



SUPLEMENT NR 3

DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO TRZECIEGO 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 3 („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 25 listopada 2024 roku Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za III kwartał 2024 roku

Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („Komisja”) w dniu 2 grudnia 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 30 września 2024 r. (w tys. PLN):

Zobowiązania (według umownych terminów wymagalności) na dzień 30.09.2024 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	350	15 533		9 182	0	0	0	25 065
Zobowiązania z tytułu obligacji	143 906	102 280	50 587	156 622		0	0	453 395
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 850	7 722	7 889	8 965	9 780	42 836	0	84 042
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	54 488	0	0	0	0	0	7 578	62 066
Rezerwy oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego	0	0	0	0	0	0	29 294	29 294
Przychody przyszłych okresów (zaliczki od klientów)	397 767	0	33 763	0	0	0	0	431 530
Zobowiązania razem	603 361	125 535	92 239	174 769	9 780	42 836	36 872	1 085 392
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 30.09.2024 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	951 868	141 244	313 627	100 418	73 484	0	172 539	1 753 180
Luka płynności netto	348 507	15 709	221 388	-74 351	63 704	-42 836	135 667	667 788
Skumulowana luka płynności netto	348 507	364 216	585 604	511 253	574 957	532 121	667 788	667 788

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 30 września 2024 r. oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2023 r.:

BILANS (tys. zł)	31.12.2023	struktura	30.09.2024	struktura
Kapitał własny	710 388	48,6%	667 788	38,1%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	366 036	25,0%	442 974	25,3%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29 079	2,0%	24 715	1,4%
Zobowiązania z tytułu obligacji	232 655	15,9%	309 490	17,7%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	72 160	4,9%	71 847	4,1%
Pozostałe zobowiązania	5 107	0,3%	7 183	0,4%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	384 813	26,3%	642 418	36,6%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	5 219	0,4%	350	0,0%
Zobowiązania z tytułu obligacji	111 529	7,6%	143 906	8,2%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 234	0,4%	6 847	0,4%
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	5 118	0,4%	4 903	0,3%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	39 480	2,7%	54 488	3,1%

Przychody przyszłych okresów (wpłaty klientów)	215 154	14,7%	431 530	24,6%
Pasywa razem	1 461 237	100,0%	1 753 180	100,0%
Dług netto	170 155		191 191	
Dług netto / Kapitał własny	0,24		0,29	

Źródło: Emitent

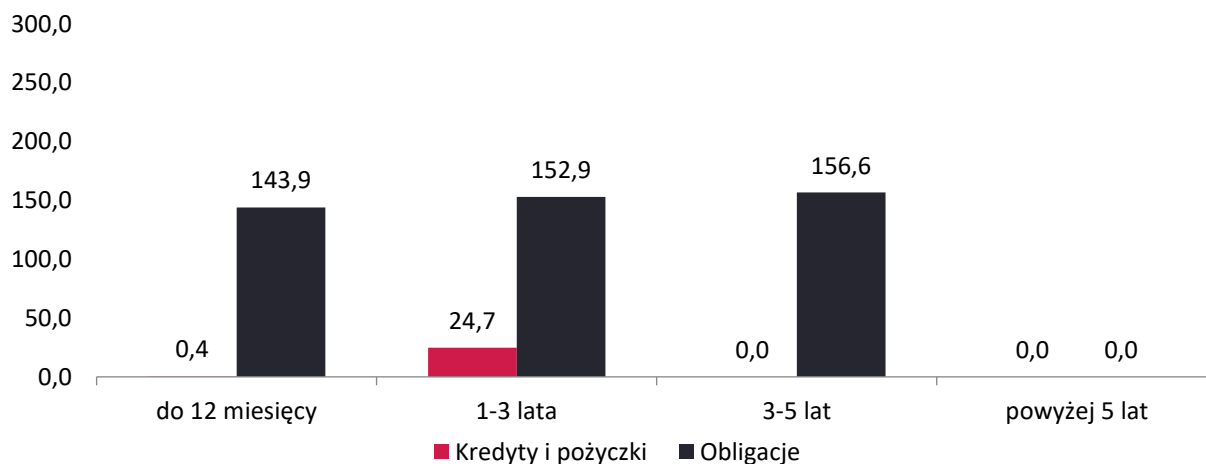
Na dzień 30 września 2024 r. wartość kapitału własnego wyniosła 667,8 mln zł, a jego udział w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 38,1% i był niższy w porównaniu do dnia 31 grudnia 2023 r. (48,6%). Powodem spadku kapitału własnego była głównie wypłata dywidendy dokonana w 2Q 2024 r. (44,2 mln zł).

Na dzień 30 września 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 30.09.2024 r. wynosiło 25,1 mln zł, z czego 20,4 mln zł stanowiły kredyty (wszystkie w walucie polskiej), a 4,6 mln zł pożyczki (wszystkie w walucie obcej (EUR)).

Na dzień bilansowy 30 września 2024 r. istniało osiem serii obligacji Grupy o łącznej wartości blisko 453,4 mln zł, z czego 143,9 mln zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku.

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu finansowego, którego wartość wyniosła 78,7 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 2024 r. Grupa miała 431,5 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.

Poniżej przedstawiono zapadalność zobowiązań odsetkowych wg stanu na 30 września 2024 r. w mln zł:



Źródło: Emitent

Dług netto Grupy Emitenta na koniec września 2024 r. wyniósł 191,2 mln zł, co stanowiło 0,29 kapitałów własnych Grupy Emitenta. W porównaniu do końca roku 2023 dług netto wzrósł o 21,0 mln zł (170,2 mln zł na koniec 2023 r., a wskaźnik wyniósł 0,24). Wskaźnik ogólnego zadłużenia na koniec września 2024 r. wyniósł 61,9% (wzrost o 10,5 p.p. vs koniec 2023 r.).

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

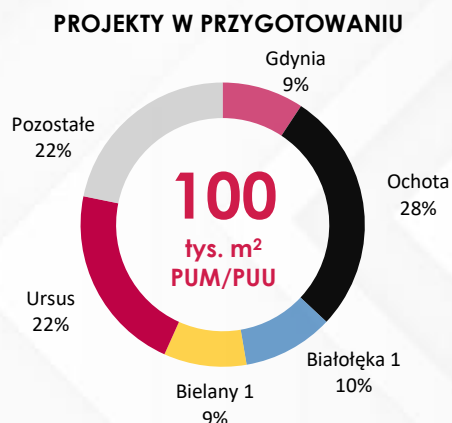
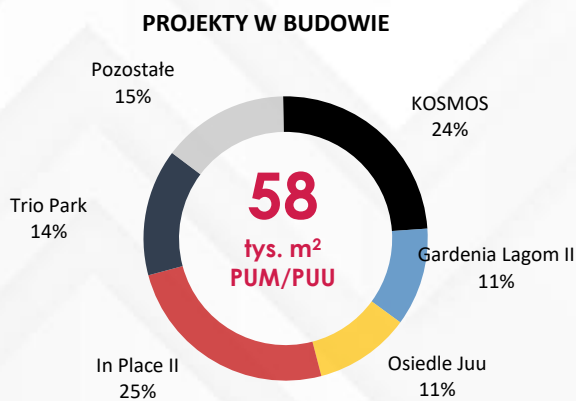
Portfel projektów deweloperskich

Na poniższym rysunku przedstawiono projekty deweloperskie w Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu wg stanu na 22 listopada 2024 r.



Źródło: Emitent

Portfel projektów deweloperskich Grupy Marvipol Development tworzy 18 inwestycji w budowie, gotowe do uruchomienia i w przygotowaniu, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 158 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 37 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



Źródło: Emitent; dane na 22.11.2024 r.

W okresie 9 miesięcy 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. W II kwartale 2024 r. Grupa rozpoczęła realizację inwestycji Osiedle Juu (Białołęka w Warszawie), a w III kwartale 2024 r. - projektów Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu oraz Sengera 1 w Warszawie.

Harmonogram inwestycji będących w realizacji na dzień 22.11.2024 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

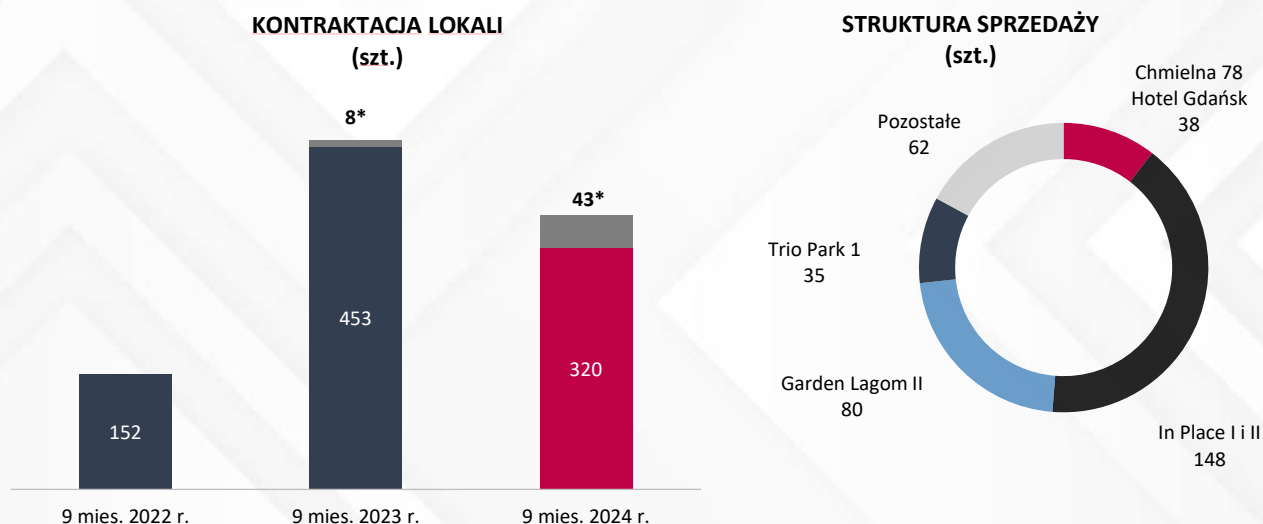
Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje w budowie					
In Place II	280	14,3	256	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II (Wrocław)	178	8,3	90	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Conrada 30	89	4,7	23	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	88	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Osiedle Juu	129	6,2	10	II kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	-	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Sengera 1	58	3,6	-	III kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.

Źródło: Emitent

Kontraktacja lokali

W okresie 9 miesięcy 2024 r. Grupa Marvipol Development zawarła 363 umowy sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 43 umowy sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments oraz Chmielna 78 Hotel Gdańsk, ujmowanych w wynikach segmentu pozostałe

aktywa nieruchomościowe), wobec 461 umów w analogicznym okresie 2023 r. Na wyniki sprzedaży wpływają m.in. dostępność finansowania hipotecznego (w tym dostępność finansowania ze wsparciem ze środków publicznych w 2023 r.), nastroje konsumenckie, poszerzenie oferty sprzedażowej Grupy oraz zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów.



Źródło: Emitent; *Część lokali w projekcie Unique Tower, oraz lokale w projekcie Chmielna 78 Hotel Gdańsk prezentowanych jest w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

Oferta lokali

Ofertę dostępnych do sprzedaży lokali na dzień 30.09.2024 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

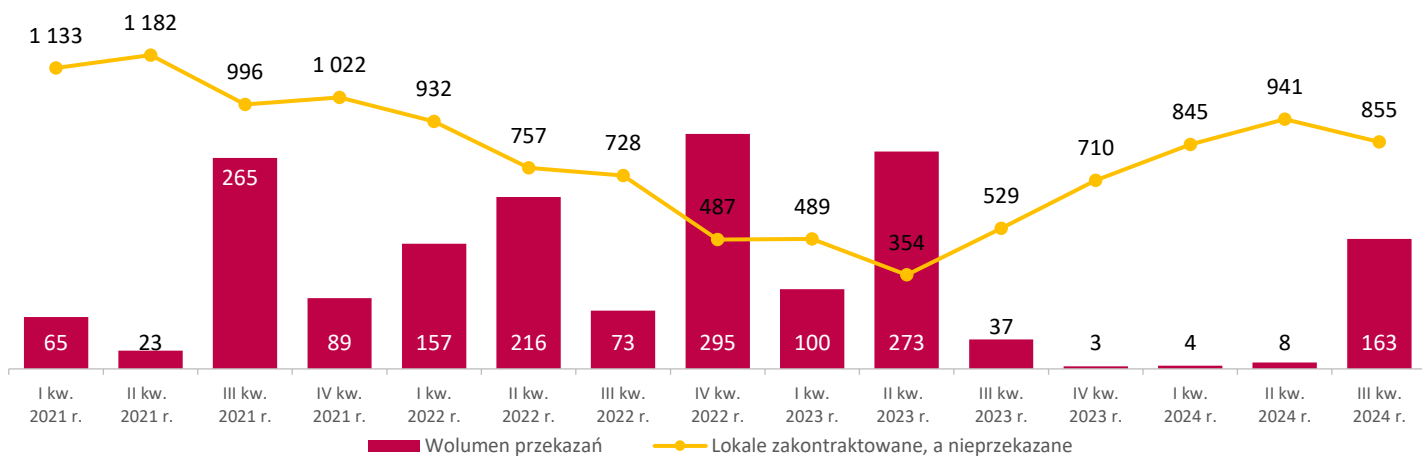
Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	75	8,4	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2025 r.	112	5,7	458	22,6
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	105	5,5	216	11,1
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	177	9,5	187	9,9
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	280	13,9	280	13,9
Razem	749	43,0	-	-

Źródło: Emitent

Według stanu na dzień 30.09.2024 r. Grupa posiadała w ofercie 749 lokali niesprzedanych, z czego budowa 75 była zakończona. Łączna powierzchnia użytkowa tych lokali to 43,0 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 2021 – 3Q 2024:



Źródło: Emitent;

W okresie 9 miesięcy 2024 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 175 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 410 lokali przed rokiem. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 20 lokali, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 8 lokali w analogicznym okresie 2023 roku.

Projekt Motława Garden został oddany do użytku w II kwartale 2024 r., a Gardenia Lagom I oraz In Place I – w III kwartale 2024 r.

W okresie 9 miesięcy 2024 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 147,8 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych). Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 22%.

Na dzień 30 września 2024 r. Grupa Kapitałowa posiadała 855 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca III kwartału 2024 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 593,3 mln zł.

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom		
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)
Projekty ukończone	388	19,5	265 866
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2025 r.	346	17,0	244 026
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	111	5,6	77 412
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	10	0,4	5 723
Razem	855	42,5	593 319

Źródło: Emitent

Harmonogram realizacji – projekty w przygotowaniu i planowane

Na dzień 22.11.2024 r. Grupa posiada następujący bank ziemi, na którym zamierza realizować inwestycje deweloperskie:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje w przygotowaniu					
Białołęka 4	146	7,2	-	I kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.
Gdynia	224	9,3	-	I kw. 2025 r.	I kw. 2027 r.
Ochota	448	27,7	-	-	-
Białołęka 1	216	10,3	-	-	-
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	-	-
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	-	-
Bielany 3	92	4,5	-	-	-
Praga Południe	70	4,0	-	-	-
Praga Północ	147	6,1	-	-	-
Ursus	430	21,5	-	-	-

Źródło: Emitent;



W okresie 9 miesięcy 2024 r. Grupa sfinalizowała zakup nieruchomości w Gdyni oraz zawarła umowę 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 22.11.2024 r.:

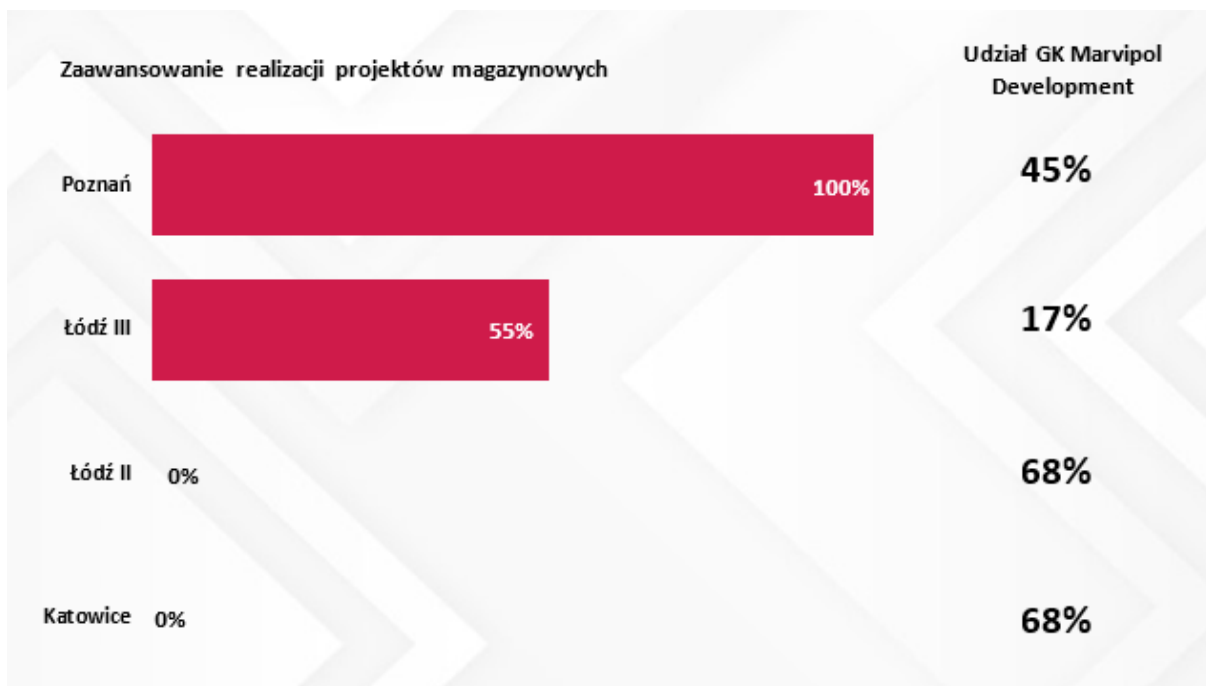


-  Inwestycje w realizacji oraz w przygotowaniu
-  Zrealizowane inwestycje

Źródło: Emitent;

Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 195 Poznań	60	Wybudowany
IC 229 Łódź III	86	W budowie
Zynwalin Katowice	39	W przygotowaniu
IC 187 Łódź II	20	W przygotowaniu
Razem	205	-
Sprzedany w 2024	39	-
Sprzedane w latach 2017-2023	568	-

Na dzień 22.11.2024 r. portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzą 4 projekty (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 205 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.



Źródło: Emitent;

Grupa Kapitałowa w okresie 9 miesięcy 2024 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

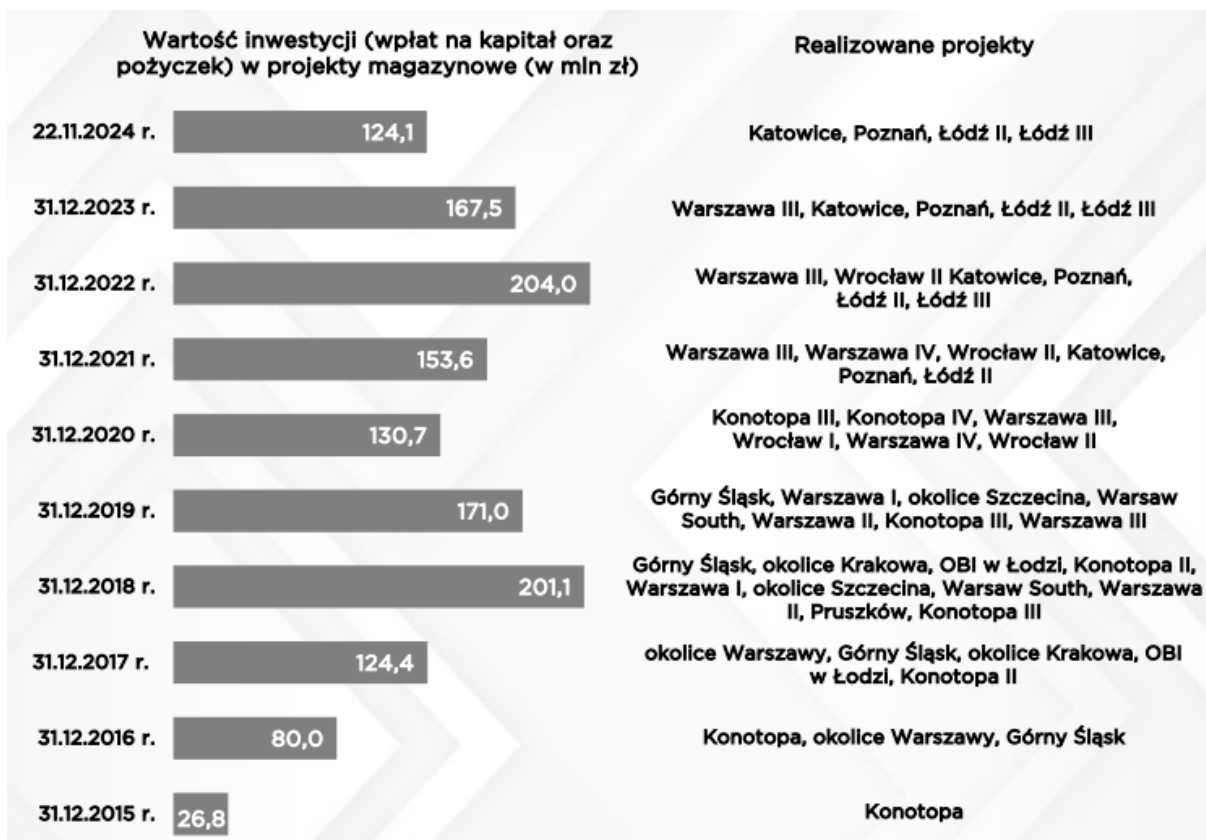
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m2 GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m2 GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m2 GLA,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m2 GLA (z których 38% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

Na dzień 22.11.2024 r. projekty Katowice oraz Łódź II są w trakcie przygotowania.

W III kwartale 2024 r. spółka PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o., realizująca projekt Warszawa III, zawarła przedwstępną umowę sprzedaży obiektu magazynowego. Umowa została sfinalizowana po zakończeniu okresu sprawozdawczego (w październiku 2024 r.).

Zaangażowanie kapitałowe

Na dzień 22.11.2024 r. zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 124,1 mln zł.



Źródło: Emitent

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Suplementu 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 budowę nieruchomości obiektem zamieszkania zbiorowego i prowadzenie działalności hotelowej. Dla nieruchomości został opracowany projekt architektoniczny oraz została uzyskana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
- inwestycja Chmielna 78 Hotel Gdańsk, oferująca lokale inwestycyjne z przeznaczeniem na późniejszy najem krótko, średnio i długoterminowy, którego prowadzeniem ma zajmować się podmiot z Grupy Marvipol. Dla nieruchomości został opracowany projekt architektoniczny oraz została uzyskana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Projekt skomercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Kołobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu
Chmielna 78 Hotel Gdańsk	12,5	348	Planowana realizacja projektu
Razem	33,5		-

Chmielna 78 Hotel Gdańsk

Projekt realizowany na działce przy ul. Chmielnej w Gdańsku, w atrakcyjnej turystycznie lokalizacji, w ramach którego powstać ma 348 lokali inwestycyjnych. Lokale są oferowane do sprzedaży Klientom Spółki. Wraz z umową sprzedaży zawierana jest umowa dzierżawy na okres 10 lat ze spółką z Grupy Kapitałowej Marvipol – operatorem obiektu. Operator zorganizuje działalność polegającą na oferowaniu lokali w dalszy podnajem krótko, średnio i długoterminowy.

W okresie 9 miesięcy 2024 r. kontynuowano przekazania lokali z Unique Apartments. W analizowanym okresie przekazano klientom 20 lokali.

W okresie 9 miesięcy 2024 r. przychody segmentu wyniosły 45,0 mln zł, a wynik netto: 3,9 mln zł.

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

Po dacie ostatnich rocznych skonsolidowanych danych finansowych za rok 2023 zbadanych przez biegłego rewidenta, Emitent opublikował dnia 25 listopada 2024 roku skonsolidowany raport okresowy za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q3-2024-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	9 mies. 2024 r.	9 mies. 2023 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	187 237	355 041	(47%)
Koszt własny sprzedaży	(145 990)	(244 925)	(40%)
Zysk brutto na sprzedaży	41 247	110 116	(63%)

tys. zł	9 mies. 2024 r.	9 mies. 2023 r.	Zmiana
Zysk na działalności operacyjnej	12 000	86 849	(86%)
Zysk netto	1 602	69 614	(98%)

Źródło: Emitent

W okresie 9 miesięcy 2024 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 187,2 mln zł przychodów, wobec 355,0 mln zł w 9 miesięcy 2023 r., odnotowując 12,0 mln zł zysku operacyjnego (86,8 mln zł zysku EBIT w okresie 9 miesięcy 2023 r.) oraz 1,6 mln zł zysku netto, wobec 69,6 mln zł zysku w 9 miesięcy 2023 r.

O niższym poziomie przychodów Grupy przesądził niższy wolumen przekazania lokali mieszkalnych i usługowych (plan przekazania lokali na rok 2024 przewiduje, że większość tegorocznych przekazania lokali nastąpi w IV kwartale). Ze względu na niższy poziom przychodów ze sprzedaży lokali, częściowo skompensowany rosnącymi zyskami segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupa odnotowała spadek wyniku operacyjnego. Na wysokość wyniku netto, poza ww. czynnikami, istotny wpływ miał wzrost kosztów finansowych (-9,0 mln zł salda przychodów i kosztów finansowych, wobec 0,1 mln zł dodatniego salda w okresie 9 miesięcy 2023 r.), związany z przeprowadzoną w maju 2024 r. emisją obligacji o wartości 150 mln zł, koszty związane z którą zostały w ograniczonym stopniu skapitalizowane w kosztach realizowanych projektów.

Bilans

tys. zł	30.09.2024	31.12.2023	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	353 101	338 899	4%
Długoterminowe aktywa finansowe	184 364	181 611	2%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 400 129	1 122 338	25%
Zapasy	988 277	812 328	22%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	365 964	286 721	28%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	56 464	47 184	20%
Kapitał własny	667 838	710 388	(6%)
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	442 974	366 036	21%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24 715	29 079	(15%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	309 490	232 655	33%
Zobowiązania z tytułu leasingu	71 847	72 160	(0%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	642 422	384 813	67%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	350	5 219	(93%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	143 906	111 529	29%
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 847	6 234	10%

Źródło: Emitent

Suma aktywów Grupy Marvipol Development wyniosła na koniec września 2024 r. 1 753,2 mln zł, co oznacza wzrost o 20% w porównaniu do 2023 roku. Aktywa trwałe stanowiły 353,1 mln zł (+4% vs 2023 r.), a aktywa obrotowe 1 400,1 mln zł (+25% vs 2023 r.). Wśród aktywów trwałych największe pozycje to długoterminowe aktywa finansowe (blisko 184,4 mln zł na koniec września 2024 r.) W aktywach obrotowych dominują zapasy, których wartość na koniec września 2024 r. wyniosła 988,3 mln zł oraz środki pieniężne w wysokości 366,0 mln zł, w tym 56,5 mln zł o ograniczonej możliwości dysponowania. Kapitał własny na 30.09.2024 r. spadł o 6% do 667,8 mln zł, głównie w wyniku wypłaconej dywidendy za 2023 r. W 1-3Q 2024 r. zwiększyła się wartość długoterminowych zobowiązań finansowych o 21% do 443,0 mln zł, a wartość krótkoterminowych zobowiązań finansowych wzrosła o 67% do 642,4 mln zł.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. W okresie 9 miesięcy 2024 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wzrosło do 191,2 mln zł (196,5 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing) na dzień 30 września 2024 r., z 170,2 mln zł na koniec 2023 r. Na wzrost zadłużenia odsetkowego netto wpłynęły m.in. inwestycje w zakup nieruchomości pod realizację projektów deweloperskich.

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

8) Do skonsolidowanych danych śródrocznych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 25 listopada 2024 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q3-2024-final.pdf>

W imieniu Emitenta:

Wiceprezes Zarządu
Andrzej Nizio

Prokurent
Maciej Kiełkowski