348	12,5	-	II kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Białotąka 4	146	7,2	-	IV kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Gdynia	224	9,3	-	IV kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Ochota	448	27,7	-	-	-
Wrocław 2	273	14,0	-	-	-
Białotąka 1	216	10,3	-	-	-
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	-	-



Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	-	-
Bielany 3	92	4,5	-	-	-
Praga Południe	70	4,0	-	-	-
Praga Północ	147	6,1	-	-	-

Źródło: Emitent;

W I kwartale 2024 r. Grupa sfinalizowała zakup nieruchomości w Gdyni oraz zawarła umowę przedwstępną kupna nieruchomości w dzielnicy Ursus w Warszawie.



#### ZMIANA NR 4 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 5.1.3 (STR. 50) SEGMENT MAGAZYNOWY DODAJE SIĘ:

##### Portfel projektów magazynowych

Na poniższej ilustracji przedstawiono projekty magazynowe Grupy wg stanu na dzień 24.05.2024 r.:

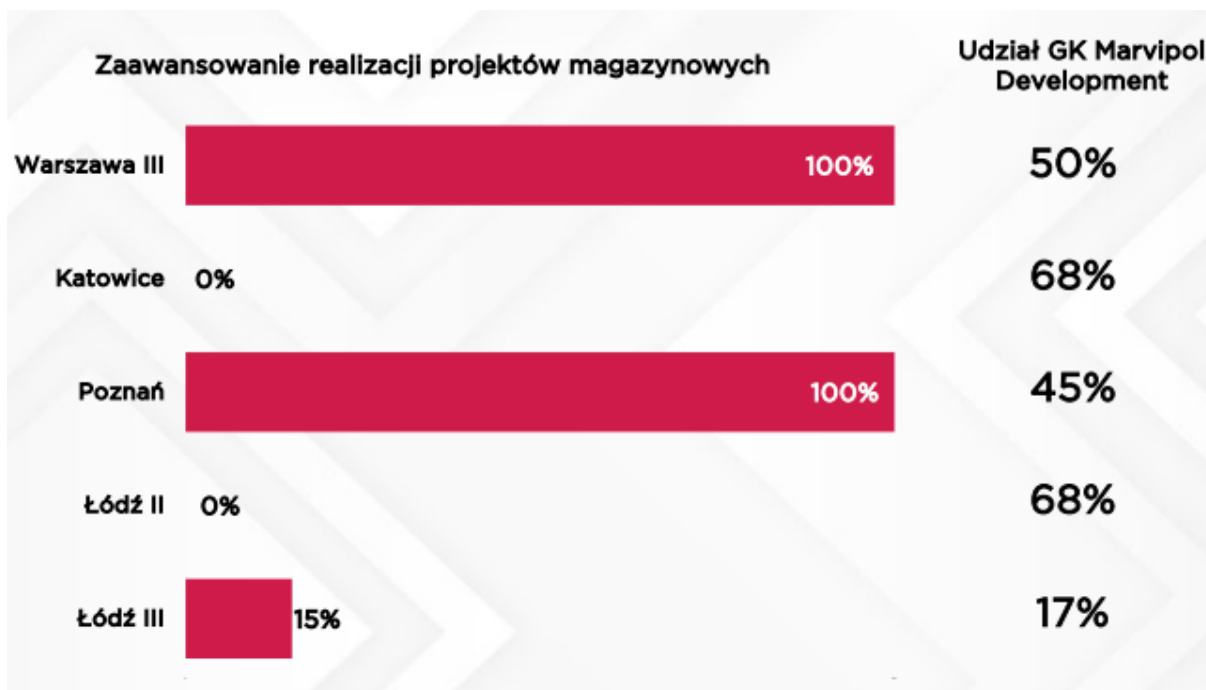


Projekt	GLA (tys. m <sup>2</sup> )	Status projektu
IC 195 Poznań	60	Wybudowany
IC 135 Warszawa III	39	Wybudowany
IC 229 Łódź III	86	W budowie
Zynwalin Katowice	39	W przygotowaniu
IC 187 Łódź II	20	W przygotowaniu
<b>Razem</b>	<b>244</b>	-
<b>Sprzedane w latach 2017-2023</b>	<b>568</b>	-

-  Inwestycje w realizacji oraz w przygotowaniu
-  Zrealizowane inwestycje

Źródło: Emitent;

Na dzień 24.05.2024 r. portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 5 projektów (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 244 tys. m<sup>2</sup> łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.



Źródło: Emitent;

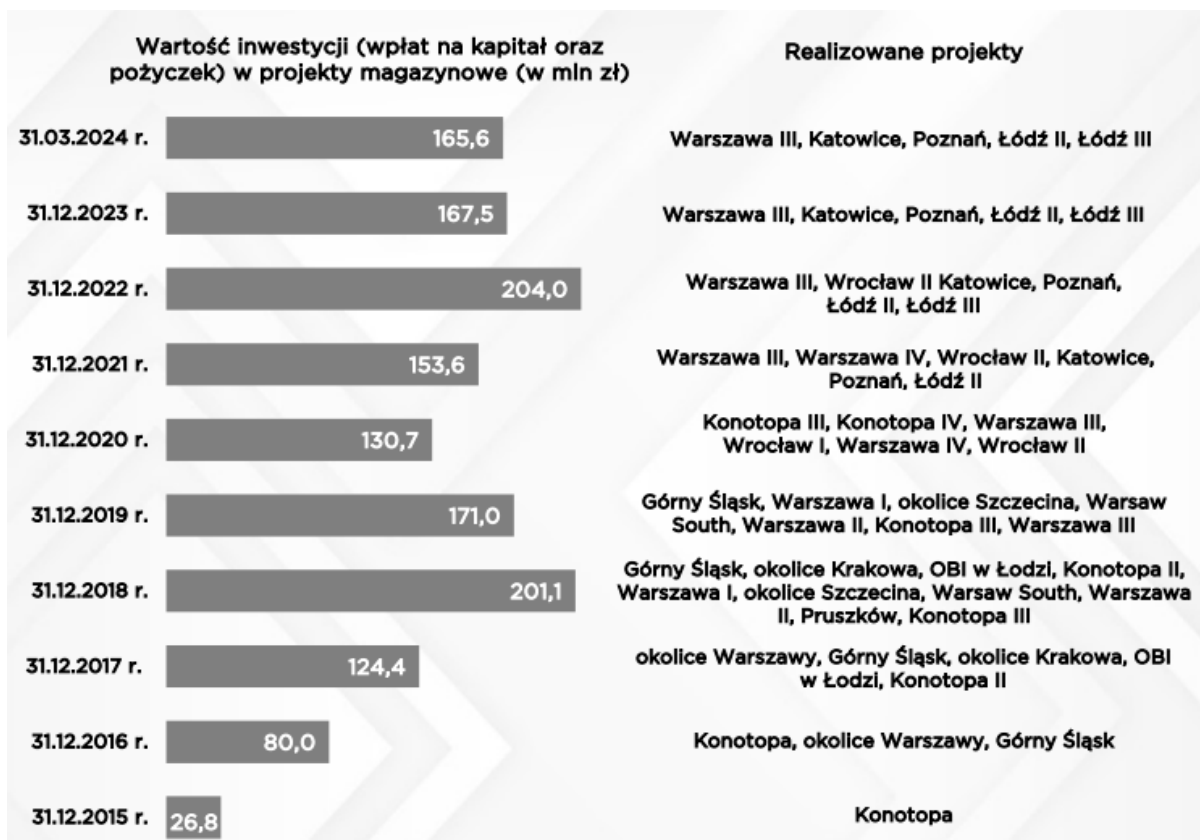
Grupa Kapitałowa w I kw. 2024 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

- Warszawa III (IC 135), z 39 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 97% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m<sup>2</sup> GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m<sup>2</sup> GLA,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 36% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

Na dzień 24.05.2024 r. projekty Katowice, Łódź II są w trakcie przygotowania.

#### Zaangażowanie kapitałowe

Na dzień 31.03.2024 r. zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 165,6 mln zł.



Źródło: Emitent

#### ZMIANA NR 5 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 5.1.4 (STR. 55) SEGMENT POZOSTAŁE AKTYWA NIERUCHOMOŚCIOWE DODAJE SIĘ:

Zaawansowanie sprzedaży i oferta lokali w Unique Apartments na dzień 31.03.2024 r.:

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> )
10	0,3	6 284	8*	1,5	320	11,7

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

W I kw. 2024 r. kontynuowano przekazania lokali z Unique Apartments. W analizowanym okresie przekazano klientom 10 lokali.

W I kw. 2024 r. przychody segmentu wyniosły 14,2 mln zł, a wynik netto: (0,2) mln zł.

#### ZMIANA NR 6 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 11.2. (STR. 79) HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE DODAJE SIĘ:

Po dacie ostatnich rocznych skonsolidowanych danych finansowych za rok 2023 zbadanych przez biegłego rewidenta, Emitent opublikował dnia 27 maja 2024 roku skonsolidowany raport okresowy za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q1-2024-final.pdf>

## ZMIANA NR 7 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 11.4. (STR. 80) KOMENTARZ DO WYBRANYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH GRUPY DODAJE SIĘ:

### Rachunek zysków i strat

tys. zł	I kw. 2024 r.	I kw. 2023 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>25 716</b>	<b>70 826</b>	<b>(64%)</b>
Koszt własny sprzedaży	(20 346)	(56 831)	(64%)
Zysk brutto na sprzedaży	5 370	13 995	(62%)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>(3 712)</b>	<b>7 022</b>	-
<b>Zysk netto</b>	<b>(5 358)</b>	<b>5 663</b>	-

Źródło: Emitent

W I kw. 2024 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 25,7 mln zł przychodów, wobec 70,8 mln zł w I kw. 2023 r., odnotowując 3,7 mln zł straty operacyjnej (7 mln zł zysku EBIT w I kw. 2023 r.) oraz 5,4 mln zł straty netto, wobec 5,7 mln zł zysku w I kw. 2024 r.

O niższym poziomie przychodów Grupy przesądził niższy wolumen przekazania lokali mieszkalnych, usługowych oraz przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych (plan przekazania lokali na rok 2024 przewiduje, że większość lokali zostanie wydana Klientom począwszy od III kwartału). Ze względu na niższy poziom przychodów ze sprzedaży lokali oraz ujemny wynik operacyjny segmentu magazynowego spółka odnotowała ujemny wynik operacyjny. O niższej rentowności netto, poza ww. czynnikami, przesądził wzrost kosztów finansowych (-2,7 mln zł salda przychodów i kosztów finansowych, wobec -0,5 mln zł salda w I kw. 2023 r.).

### Bilans

tys. zł	31.03.2024	31.12.2023	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>341 813</b>	<b>338 899</b>	<b>1%</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	180 650	181 611	(1%)
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 243 544</b>	<b>1 122 338</b>	<b>11%</b>
Zapasy	878 619	812 328	8%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	319 421	286 721	11%

tys. zł	31.03.2024	31.12.2023	Zmiana
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	47 096	47 184	0%
<b>Kapitał własny</b>	<b>705 030</b>	<b>710 388</b>	<b>(1%)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>371 111</b>	<b>366 036</b>	<b>1%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	34 828	29 079	20%
Zobowiązania z tytułu obligacji	227 904	232 655	(2%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	75 141	72 160	4%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>509 216</b>	<b>384 813</b>	<b>32%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	5 219	(100%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	113 852	111 529	2%
Zobowiązania z tytułu leasingu	4 225	6 234	(32%)

Źródło: Emitent

Suma aktywów Grupy Marvipol Developent wyniosła na koniec marca 2024 r. 1 585,4 mln zł, co oznacza wzrost o 8% w porównaniu do 2023 roku. Aktywa trwałe stanowiły 341,8 mln zł (+1% vs 2023 r.), a aktywa obrotowe 1 243,5 mln zł (+11% vs 2023 r.). Wśród aktywów trwałych największe pozycje to długoterminowe aktywa finansowe (blisko 180,7 mln zł na koniec marca 2024 r.) W aktywach obrotowych dominują zapasy, których wartość na koniec marca 2024 r. wyniosła 878,6 mln zł oraz środki pieniężne w wysokości 319,4 mln zł, w tym 47,1 mln zł o ograniczonej możliwości dysponowania. Kapitał własny na 31.03.2024 r. spadł o 1% do 705 mln zł. W 1Q 2024 r. zwiększyła się wartość długoterminowych zobowiązań finansowych o 1% do 371,1 mln zł, a wartość krótkoterminowych zobowiązań finansowych wzrosła o 32% do 509,2 mln zł.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. W I kwartale 2024 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej zmniejszyło się o 20%, do 136,5 mln zł (142,0 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing) na dzień 31 marca 2024 r. Na spadek zadłużenia odsetkowego netto wpłynęły m.in. dodatnie przepływy z działalności operacyjnej (związane m.in. z postępami w realizacji i komercjalizacji projektów deweloperskich).

#### ZMIANA nr 8 - W WYKAZIE ODESŁAŃ (STR. 168) DODAJE SIĘ:

9) Do skonsolidowanych danych śródrocznych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 27 maja 2024 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q1-2024-final.pdf>

W imieniu Emitenta:

---

Prezes Zarządu  
Mariusz Wojciech Książek

---

Wiceprezes Zarządu  
Andrzej Nizio