



SUPLEMENT NR 2

DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO DRUGIEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 24 SIERPNI 2022 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 2 („**Suplement 2**”) stanowi suplement do Prospektu podstawowego z dnia 24 sierpnia 2022 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 25 listopada 2022 roku Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za III kwartał 2022 roku oraz
- zmianą w składzie Zarządu Emitenta w zw. z powołaniem do składu Zarządu Emitenta na funkcję Wiceprezesa Zarządu Pana Andrzeja Nizio oraz rezygnacją Pana Grzegorza Kaweckiego.

Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („Komisja”) w dniu 13 grudnia 2022 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. 1.13. (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 30 września 2022 r. (w tys. PLN):

Zobowiązania (według umownych terminów wymagalności) na dzień 30.09.2022 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	22 281	35 592	0	0	0	0	0	57 873
Zobowiązania z tytułu obligacji	25 857	69 758	192 085	0	0	0	0	287 700
Zobowiązania z tytułu leasingu	4 984	5 668	6 077	6 763	7 492	51 901	11 949	94 834
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	52 854	0	0	0	0	0	7 001	59 855
Rezerwy oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 500	0	0	0	0	0	21 717	24 217
Przychody przyszłych okresów (zaliczki od klientów)	321 798	8 977	0	0	0	0	0	330 775
Zobowiązania razem	430 274	119 995	198 162	6 763	7 492	51 901	40 667	855 254
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 30.09.2022 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	629 384	107 560	119 696	127 716	254 217	13 290	241 507	1 493 370
Luka płynności netto	199 110	-12 435	-78 466	120 953	246 725	-38 611	200 840	638 116
Skumulowana luka płynności netto	199 110	186 675	108 209	229 162	475 887	437 276	638 116	638 116

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. 33) 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 grudnia 2021 r. oraz 30 września 2022 r.

BILANS (tys. zł)	31.12.2021	struktura	30.09.2022	struktura
Kapitał własny	612 692	39,5%	638 116	42,7%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	296 070	19,1%	404 610	27,1%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	34 788	2,2%	35 592	2,4%
Zobowiązania z tytułu obligacji	220 066	14,2%	261 843	17,5%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16 712	1,1%	77 901	5,2%
Pozostałe zobowiązania	6 002	0,4%	7 001	0,5%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	641 029	41,4%	450 644	30,2%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	20 954	1,4%	22 281	1,5%
Zobowiązania z tytułu obligacji	52 330	3,4%	25 857	1,7%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 892	0,1%	4 984	0,3%
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	19 930	1,3%	11 393	0,8%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	58 336	3,8%	47 871	3,2%

Przychody przyszłych okresów (wpłaty klientów)	477 295	30,8%	330 775	22,1%
Pasywa razem	1 549 791	100,0%	1 493 370	100,0%

Źródło: Emitent

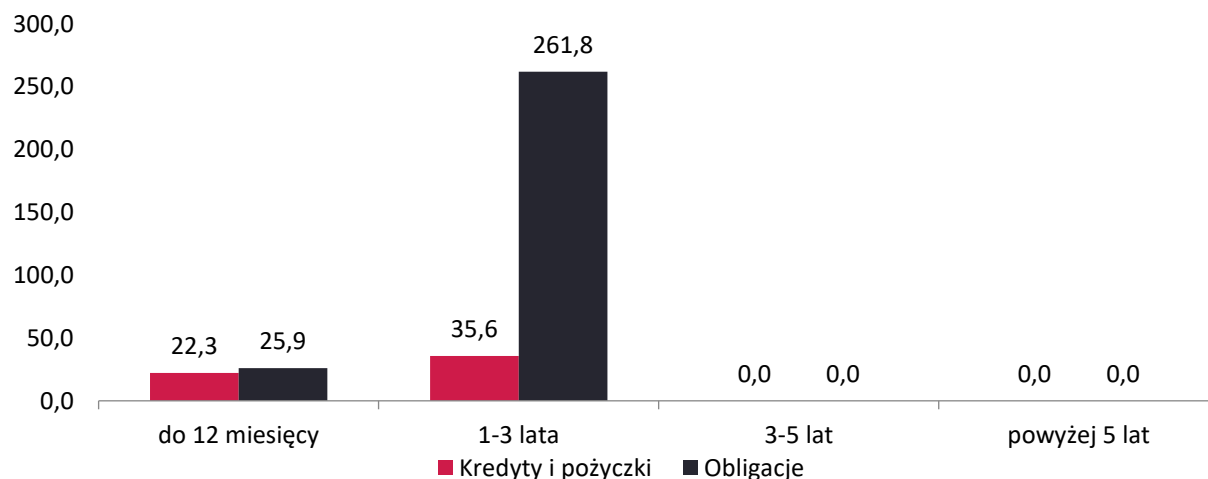
Na dzień 30 września 2022 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 42,7% i był wyższy o 3,2 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2021 r. Wiąże się to ze zmniejszeniem sumy pasywów w III kwartale 2022 w stosunku do danych na dzień bilansowy 31 grudnia 2021 przy jednoczesnym wzroście wartości kapitałów własnych na skutek przypisania zysków zatrzymanych (72,9 mln zł).

Na dzień 30 września 2022 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 30.09.2022 r. wynosiło 57,9 mln zł, z czego 35,6 mln zł stanowiły kredyty (wszystkie w walucie polskiej), a 22,6 mln zł pożyczki (wszystkie w walucie obcej (EUR)).

Na dzień bilansowy 30 września 2022 r. istniało pięć serii obligacji Grupy o łącznej wartości blisko 287,7 mln zł, z czego 25,9 mln zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku.

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu finansowego, którego wartość wyniosła 82,9 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 września 2022 r. Grupa miała 330,8 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.

Poniżej przedstawiono zapadalność zobowiązań odsetkowych wg stanu na 30 września 2022 r. w mln zł:



Źródło: Emitent

Dług netto Grupy Emitenta na koniec września 2022 r. wyniósł 220,6 mln zł, co stanowiło 0,35 kapitałów własnych Grupy Emitenta. W porównaniu do końca roku 2021 dług netto wzrósł o 92,1 mln zł (128,6 mln zł w 2021 r.), a wskaźnik wyniósł 0,25. Wskaźnik ogólnego zadłużenia na koniec 3Q 2022 r. wyniósł 57,3%, co stanowiło spadek względem poprzedniego okresu (60,5%).

ZMIANA NR 3 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 5.1.2 (STR. 39) SEGMENT DEWELOPERSKI DODAJE SIĘ:

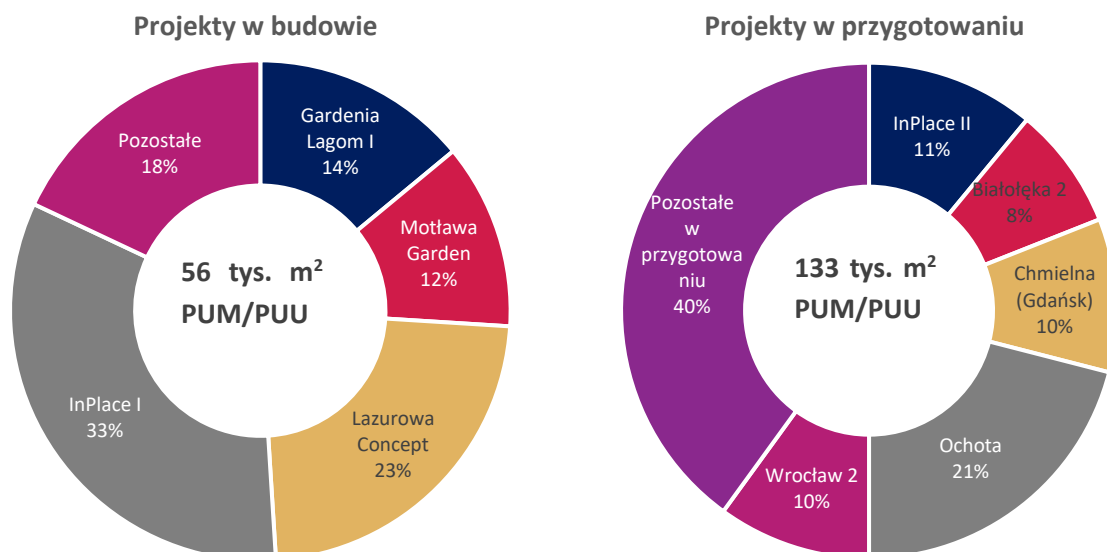
Portfel projektów deweloperskich

Na poniższym rysunku przedstawiono projekty deweloperskie w Warszawie, Gdańsku i Wrocławiu wg stanu na 23 listopada 2022 r.



Źródło: Emitent

Portfel projektów deweloperskich Grupy Marvipol Development tworzą 24 inwestycje w budowie, gotowe do uruchomienia i w przygotowaniu (w tym warunkowo nabytych), zlokalizowanych w Warszawie, Gdańsku, Sopocie i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 189 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 30 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



Źródło: Emitent; dane na 23.11.2022 r.

Grupa na dzień 23.11.2022 r. prowadziła realizację następujących inwestycji: Studio Okęcie (Włochy), Rotunda Dynasy (Śródmieście), Lazurova Concept (Bemowo), Apartamenty Zielony Natolin (Ursynów), InPlace I (Włochy), Gardenia Lagom I (Białołęka) w Warszawie oraz Motława Garden w Gdańsku.

Harmonogram inwestycji będących w realizacji na dzień 23.11.2022 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2022 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Studio Okęcie	94	3,6	94	IV kw. 2020 r.	I kw. 2023 r.
Lazurova Concept	235	12,6	191	II kw. 2021 r.	I kw. 2023 r.
Rotunda Dynasy	25	3,1	9	IV kw. 2020 r.	II kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	68	3,1	45	III kw. 2021 r.	II kw. 2023 r.
In Place I	371	18,4	78	II kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	160	8,1	3	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Motława Garden	72	6,7	7	IV kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.

Źródło: Emitent

Zestawienie inwestycji będących w banku ziemi i planowanych do realizacji na dzień 23.11.2022 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2022 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje gotowe do uruchomienia					
Trio Park I (Wrocław)	134	6,4	1	-	-
In Place II	280	14,3	1	-	-
Gardenia Lagom II	127	6,4	1	-	-
Inwestycje w przygotowaniu					
Chmielna (Gdańsk)	319	12,7	-	-	-
Ochota	448	27,7	1	-	-
Trio Park II (Wrocław)	44	1,9	-	-	-
Wrocław 2	273	14,0	-	-	-
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	-	-
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	-	-
Białołęka 1	216	10,3	-	-	-
Bielany 2	88	4,6	-	-	-
Bielany 3	92	4,5	-	-	-
Białołęka 3	129	6,3	-	-	-
Ursynów 2	58	3,7	-	-	-
Praga Południe	70	4,0	-	-	-

Źródło: Emitent

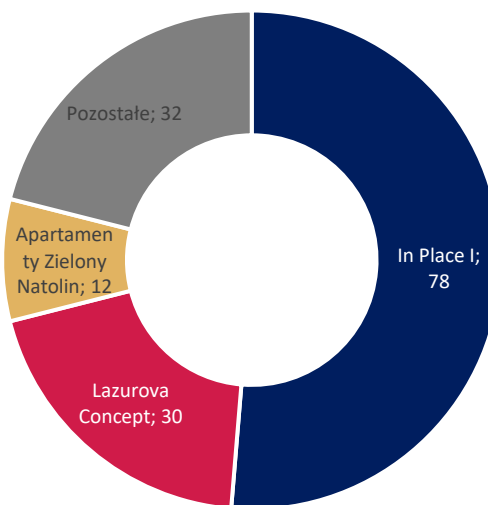
Emitent informuje, że harmonogram rozpoczęcia budów poszczególnych projektów będzie zależał od bieżącej sytuacji rynkowej.

Kontraktacja lokali

W okresie 1-3Q 2022 r. Grupa Marvipol Development zawarła 152 umowy sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych, wobec 245 umów w okresie 9 miesięcy 2021 r. Kluczowy wpływ na wyniki sprzedaży Grupy miała sytuacja rynkowa, ze wzrostem kosztów finansowania hipotecznego oraz ograniczeniem jego dostępności na czele.

W trakcie 1-3Q 2022 r. największą popularnością cieszyła się inwestycja In Place I, gdzie sprzedano 78 lokali oraz Lazurova Concept (sprzedaż 30 sztuk) i Apartamenty Zielony Natolin (12 sztuk). W pozostałych inwestycjach sprzedano 32 lokale.

Struktura sprzedaży w 1-3Q 2022 r.



Źródło: Emitent;

Oferta lokali

Ofertę dostępnych do sprzedaży lokali na dzień 30.09.2022 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	
Lokale z ukończonych inwestycji	25	4,0	-	-	-
Lazurova Concept	44	2,5	235	12,6	I kw. 2023 r.
Rotunda Dynasy	16	1,8	25	3,1	II kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	23	1,0	68	3,1	II kw. 2023 r.
In Place I	293	14,9	371	18,4	II kw. 2024 r.
Motława Garden	65	6,1	72	6,7	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	157	8,0	160	8,1	II kw. 2024 r.

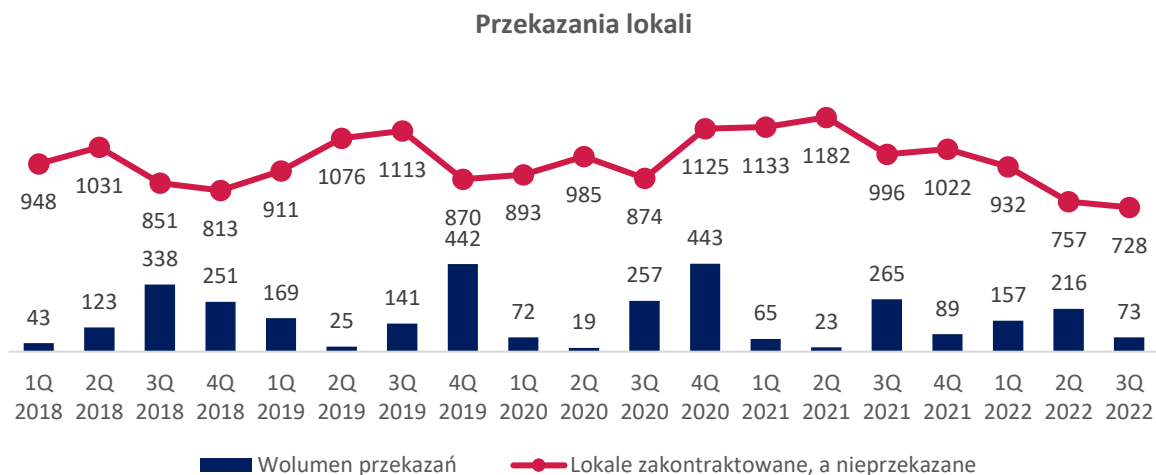
Razem 623 38,3 - - -

Źródło: Emitent

Według stanu na dzień 30.09.2022 r. Grupa posiadała w ofercie 623 lokale niesprzedane, z czego budowa 25 była zakończona. Łączna powierzchnia użytkowa tych lokali to 38,3 tys. m².

Przekazania lokali

Na poniższym wykresie przedstawiono wolumen przekazania lokali (zakończonych protokołem zdawczo odbiorczym) oraz liczbę lokali zakontraktowanych, a nieprzekazanych do klientów w okresie 1Q 2018 – 3Q 2022:



Źródło: Emitent; *Dane nie uwzględniają wpływu sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments na wolumen lokali zakontraktowanych, a nieprzekazanych.

W okresie 9 miesięcy 2022 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 446 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 353 lokali w okresie 9 miesięcy 2021 r. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 169 lokali inwestycyjnych, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe.

W okresie 9 miesięcy 2022 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 395,3 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 23,6%.

W poniższej tabeli przedstawiono przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty za okres 1-3Q 2022:

Projekt	Lokale przekazane klientom			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Unique Tower*	334	230 180	(181 127)	21,3%
Moko Botanika I	193	98 392	(72 457)	26,4%
Kłopotowskiego No 11	72	47 282	(36 311)	23,2%
Pozostałe gotowe lokale	16	19 430	(12 295)	36,7%
Razem	615	395 284	(302 190)	23,6%

Źródło: Emitent; *Pozycja uwzględnia przychody ze sprzedaży lokali inwestycyjnych, przypisane do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych

Na dzień 30 września 2022 r. Grupa Kapitałowa posiadała 728 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca trzeciego kwartału br. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 475,8 mln zł (wartość umów sprzedaży lokali w inwestycjach ukończonych wyniosła 163,4 mln zł).

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Moko Botanika 2	290	14 759	155 304	Ukończony
Pozostałe projekty ukończone	5	345	8 136	Ukończony
Studio Okęcie	94	3 628	38 761	I kw. 2023 r.
Lazurova Concept	191	10 099	115 193	I kw. 2023 r.
Rotunda Dynasy	9	1 242	65 313	II kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	45	2 087	32 540	II kw. 2023 r.
In Place I	78	3 486	47 173	II kw. 2024 r.
Pozostałe	16	1 095	13 388	-
Razem	728	36 741	475 808	-

Źródło: Emitent;

ZMIANA NR 4 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 5.1.3 (STR. 53) SEGMENT MAGAZYNOWY DODAJE SIĘ:

Portfel projektów magazynowych

Na poniższej ilustracji przedstawiono projekty magazynowe Grupy wg stanu na dzień 23.11.2022 r.:

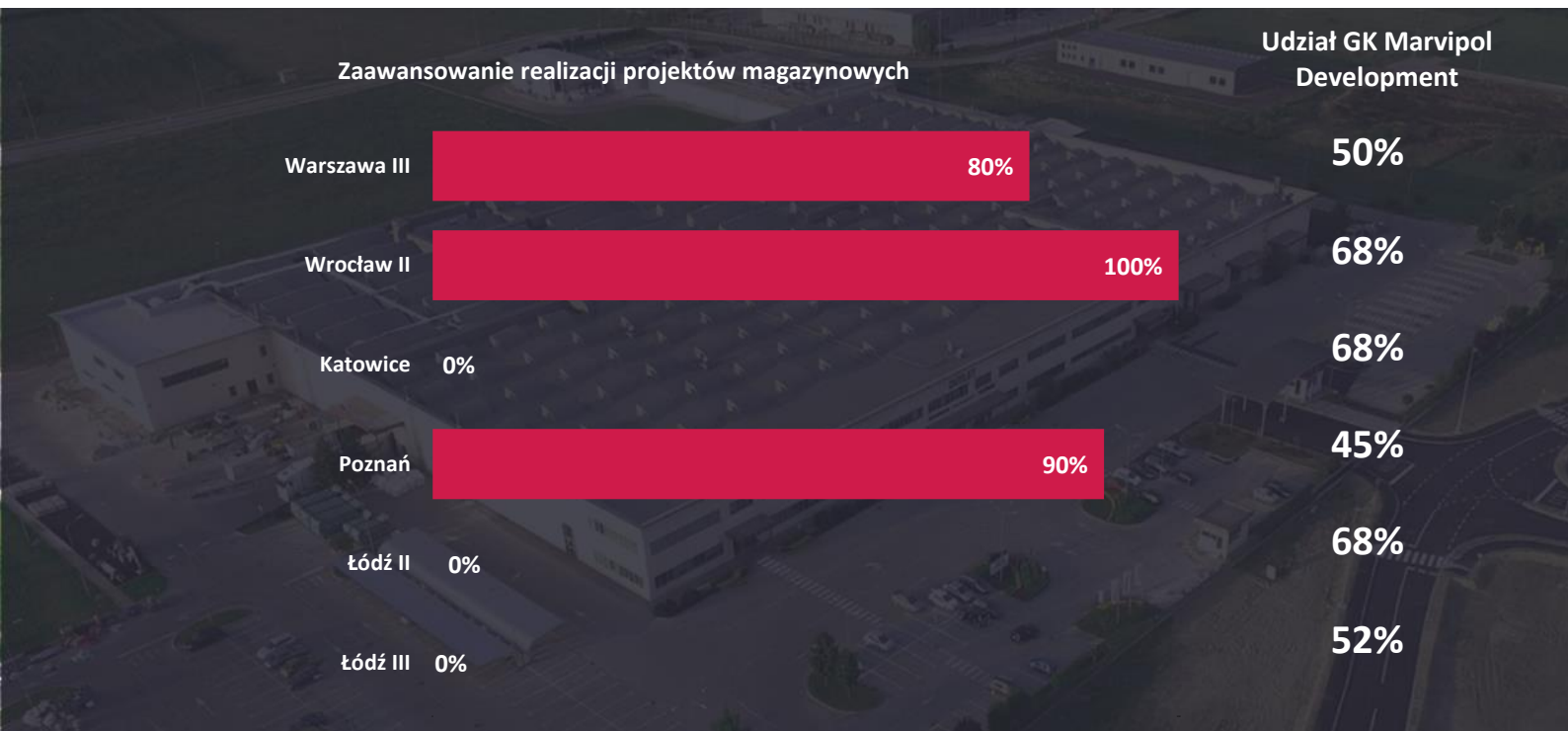
Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 149 Wrocław II	18	Wybudowany
IC 135 Warszawa III	41	W budowie
IC 195 Poznań	61	W budowie
Zynwalin Katowice	39	W przygotowaniu
IC 187 Łódź II	20	W przygotowaniu
IC 229 Łódź III	82	W przygotowaniu
Razem	261	-
IC 112 Warszawa IV	9	Sprzedany w 2022 r.
Sprzedane w 2022 r. razem	9	-
Sprzedane w latach 2017-2021	541	-



-  Inwestycje w realizacji
-  Inwestycje sprzedane w 2022 r.
-  Zrealizowane inwestycje

Źródło: Emitent;

Na dzień 23.11.2022 r. portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 6 projektów (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 261 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz w rejonach Katowic, Łodzi, Poznania i Wrocławia.



Źródło: Emitent;

Grupa Kapitałowa w okresie 9 miesięcy 2022 r. oraz po jego zakończeniu kontynuuje realizację i komercjalizację projektów:

- Warszawa III (IC 135), z 41 tys. m² GLA (z których 23% jest wynajęte), zakończenie budowy planowane jest na IV kw. 2022 r.,
- Wrocław II (IC 149) z 19 tys. m² GLA (z których 100% jest wynajęte), budowa została zakończona w II kw. 2022 r.,
- Poznań (IC 195) z 61 tys. m² GLA (z których 94% jest wynajęte), zakończenie budowy planowane jest na IV kw. 2022 r.,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m² GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m² GLA,
- Łódź III (IC 229), 82 tys. m² GLA, zakończenie budowy obiektu planowane jest na II kw. 2024 r. na dzień sporządzenia raportu obiekt jest wynajęty w 38%.

Zaangażowanie kapitałowe

Na dzień 30.09.2022 r. zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 211,9mln zł, na co złożyło się uruchomienie nowej inwestycji w Łodzi III (IC 229). Na dzień 23.11.2022 r. wartość inwestycji w projekty magazynowe wyniosła 206,7 mln zł.



Źródło: Emitent

ZMIANA NR 5 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 5.1.4 (STR. 59) SEGMENT POZOSTAŁE AKTYWA NIERUCHOMOŚCIOWE DODAJE SIĘ:

Zaawansowanie sprzedaży i oferta lokali w Unique Apartments na dzień 30.09.2022 r.:

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)
1	0,1	1 285	38*	2,4	320	11,7

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

W okresie 9 miesięcy 2022 r. kontynuowano przekazania lokali z Unique Apartments. W minionym okresie przekazano klientom 169 lokali w stanie deweloperskim. Dla 281 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 września 2022 r. Grupa posiadała 1 sprzedany, a nieprzekazany dewelopersko lokal inwestycyjny w projekcie.

W okresie 9 miesięcy 2022 r. przychody segmentu wyniosły 95,5 mln zł, a wynik netto: 11,0 mln zł.

ZMIANA NR 6 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 6.1. (STR. 75) GRUPA EMITENTA DODAJE SIĘ:

Na dzień zatwierdzenia Suplementu 2 PDC industrial Cener 229 Sp. z o.o. - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A., spółki PG DUTCH HOLDING I B.V. oraz spółki Suus Holding sp. z o.o; 52% udziałów uprawniających do 52% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.

ZMIANA NR 7 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 9.1.1. (STR. 78-79) ZARZĄD DODAJE SIĘ:

a) W zdaniu drugim przed „Grzegorz Ernest Kawecki – Wiceprezes Zarządu” dodaje się:

„Do dnia 4 października 2022 r. (...)”

b) W zdaniu drugim po „Grzegorz Ernest Kawecki – Wiceprezes Zarządu” dodaje się:

„Od dnia 5 października 2022 r. Andrzej Nizio – Wiceprezes Zarządu”

c) Po informacji o Panu Mariuszu Książku dodaje się:

„ANDRZEJ NIZIO – WICEPREZES ZARZĄDU

Pan Andrzej Nizio posiada wykształcenie wyższe prawnicze – tytuł magister prawa uzyskał po ukończeniu Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Ponadto, w latach 1990 – 1994 roku studiował na Wydziale Fizyki Uniwersytetu Warszawskiego. W latach 1996-2012 związany był z działającymi w branży deweloperskiej, jak i w branży motoryzacyjnej spółkami należącymi do Grupy Kapitałowej spółki Marvipol S.A., obecnie działającej pod firmą British Automotive Holding S.A., sprawując w tym okresie szereg funkcji, w tym Głównego Księgowego,

Dyrektora Zarządzającego, następnie Wiceprezesa i Prezesa Zarządu, a w roku 2012 Członka Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

W roku 2020 został Pan Andrzej Nizio powołany został na prokurenta samoistnego British Automotive Polska S.A. oraz na Prezesa Zarządu spółki British Automotive Holding S.A. W 2021 roku został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu British Automotive Polska S.A. oraz innych spółek z Grupy Kapitałowej spółki British Automotive Holding S.A. (działającej dawniej pod firma Marvipol S.A.).”

ZMIANA NR 8 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 11.2. (STR. 87) ŚRÓDROCZNE I INNE INFORMACJE FINANSOWE DODAJE SIĘ:

Po dacie ostatnich rocznych skonsolidowanych danych finansowych za rok 2021 zbadanych przez biegłego rewidenta, Emitent opublikował dnia 25 listopada 2022 roku skonsolidowany raport okresowy za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta: <https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2022/11/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q3-2022-final.pdf>

ZMIANA NR 9 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 11.4. (STR. 87) ŚRÓDROCZNE I INNE INFORMACJE FINANSOWE DODAJE SIĘ:

Rachunek zysków i strat

tys. zł	1-3Q 2022 r.	1-3Q 2021 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	411 988	263 915	56%
Koszt własny sprzedaży	-319 516	-195 339	64%
Zysk brutto na sprzedaży	92 472	68 576	35%
Zysk na działalności operacyjnej	85 558	75 367	14%
Zysk netto	72 908	64 228	14%

Źródło: Emitent

W okresie 9 miesięcy 2022 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 412,0 mln zł przychodów wobec 263,9 mln zł rok wcześniej, wypracowując 85,6 mln zł zysku operacyjnego (14% wzrost r/r.) oraz 72,9 mln zł zysku netto (14% wzrost r/r.). Kluczowy wpływ na wzrost wyniku operacyjnego miał istotny wzrost przychodów segmentów deweloperskiego oraz pozostałych aktywów nieruchomościowych, związany z wyższym poziomem przekazania. Na poziomie zysku netto dodatni rezultat segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych skompensował nieznacznie niższy wynik segmentu deweloperskiego (związany m.in. ze wzrostem kosztów finansowych), przy stabilnym wyniku segmentu magazynowego.

Bilans - Aktywa

tys. zł	30.09.2022	31.12.2021	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	412 032	264 420	56%
Długoterminowe aktywa finansowe	222 169	81 087	174%
Nieruchomości inwestycyjne	32 945	72 755	53%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 081 338	1 275 894	-15%
Zapasy	817 745	1 008 332	-19%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	207 816	218 181	-5%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	42 876	35 207	22%
Kapitał własny	638 116	612 692	4%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	404 610	296 070	37%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	35 592	34 788	2%
Zobowiązania z tytułu obligacji	261 843	220 066	19%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	77 901	16 712	366%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	450 644	641 029	-30%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	22 281	20 954	6%
Zobowiązania z tytułu obligacji	25 857	52 330	-51%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4 984	1 891	163%

Źródło: Emitent

Suma aktywów Grupy Marvipol Developent wyniosła na koniec 3Q 2022 r. 1 493,4 mln zł, co oznacza spadek o 4% w porównaniu do 2021 roku. Aktywa trwałe stanowiły 412,0 mln zł (264,4 mln zł w 2021 r.), a aktywa obrotowe 1 081,3 mln zł (1 275,9 mln zł w 2021 r.). Wśród aktywów trwałych największe pozycje to długoterminowe aktywa finansowe (blisko 222,2 mln zł na koniec września 2022 r.) oraz nieruchomości inwestycyjne (32,9 mln zł). W aktywach obrotowych dominują zapasy, których wartość na koniec września 2022 r. wyniosła 817,7 mln zł, oraz środki pieniężne w wysokości 207,8 mln zł, w tym 42,9 mln zł o ograniczonej możliwości dysponowania.

Kapitał własny na 30.09.2022 r. wzrósł o 4% r/r do 638,1 mln zł. W 1-3Q 2022 r. zwiększyła się wartość długoterminowych zobowiązań finansowych o 37% do 404,6 mln zł, a wartość krótkoterminowych zobowiązań finansowych spadła o 30% do 450,6 mln zł. Spadek odnotowały przychody przyszłych okresów z 477,3 mln zł do 330,8 mln zł w związku z wydawaniem mieszkań klientom.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na 30 września 2022 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 220,6 mln zł (232,6 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 2022 r. rekordowej dywidendy, w wysokości 47,5 mln zł.

ZMIANA NR 10 - W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 11.5. (STR. 94) POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ARBITRAŻOWE DODAJE SIĘ:

Na dzień zatwierdzenia Suplementu 2 warunek wejścia w życie porozumienia polegający na podjęciu uchwały przez Wspólnotę mieszkaniową Bielany Residence został spełniony, natomiast podpisanie protokołu odbioru końcowego nastąpi według oceny Zarządu w czwartym kwartale 2022 roku. Drugi warunek również się spełnił, tj. dokonano obniżenia ciśnienia, jednak wg zmienionych założeń projektowych w stosunku do tych, uzgodnionych w porozumieniu trójstronnym. Podpisanie protokołu odbioru końcowego powinno nastąpić, według oceny Zarządu, pod koniec grudnia 2022 roku.

Z uwagi na upływ czasu, jaki ma miejsce od dnia podpisania porozumienia trójstronnego, do dnia wejścia w życie całego porozumienia, tj. czas o ok. 8-10 miesięcy dłuższy, niż strony zakładały w trakcie mediacji, Wspólnota Mieszkaniowa na spotkaniu mediacyjnym w dniu 24 października 2022 r. przedstawiła nowe oczekiwania finansowe dotyczące odszkodowania za wady balkonów. Zdaniem Wspólnoty nastąpiła na tyle duża dewaluacja złotówki i wzrost kosztów prac i materiałów w branży budowlanej, że uzgodnione odszkodowanie nie pozwoli na naprawę takiego zakresu balkonów, jaki był możliwy przy zawieraniu porozumienia trójstronnego. Wspólnota uważa, że odszkodowanie powinno zostać zwiększone o 600 tys. zł. Obecnie toczy się mediacja i negocjacje dot. nowych oczekiwań finansowych Wspólnoty.

Po dokonaniu obniżenia ciśnienia wg zmienionego projektu technicznego, Strabag zażądał od Spółki wyższej kwoty tytułem partycypacji w kosztach wykonania prac naprawczych. Zdaniem Strabag wojna w Ukrainie spowodowała nieoczekiwany wzrost kosztów i Strabag za uzgodnione w porozumieniu dwustronnym kwoty nie będzie w stanie wykonać prac naprawczych. Zdaniem Strabag wzrost kosztów wynosi ok. 1.300 tys. zł. Strony obecnie prowadzi mediację i negocjacje dotyczące tego czy i o jaką kwotę Spółka może zwiększyć swój udział w pokryciu tych kosztów. Strabag oświadczył, że ponieważ obniżenie ciśnienia pod budynkiem zostało dokonane wg innego, niż przewidziany w porozumieniu trójstronnym, projektu, porozumienie trójstronne nie wejdzie w całości w życie. Strabag warunkuje kontynuację prac w budynku Wspólnoty wypłatą przez Spółkę na rzecz Strabag wyższej kwoty tytułem partycypacji w kosztach napraw.

ZMIANA NR 11 - W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 13.3. (STR. 105) EMISJE OBLIGACJI DODAJE SIĘ:

Na Datę Prospektu łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych obligacji przez Emitent wynosi 257.400.000,00 zł.

W dniu 17 listopada 2022 r. zawarto transakcję nabycia w celu umorzenia 18.600 (słownie: osiemnaście tysięcy sześćset) sztuk obligacji serii AC o wartości nominalnej 18.600.000,00 PLN, wyemitowanych przez Spółkę, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych kodem ISIN: PLO229500049 i wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu. Dnia 18 listopada 2022 r. nastąpiło rozliczenie transakcji.

W związku z powyższym na datę zatwierdzenia Suplementu 2 łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii AC wynosi 59.400 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 59.400.000,00 zł.

ZMIANA NR 12 – W CZĘŚCI IV – „DOKUMENT OFERTOWY” POZ. 6.2. (STR. 157) WSZYSTKIE RYNKI REGULOWANE LUB RYNKI PAŃSTW TRZECICH, RYNEK ROZWOJU MŚP LUB WIELOSTRONNE PLATFORMY OBROTU, NA KTÓRYCH, ZGODNIE Z WIEDZĄ EMITENTA, ZOSTAŁY JUŻ DOPUSZCZONE DO OBROTU PAPIERY WARTOŚCIOWE TEJ SAMEJ KLASY CO PAPIERY WARTOŚCIOWE, KTÓRE MAJĄ BYĆ PRZEDMIOTEM OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZONE DO OBROTU DODAJE SIĘ:

Poniższa tabela zawiera zestawienie wyemitowanych i niewykupionych na dzień zatwierdzenia Suplementu 2 przez Emitenta obligacji notowanych w Alternatywnym Systemie Notowań Catalyst prowadzonym przez GPW:

Nazwa skrócona nadana przez GPW	Kod ISIN nadany przez KDPW	Seria	Liczba obligacji niewykupionych na Datę Prospektu	Łączna wartość nominalna serii niewykupiona na Datę Prospektu	Data wykupu
MVP1222	PLMRVDV00037	Y	1.200	12.000.000 zł	12.12.2022 r.
MVP0524	PLO229500049	AC	59.400	59.400.000 zł	10.05.2024 r
MVP1024	PLO229500056	AD	116.000	116.000.000 zł	21.10.2024 r

ZMIANA nr 13 - W WYKAZIE ODESŁAŃ (STR. 168) DODAJE SIĘ:

6) Do skonsolidowanych danych śródrocznych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 25 listopada 2022 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

<https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2022/11/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q3-2022-final.pdf>

W imieniu Emitenta:

Prezes Zarządu
Mariusz Wojciech Książek

Wiceprezes Zarządu
Andrzej Nizio