



SUPLEMENT NR 2

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 2 („**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 uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), w związku z:

- publikacją w dniu 26 sierpnia 2024 roku Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za I półrocze 2024 roku

Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („Komisja”) w dniu 3 września 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 czerwca 2024 r. (w tys. PLN):

| Zobowiązania (według umownych terminów wymagalności) na dzień 30.06.2024 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 | 313 | 3 141 | 5 092 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 546 |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 68 406 | 161 705 | 69 233 | 151 520 | | 0 | 0 | 450 864 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 6 733 | 7 200 | 8 089 | 8 774 | 9 480 | 45 485 | 0 | 85 761 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 50 960 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 271 | 56 231 |
| Rezerwy oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29 496 | 29 496 |
| Przychody przyszłych okresów (zaliczki od klientów) | 426 596 | 0 | 21 503 | 0 | 0 | 0 | 0 | 448 099 |
| Zobowiązania razem | 553 008 | 172 046 | 103 917 | 160 294 | 9 480 | 45 485 | 34 767 | 1 078 997 |
| Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 30.06.2024 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 | 1 005 773 | 94 302 | 291 193 | 126 032 | 53 306 | 0 | 170 587 | 1 741 193 |
| Luka płynności netto | 452 765 | -77 744 | 187 276 | -34 262 | 43 826 | -45 485 | 135 820 | 662 196 |
| Skumulowana luka płynności netto | 452 765 | 375 021 | 562 297 | 528 035 | 571 861 | 526 376 | 662 196 | 662 196 |

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

| BILANS (tys. zł) | 31.12.2023 | struktura | 30.06.2024 | struktura |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|
| Kapitał własny | 710 388 | 48,6% | 662 196 | 38,0% |
| Zobowiązania długoterminowe, w tym: | 366 036 | 25,0% | 499 820 | 28,7% |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 29 079 | 2,0% | 8 233 | 1,0% |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 232 655 | 15,9% | 382 458 | 22,0% |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 72 160 | 4,9% | 73 699 | 4,2% |
| Pozostałe zobowiązania | 5 107 | 0,3% | 5 262 | 0,3% |
| Zobowiązania krótkoterminowe, w tym: | 384 813 | 26,3% | 579 177 | 33,3% |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 5 219 | 0,4% | 313 | 0,0% |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 111 529 | 7,6% | 68 406 | 3,9% |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 6 234 | 0,4% | 6 729 | 0,4% |
| Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste | 5 118 | 0,4% | 4 661 | 0,3% |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe | 39 480 | 2,7% | 50 960 | 2,9% |

| | | | | |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|
| Przychody przyszłych okresów (wpłaty klientów) | 215 154 | 14,7% | 448 099 | 25,7% |
| Pasywa razem | 1 461 237 | 100,0% | 1 741 193 | 100,0% |
| Dług netto | 170 155 | | 147 329 | |
| Dług netto / Kapitał własny | 0,24 | | 0,22 | |

Źródło: Emitent

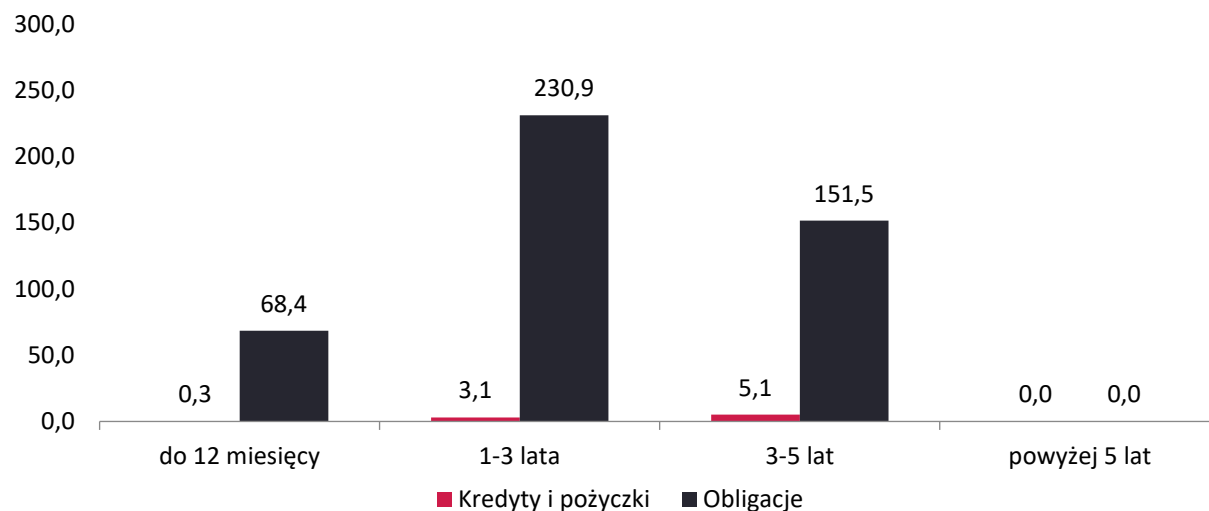
Na dzień 30 czerwca 2024 r. wartość kapitału własnego wyniosła 662,2 mln zł, a jego udział w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 38% i był niższy w porównaniu do dnia 31 grudnia 2023 r. (48,6%). Powodem spadku kapitału własnego była głównie wypłata dywidendy dokonana w 2Q 2024 r. (44,2 mln zł).

Na dzień 30 czerwca 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 30.06.2024 r. wynosiło 8,5 mln zł, z czego 5,4 mln zł stanowiły kredyty (wszystkie w walucie polskiej), a 3,1 mln zł pożyczki (wszystkie w walucie obcej (EUR)).

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2024 r. istniało osiem serii obligacji Grupy o łącznej wartości blisko 450,9 mln zł, czego 68,4 mln zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku.

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu finansowego, którego wartość wyniosła 80,4 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 czerwca 2024 r. Grupa miała 448,1 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.

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



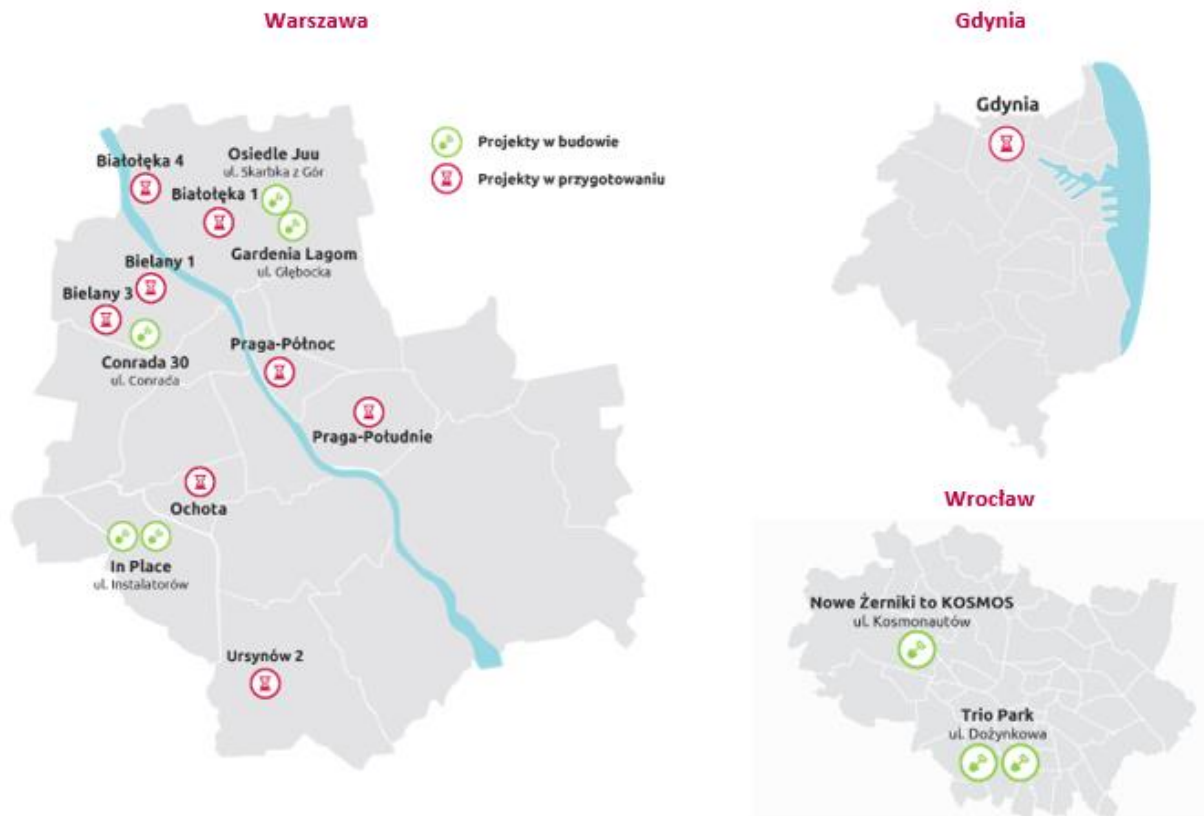
Źródło: Emitent

Dług netto Grupy Emitenta na koniec czerwca 2024 r. wyniósł 147,3 mln zł, co stanowiło 0,22 kapitałów własnych Grupy Emitenta. W porównaniu do końca roku 2023 dług netto spadł o 22,8 mln zł (170,2 mln zł na koniec 2023 r., a wskaźnik wyniósł 0,24). Wskaźnik ogólnego zadłużenia na koniec czerwca 2024 r. wyniósł 62% (wzrost o 10,6 p.p. vs koniec 2023 r.).

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

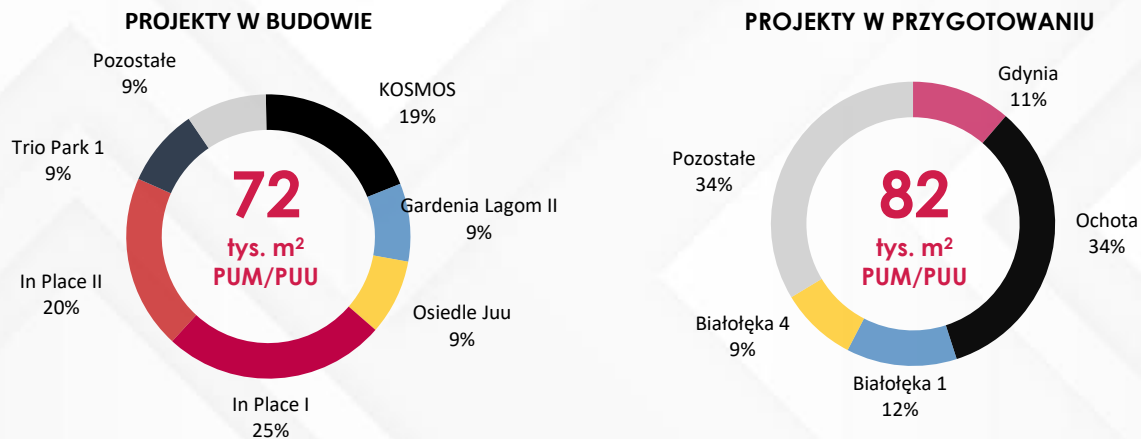
Portfel projektów deweloperskich

Na poniższym rysunku przedstawiono projekty deweloperskie w Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu wg stanu na 23 sierpnia 2024 r.



Źródło: Emitent

Portfel projektów deweloperskich Grupy Marvipol Development tworzą 20 inwestycji w budowie, gotowe do uruchomienia i w przygotowaniu, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 154 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 47 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



Źródło: Emitent; dane na 23.08.2024 r.

W I półroczu 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 Grupa rozpoczęła realizację inwestycji Osiedle Juu (Białołęka w Warszawie), a w III kwartale rozpoczęła budowę projektu Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu).

Harmonogram inwestycji będących w realizacji na dzień 23.08.2024 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

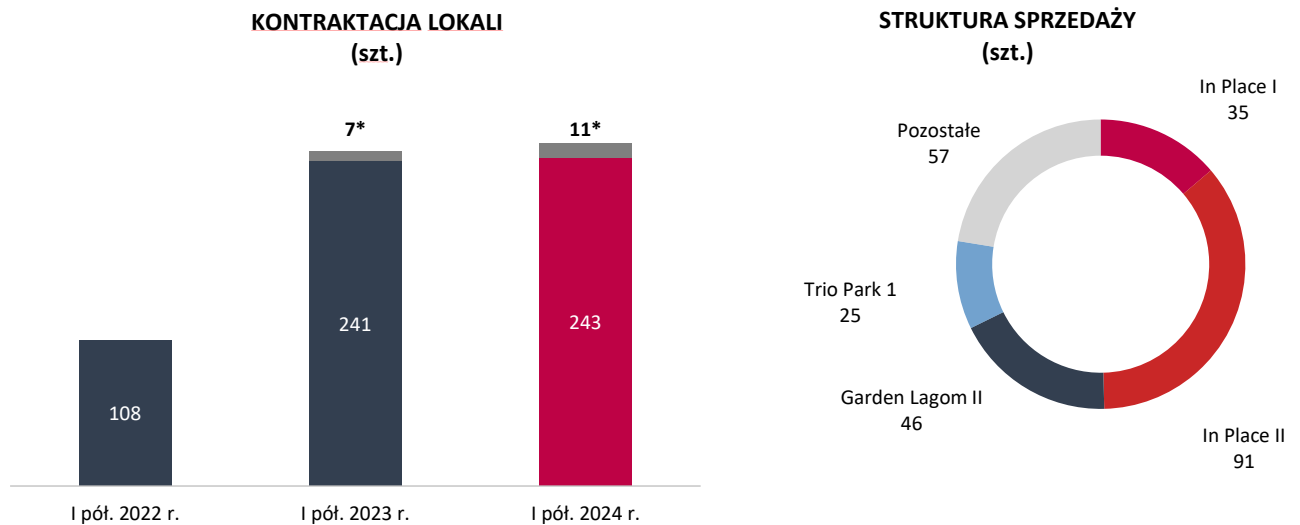
| Projekt | Liczba lokali w projekcie | PUM/PUU (tys. m ²) | Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2024 r.) | Rozpoczęcie budowy | Planowane ukończenie budowy |
|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|---|--------------------|-----------------------------|
| Inwestycje w budowie | | | | | |
| In Place I | 371 | 18,4 | 370 | II kw. 2022 r. | III kw. 2024 r. |
| In Place II | 280 | 14,3 | 233 | III kw. 2023 r. | II kw. 2025 r. |
| Trio Park I i II (Wrocław) | 178 | 8,3 | 77 | III kw. 2023 r. | II kw. 2025 r. |
| Conrada 30 | 89 | 4,7 | 8 | IV kw. 2023 r. | III kw. 2025 r. |
| Gardenia Lagom II | 127 | 6,4 | 76 | 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. | III kw. 2026 r. |

Źródło: Emitent

Kontraktacja lokali

W I półroczu 2024 r. Grupa Marvipol Development zawarła 254 umowy sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 11 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments oraz Chmielna 78 Hotel Gdańsk, ujmowanych w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 248 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, oraz lokale w projekcie Chmielna 78 Hotel Gdańsk prezentowanych jest w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

Oferta lokali

Ofertę dostępnych do sprzedaży lokali na dzień 30.06.2024 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

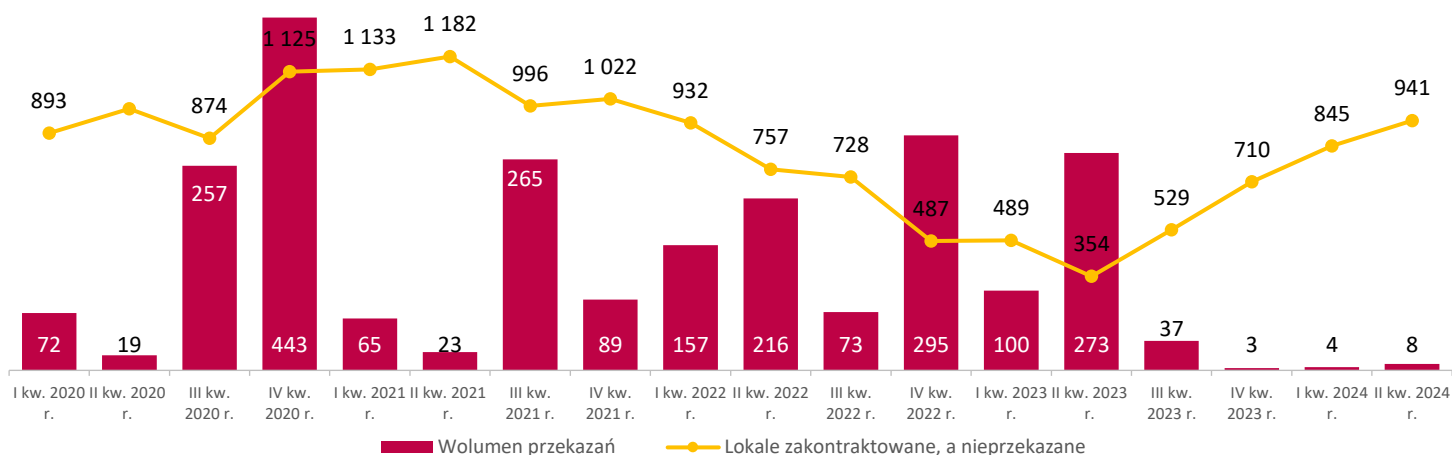
| Inwestycja | Lokale niesprzedane | | Wszystkie lokale w inwestycji | | Przewidziany termin zakończenia inwestycji |
|---------------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--|
| | Liczba | PUM/PUU (tys. m ²) | Liczba | PUM/PUU (tys. m ²) | |
| Lokale z ukończonych inwestycji | 88 | 9,5 | - | - | - |
| In Place I | 1 | 0,1 | 371 | 18,4 | III kw. 2024 r. |
| In Place II | 47 | 2,7 | 280 | 14,3 | II kw. 2025 r. |
| Trio Park I i II | 101 | 5,0 | 178 | 8,3 | II kw. 2025 r. |
| Conrada 30 | 81 | 4,2 | 89 | 4,7 | III kw. 2025 r. |
| Gardenia Lagom II | 51 | 2,8 | 127 | 6,4 | III kw. 2025 r. |
| Osiedle Juu | 119 | 5,9 | 129 | 6,2 | II kw. 2026 r. |
| Razem | 488 | 30,2 | - | - | - |

Źródło: Emitent

Według stanu na dzień 30.06.2024 r. Grupa posiadała w ofercie 488 lokale niesprzedane, z czego budowa 88 była zakończona. Łączna powierzchnia użytkowa tych lokali to 30,2 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 2020 – 2Q 2024:



Źródło: Emitent;

W I półroczu 2024 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 12 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 373 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 – w III kwartale 2024 r.

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

W I półroczu 2024 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 41,3 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych). Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 34,1%.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Grupa Kapitałowa posiadała 941 lokale mieszkalne i usługowe, dla których do końca I półrocza 2024 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 624,2 mln zł.

| Inwestycja | Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom | | | Przewidziany termin zakończenia inwestycji |
|-------------------|--|--------------------------------|------------------------|--|
| | Liczba | PUM/PUU (tys. m ²) | Wartość umów (tys. zł) | |
| Motława Garden | 30 | 2,3 | 28 950 | Ukończona |
| Gardenia Lagom I | 136 | 6,44 | 72 991 | Ukończona |
| In Place I | 370 | 18,3 | 246 853 | III kw. 2024 r. |
| In Place II | 233 | 11,6 | 174 761 | II kw. 2025 r. |
| Trio Park I i II | 77 | 3,3 | 40 079 | II kw. 2025 r. |
| Gardenia Lagom II | 52 | 2,4 | 30 373 | III kw. 2025 r. |
| Pozostałe | 19 | 1,0 | 15 722 | - |
| Razem | 941 | 46,6 | 624 154 | - |

Źródło: Emitent

Harmonogram realizacji – projekty w przygotowaniu i planowane

Na dzień 23.08.2024 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 30.06.2024 r.) | Rozpoczęcie budowy | Planowane ukończenie budowy |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---|--------------------|-----------------------------|
| Inwestycje w przygotowaniu | | | | | |
| Ursynów 2 | 58 | 3,6 | - | III kw. 2024 r. | II kw. 2026 r. |
| Białołęka 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 | - | - | - |
| 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 | - | - | - |

Źródło: Emitent;



W I półroczu 2024 r. Grupa sfinalizowała zakup nieruchomości w Gdyni oraz zawarła umowę przedwstępną kupna nieruchomości w dzielnicy Ursus w Warszawie, która została sfinalizowana po zakończeniu okresu sprawozdawczego 30.06.2024 r. (w lipcu 2024 r.).

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 23.08.2024 r.:

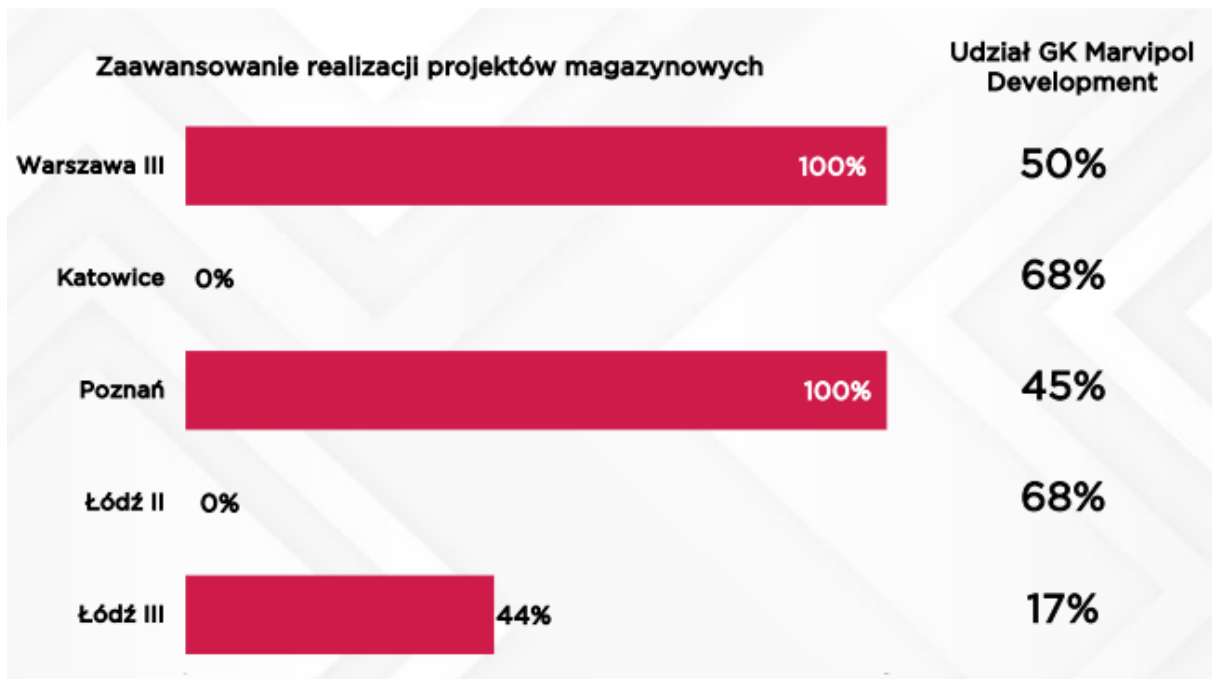


-  Inwestycje w realizacji oraz w przygotowaniu
-  Zrealizowane inwestycje

Źródło: Emitent;

Na dzień 23.08.2024 r. portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 5 projektów (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 244 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.

| Projekt | GLA (tys. m ²) | 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 |
| Razem | 244 | - |
| Sprzedane w latach 2017-2023 | 568 | - |



Źródło: Emitent;

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

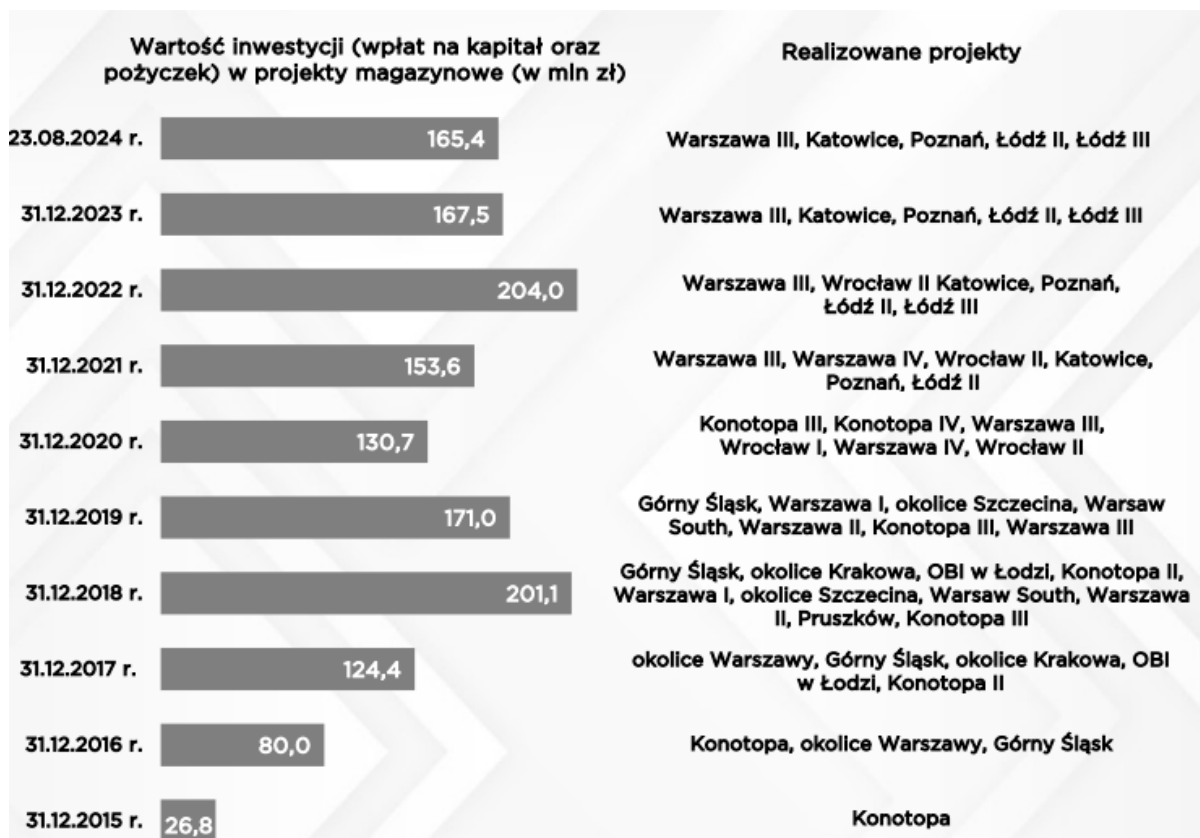
- Warszawa III (IC 135), z 39 tys. m² GLA (z których 97% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m² GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m² GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m² GLA,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m² GLA (z których 36% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

Na dzień 23.08.2024 r. projekty Katowice oraz Łódź II są w trakcie przygotowania.

W III kwartale, tj. po zakończeniu okresu sprawozdawczego 30.06.2024 r., spółka PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o., realizująca projekt Warszawa III, zawarła przedwstępną umowę sprzedaży obiektu magazynowego. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży ma nastąpić do 20 grudnia 2024 r.

Zaangażowanie kapitałowe

Na dzień 23.08.2024 r. zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 165,4 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 sporządzenia 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 zabudowę 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 322 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 I półroczu 2024 r. kontynuowano przekazania lokali z Unique Apartments. W analizowanym okresie przekazano klientom 20 lokali.

W I półroczu 2024 r. przychody segmentu wyniosły 31,2 mln zł, a wynik netto: 2,1 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 26 sierpnia 2024 roku skonsolidowany raport okresowy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q2-2024-final.pdf>

ZMIANA NR 7 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 11.3. (STR. 79) BADANIE HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH DODAJE SIĘ:

Biegły rewident dokonał przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 r. Raport z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszą połowę 2024 roku dostępny jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu półrocznego Grupy:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q2-2024-final.pdf>

ZMIANA NR 8 – 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 pół. 2024 r. | I pół. 2023 r. | Zmiana |
|---|----------------|----------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży | 66 001 | 268 053 | (75%) |
| Koszt własny sprzedaży | (47 631) | (190 275) | (75%) |
| Zysk brutto na sprzedaży | 18 370 | 77 778 | (76%) |
| Zysk na działalności operacyjnej | (1 750) | 64 567 | - |
| Zysk netto | (4 040) | 45 272 | - |

Źródło: Emitent

W I półroczu 2024 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 66,0 mln zł przychodów, wobec 268,1 mln zł w I półroczu 2023 r., odnotowując 1,8 mln zł straty operacyjnej (64,6 mln zł zysku EBIT w I półroczu 2023 r.) oraz 4,0 mln zł straty netto, wobec 45,3 mln zł zysku w I półroczu 2023 r.

O niższym poziomie przychodów Grupy przesądził niższy wolumen przekazania lokali mieszkalnych i usługowych (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, częściowo skompensowane zyskami segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupa odnotowała ujemny wynik operacyjny. O niższej rentowności netto, poza ww. czynnikami, przesądził wzrost kosztów finansowych (-1,7 mln zł salda przychodów i kosztów finansowych, wobec -8 mln zł w I półroczu 2023 r.).

Bilans

| tys. zł | 30.06.2024 | 31.12.2023 | Zmiana |
|---|------------------|------------------|------------|
| Aktywa trwałe, w tym: | 351 410 | 338 899 | 4% |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 187 390 | 181 611 | 3% |
| Aktywa obrotowe, w tym: | 1 389 783 | 1 122 338 | 24% |
| Zapasy | 940 087 | 812 328 | 16% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym: | 392 509 | 286 721 | 37% |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 109 844 | 47 184 | 133% |
| Kapitał własny | 662 196 | 710 388 | -7% |
| Zobowiązania długoterminowe, w tym: | 499 820 | 366 036 | 37% |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 8 233 | 29 079 | (72%) |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 382 458 | 232 655 | 64% |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 73 699 | 72 160 | 2% |
| Zobowiązania krótkoterminowe, w tym: | 579 177 | 384 813 | 51% |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 313 | 5 219 | (94%) |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 68 406 | 111 529 | (39%) |

| tys. zł | 30.06.2024 | 31.12.2023 | Zmiana |
|--------------------------------|------------|------------|--------|
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 6 729 | 6 234 | 8% |

Źródło: Emitent

Suma aktywów Grupy Marvipol Development wyniosła na koniec czerwca 2024 r. 1 741,2 mln zł, co oznacza wzrost o 19% w porównaniu do 2023 roku. Aktywa trwałe stanowiły 351,4 mln zł (+4% vs 2023 r.), a aktywa obrotowe 1 389,8 mln zł (+24% vs 2023 r.). Wśród aktywów trwałych największe pozycje to długoterminowe aktywa finansowe (blisko 187,4 mln zł na koniec czerwca 2024 r.) W aktywach obrotowych dominują zapasy, których wartość na koniec czerwca 2024 r. wyniosła 940,1 mln zł oraz środki pieniężne w wysokości 392,5 mln zł, w tym 109,8 mln zł o ograniczonej możliwości dysponowania.

Kapitał własny na 30.06.2024 r. spadł o 7% do 662,2 mln zł, głównie w wyniku wypłaconej dywidendy za 2023 r. W 1H 2024 r. zwiększyła się wartość długoterminowych zobowiązań finansowych o 37% do 499,8 mln zł, a wartość krótkoterminowych zobowiązań finansowych wzrosła o 51% do 579,2 mln zł.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. W I półroczu 2024 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej zmniejszyło się o 13%, do 147,3 mln zł (152,7 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing) na dzień 30 czerwca 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 9 - W WYKAZIE ODESŁAŃ (STR. 168) DODAJE SIĘ:

6) Do skonsolidowanych danych śródrocznych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 26 sierpnia 2024 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q2-2024-final.pdf>

7) Do raportu z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 r., które dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu półrocznego Grupy:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q2-2024-final.pdf>

W imieniu Emitenta:

Prezes Zarządu
Mariusz Wojciech Książek

Wiceprezes Zarządu
Andrzej Nizio