



SUPLEMENT NR 3

DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO DRUGIEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 24 SIERPNIA 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 3 („**Suplement 3**”) 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 24 marca 2023 roku Skonsolidowanego Raportu Rocznej Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok 2022,

Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („Komisja”) w dniu 31 marca 2023 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 31 grudnia 2022 r. (w tys. PLN):

Zobowiązania (według umownych terminów wymagalności) na dzień 31.12.2022 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	12	70 605	0	0	0	0	0	70 617
Zobowiązania z tytułu obligacji	19 035	166 192	70 137	0	0	0	0	255 364
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 034	5 719	6 218	6 923	7 645	49 822	7 968	89 329
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	46 092	0	0	0	0	0	5 090	51 182
Rezerwy oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 500	0	0	0	0	0	22 665	25 165
Przychody przyszłych okresów (zaliczki od klientów)	211 979	18 609	0	0	0	0	0	230 588
Zobowiązania razem	284 652	261 125	76 355	6 923	7 645	49 822	35 723	722 245
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 31.12.2022 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	472 602	138 355	152 706	236 388	106 883	1 835	268 587	1 377 356
Luka płynności netto	187 950	-122 770	76 351	229 465	99 238	-47 987	232 864	655 111
Skumulowana luka płynności netto	187 950	65 180	141 531	370 996	470 234	422 247	655 111	655 111

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 31 grudnia 2022 r.

BILANS (tys. zł)	31.12.2021	struktura	31.12.2022	struktura
Kapitał własny	612 692	39,5%	655 111	47,6%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	296 070	19,1%	411 582	29,9%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	34 788	2,2%	70 605	5,1%
Zobowiązania z tytułu obligacji	220 066	14,2%	236 329	17,2%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16 712	1,1%	76 327	5,5%
Pozostałe zobowiązania	6 002	0,4%	5 090	0,4%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	641 029	41,4%	310 663	22,6%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	20 954	1,4%	12	0,0%
Zobowiązania z tytułu obligacji	52 330	3,4%	19 035	1,4%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 892	0,1%	5 034	0,4%
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	19 930	1,3%	7 402	0,5%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	58 336	3,8%	45 982	3,3%

Przychody przyszłych okresów (wpłaty klientów)	477 295	30,8%	230 588	16,7%
Pasywa razem	1 549 791	100,0%	1 377 356	100,0%

Źródło: Emitent

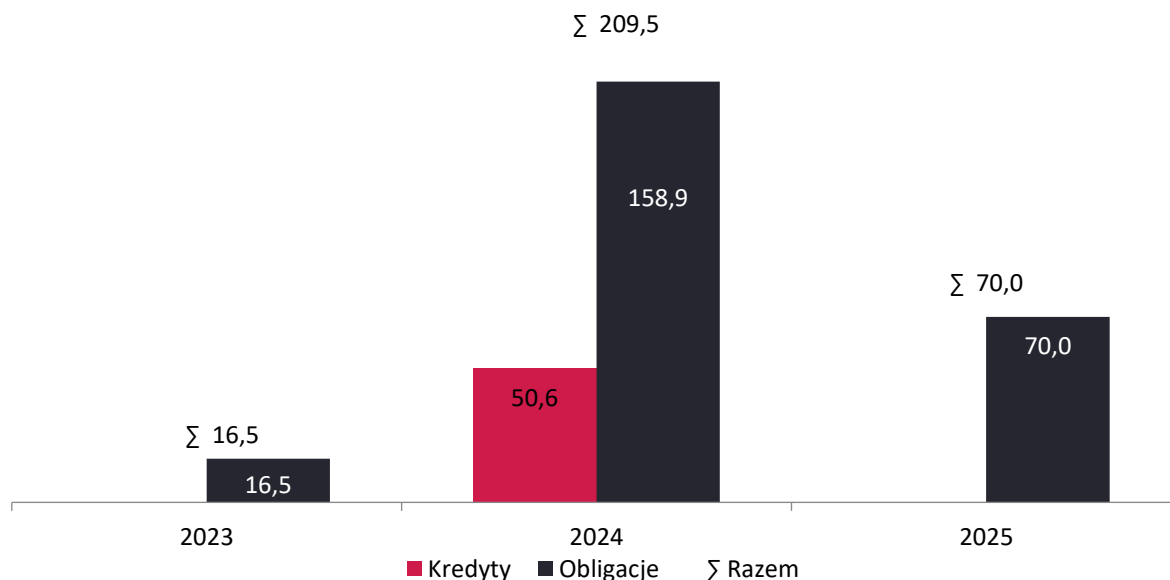
Na dzień 31 grudnia 2022 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 47,6% i był wyższy o 8,1 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2021 r. Wiąże się to ze zmniejszeniem sumy pasywów 2022 w stosunku do danych na dzień bilansowy 31 grudnia 2021 przy jednoczesnym wzroście wartości kapitałów własnych na skutek przypisania zysków zatrzymanych.

Na dzień 31 grudnia 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 31.12.2022 r. wynosiło 70,6 mln zł, z czego 49,1 mln zł stanowiły kredyty (wszystkie w walucie polskiej), a 21,5 mln zł pożyczki (wszystkie w walucie obcej (EUR)).

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 r. istniały cztery serie obligacji Grupy o łącznej wartości blisko 255,4 mln zł, czego 19,0 mln zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku.

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu finansowego, którego wartość wyniosła 81,4 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 grudnia 2022 r. Grupa miała 230,6 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.

Poniżej przedstawiono zapadalność zobowiązań odsetkowych wg stanu na 31 grudnia 2022 r. w mln zł:



Źródło: Emitent

Dług netto Grupy Emitenta na koniec grudnia 2022 r. wyniósł 239,1 mln zł, co stanowiło 0,36 kapitałów własnych Grupy Emitenta. W porównaniu do końca roku 2021 dług netto wzrósł o 110,5 mln zł (128,6 mln zł w 2021 r.), a wskaźnik wyniósł 0,25. Wskaźnik ogólnego zadłużenia na koniec 2022 r. wyniósł 52,4%, co stanowiło spadek względem poprzedniego okresu (60,5%).

Po dniu bilansowym, Emitent zawarł transakcję nabycia w celu umorzenia 2,5 mln zł obligacji serii AC (w dniu 27 marca 2023 r.).

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

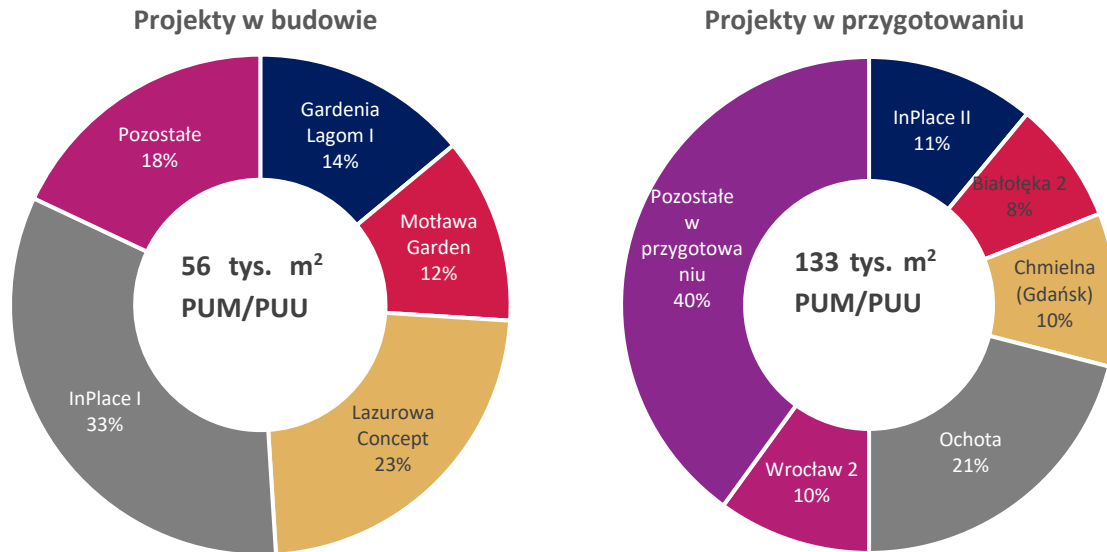
Portfel projektów deweloperskich

Na poniższym rysunku przedstawiono projekty deweloperskie w Warszawie, Gdańsku i Wrocławiu wg stanu na 22 marca 2023 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 22.03.2023 r.

Grupa na dzień 22.03.2023 r. prowadziła realizację następujących inwestycji: Studio Okęcie (Włochy), Rotunda Dynasy (Śródmieście), Lazurowa Concept (Bemowo), Apartamenty Zielony Natolin (Ursynów), InPlace I (Włochy), Gardenia Lagom I (Białoleka) w Warszawie oraz Motława Garden w Gdańsku. Harmonogram inwestycji będących w realizacji na dzień 22.03.2023 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.12.2022 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Studio Okęcie	94	3,6	94	IV kw. 2020 r.	I kw. 2023 r.
Lazurowa Concept	235	12,6	205	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	47	IV kw. 2021 r.	II kw. 2023 r.
In Place I	371	18,4	103	II kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	160	8,1	11	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Motława Garden	72	6,7	10	IV kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.

Źródło: Emitent

Zestawienie inwestycji będących w banku ziemi i planowanych do realizacji na dzień 22.03.2023 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.12.2022 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje gotowe do uruchomienia					
Trio Park I (Wrocław)	134	6,4	1	-	-
Trio Park II (Wrocław)	44	1,9	-	IV kw. 2023 r.	IV kw. 2025 r.
In Place II	280	14,3	1	IV kw. 2023 r.	IV kw. 2025 r.

Gardenia Lagom II	127	6,4	1	-	-
Inwestycje w przygotowaniu					
Chmielna (Gdańsk)	319	12,7	-	-	-
Ochota	448	27,7	1	-	-
Wrocław 2	273	14,0	-	-	-
Białołęka 1	216	10,3	-	-	-
Białołęka 3	129	6,3	-	-	-
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	-	-
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	-	-
Bielany 2	88	4,6	-	III kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Bielany 3	92	4,5	-	-	-
Ursynów 2	58	3,7	-	IV kw. 2023 r.	IV kw. 2025 r.
Praga Południe	70	4,0	-	-	-

Źródło: Emitent

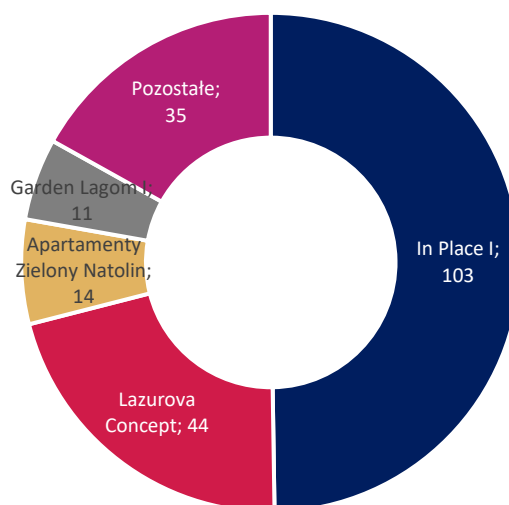
Emitent informuje, że harmonogram rozpoczęcia budów poszczególnych projektów będzie zależał od bieżącej sytuacji rynkowej.

Kontraktacja lokali

W 2022 r. Grupa Marvipol Development zawarła 207 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym jedną umowę zakupu lokalu inwestycyjnego w Unique Apartments, ujmowaną w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 376 umów w 2021 r. Kluczowy wpływ na wyniki sprzedaży Grupy miała sytuacja rynkowa, ze wzrostem kosztów finansowania hipotecznego oraz ograniczeniem jego dostępności na czele.

W trakcie 2022 r. największą popularnością cieszyła się inwestycja In Place I, gdzie sprzedano 103 lokali oraz następnie Lazurova Concept (sprzedaż 44 sztuk), Apartamenty Zielony Natolin (14 sztuk), Garden Lagom I (11 lokali). W pozostałych inwestycjach sprzedano 35 lokali.

Struktura sprzedaży w 2022 r.



Źródło: Emitent;

Oferta lokali

Ofertę dostępnych do sprzedaży lokali na dzień 31.12.2022 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

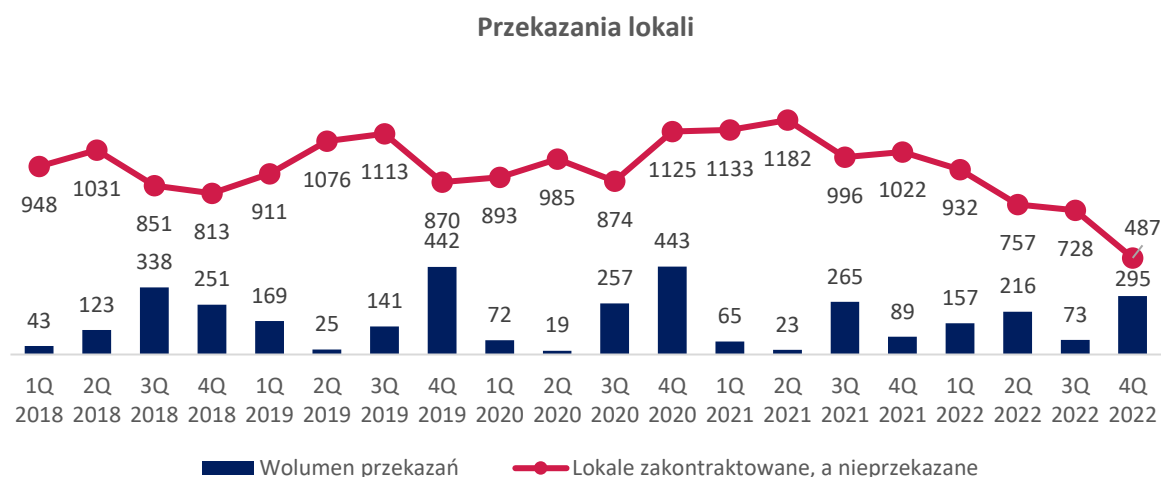
Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	
Lokale z ukończonych inwestycji	23	3,6	-	-	-
Lazurova Concept	30	1,8	235	12,6	I kw. 2023 r.
Rotunda Dynasy	16	1,8	25	3,1	II kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	21	0,9	68	3,1	II kw. 2023 r.
In Place I	268	13,7	371	18,4	II kw. 2024 r.
Motława Garden	62	5,8	72	6,7	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	149	7,7	160	8,1	II kw. 2024 r.
Razem	569	35,4	-	-	-

Źródło: Emitent

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. Grupa posiadała w ofercie 569 lokali niesprzedanych, z czego budowa 23 była zakończona. Łączna powierzchnia użytkowa tych lokali to 35,4 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 – 4Q 2022:



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

W 2022 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 741 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 442 lokali mieszkalnych i usługowych w 2021 r. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 170 lokali inwestycyjnych, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 112 lokali w 2021 roku.

W 2022 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 560,2 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych i inwestycyjnych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 25,5%.

W poniższej tabeli przedstawiono przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty w 2022 r.:

Projekt	Lokale przekazane klientom			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Unique Tower*	338	235 039	(184 330)	21,6%
Moko Botanika 2	289	155 304	(108 135)	30,4%
Moko Botanika 1	193	98 392	(72 463)	26,4%
Kłopotowskiego 11	73	47 699	(37 050)	22,3%
Pozostałe gotowe lokale	18	23 775	(15 205)	36,0%
Razem	911	560 209	(417 183)	25,5%

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

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa Kapitałowa posiadała 487 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca 2022 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 349,0 mln zł.

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Studio Okęcie	94	3 628	38 761	I kw. 2023 r.
Lazurova Concept	206	10 940	125 298	I kw. 2023 r.
Rotunda Dynasy	9	1 242	65 313	II kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	47	2 166	33 782	II kw. 2023 r.
In Place I	103	4 683	62 436	II kw. 2024 r.
Pozostałe	28	1 829	23 450	-
Razem	487	24 489	349 040	-

Źródło: Emitent;

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

Portfel projektów magazynowych

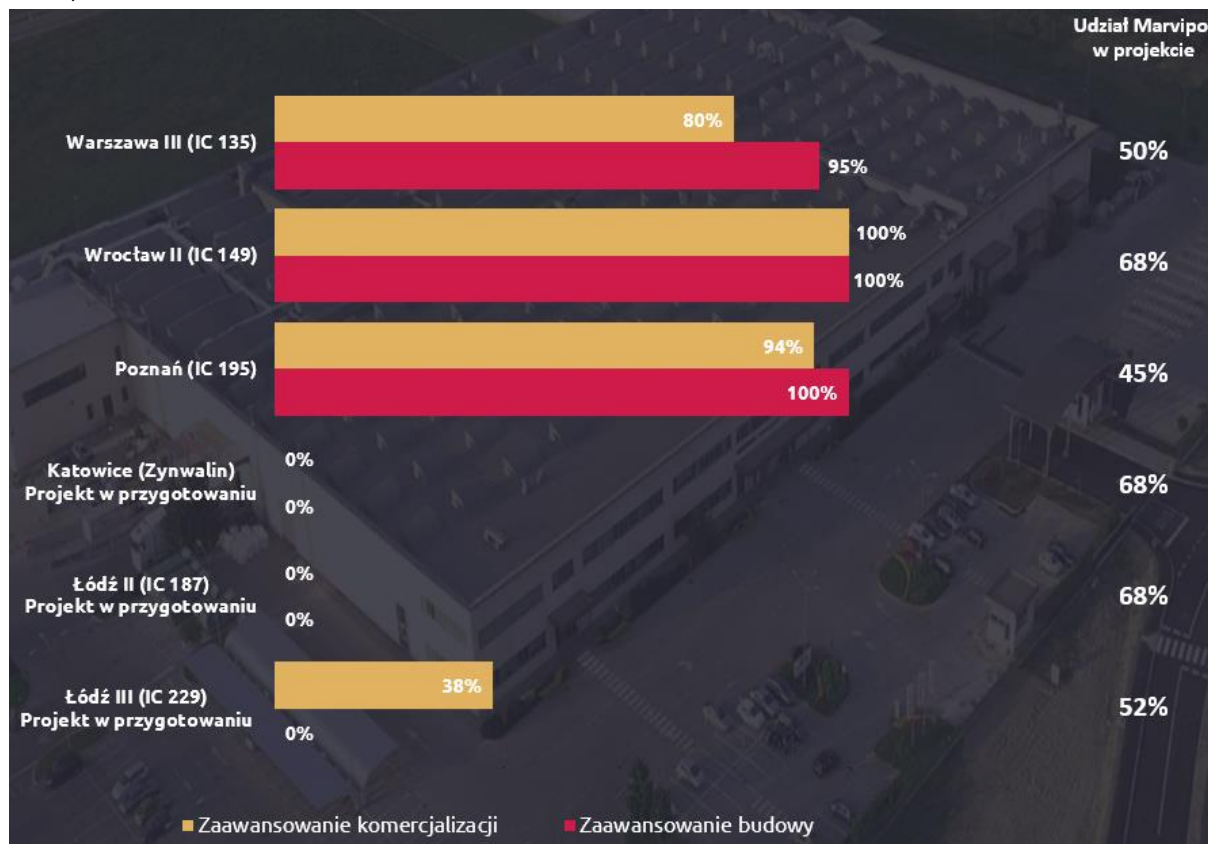
Na poniższej ilustracji przedstawiono projekty magazynowe Grupy wg stanu na dzień 22.03.2023 r.:



Warszawa III (IC 135)	41 tys. m ²
Wrocław II (IC 149)	18 tys. m ²
Katowice (Zynwalin)	39 tys. m ²
Poznań (IC 195)	61 tys. m ²
Łódź II (IC 187)	20 tys. m ²
Łódź III (IC 229)	82 tys. m ²
Warszawa IV (IC 112) Sprzedany w 2022 r.	9 tys. m ²
Magazyny sprzedane w latach 2017-2021	541 tys. m ²

Źródło: Emitent;

Na dzień 22.03.2023 r. portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 6 projektów (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 260 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz w rejonach Katowic, Łodzi, Poznania i Wrocławia.



Źródło: Emitent;

Grupa Kapitałowa w 2022 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

- Warszawa III (IC 135), z 40 tys. m² GLA (z których 80% jest wynajęte), zakończenie budowy planowane jest na II kw. 2023 r.,
- Wrocław II (IC 149) z 18 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), budowa została zakończona w IV kw. 2022 r.,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m² GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m² GLA.

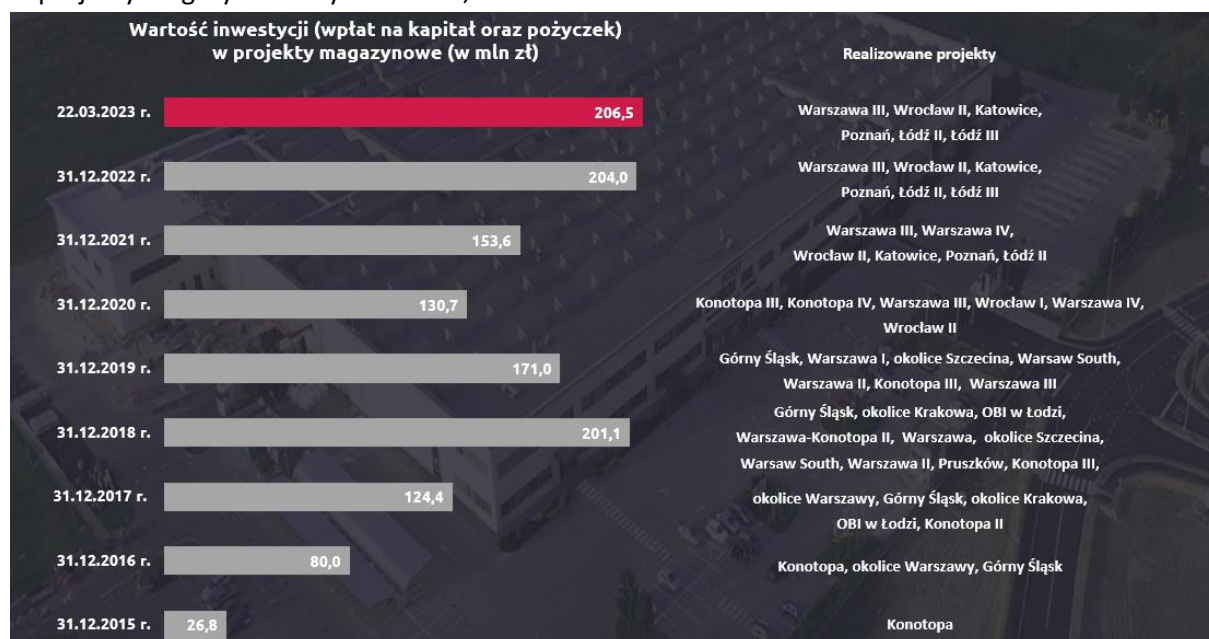
W 2022 r. Grupa zaangażowała się w realizację jednego nowego projektu magazynowego:

- 21 marca 2022 r. PDC IC 229 Sp. z o.o., spółka zależna Marvipol Logistics S.A. zawarła z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczące realizacji obiektu magazynowego w Łodzi (Łódź III, 82 tys. m² GLA).

Na dzień 22.03.2023 r. projekty Katowice, Łódź II i Łódź III są w trakcie przygotowania.

Zaangażowanie kapitałowe

Na dzień 31.12.2022 r. zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 204,0 mln zł, na co złożyło się uruchomienie nowej inwestycji w Łodzi III (IC 229). Na dzień 22.03.2023 r. wartość inwestycji w projekty magazynowe wyniosła 206,5 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 31.12.2022 r.:

Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
1	67	1 010	37*	2,4	320	11,7

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

W 2022 r. kontynuowano przekazania lokali z Unique Apartments. W minionym roku przekazano klientom 170 lokali w stanie deweloperskim. Dla 282 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 2022 r. Grupa posiadała 1 sprzedany, a nieprzekazany dewelopersko lokal inwestycyjny w projekcie.

W 2022 r. przychody segmentu wyniosły 106,8 mln zł, a wynik netto: 5,8 mln zł.

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

W dniu 2 grudnia 2022 r. nastąpiło połączenie przez przejęcie jednostek zależnych Emitenta tj. spółki Prosta Tower Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej ze spółką Prosta 32 Sp. z o.o. jako spółki przejmującej.

ZMIANA NR 7 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 11.1.1. (STR. 86) HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE DODAJE SIĘ:

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie następujące sprawozdania finansowe:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 24 marca 2023 r.

https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2023/03/MVP_SA_SSF_FY_2022-1.zip

ZMIANA NR 8 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 11.3. (STR. 87) BADANIE HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH DODAJE SIĘ:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a opinia i raport z jego badania został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 24 marca 2023 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu rocznego Grupy:

https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2023/03/MVP_SA_SSF_FY_2022-1.zip

ZMIANA NR 9 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 11.4. (STR. 87) KOMENTARZ DO WYBRANYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH GRUPY DODAJE SIĘ:

Rachunek zysków i strat

tys. zł	2022 r.	2021 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	588 585	393 735	49%
Koszt własny sprzedaży	-445 729	-281 929	58%
Zysk brutto na sprzedaży	142 856	111 806	28%
Zysk na działalności operacyjnej	121 624	116 477	4%
Zysk netto	89 903	95 673	-6%

Źródło: Emitent

W 2022 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 588,6 mln zł przychodów, 49% proc. więcej niż rok wcześniej, wypracowując 121,6 mln zł zysku operacyjnego (4% wzrost r/r) oraz 89,9 mln zł zysku netto, wobec 95,7 mln zł w 2021 r.

Na wzrost przychodów Grupy złożyły się wyższe przychody ze sprzedaży segmentów deweloperskiego oraz pozostałych aktywów nieruchomościowych, związane z wyższym poziomem przekazania. Na niższą rentowność miały wpływ: niższa marża brutto na sprzedaży wynikająca m.in. ze struktury przychodów (wyższy udział przychodów segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych), niższy wynik z działalności segmentu magazynowego oraz, na poziomie wyniku netto, znaczący wzrost kosztów finansowych związany m.in. ze wzrostem stóp procentowych (-10,6 mln zł salda przychodów i kosztów finansowych, wobec -2,7 mln zł salda w 2021 r.).

Bilans - Aktywa

tys. zł	31.12.2022	31.12.2021	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	399 755	264 420	51%
Długoterminowe aktywa finansowe	214 557	81 087	165%
Nieruchomości inwestycyjne	-	72 755	-100%
Aktywa obrotowe, w tym:	977 601	1 275 894	-23%
Zapasy	768 204	1 008 332	-24%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	168 291	218 181	-23%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	35 677	35 207	1%
Kapitał własny	655 111	612 692	7%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	411 582	296 070	39%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	70 605	34 788	103%
Zobowiązania z tytułu obligacji	236 329	220 066	7%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	310 663	641 029	-52%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	12	20 954	-100%

tys. zł	31.12.2022	31.12.2021	Zmiana
Zobowiązania z tytułu obligacji	19 035	52 330	-64%

Źródło: Emitent

Suma aktywów Grupy Marvipol Developent wyniosła na koniec 2022 r. 1 377,4 mln zł, co oznacza spadek o 11% w porównaniu do 2021 roku. Aktywa trwałe stanowiły 399,8 mln zł (264,4 mln zł w 2021 r.), a aktywa obrotowe 997,6 mln zł (1 275,9 mln zł w 2021 r.). Wśród aktywów trwałych największe pozycje to długoterminowe aktywa finansowe (blisko 214,6 mln zł na koniec grudnia 2022 r.) W aktywach obrotowych dominują zapasy, których wartość na koniec 2022 r. wyniosła 768,2 mln zł, oraz środki pieniężne w wysokości 168,3 mln zł, w tym 35,7 mln zł o ograniczonej możliwości dysponowania. Kapitał własny na 31.12.2022 r. wzrósł o 7% r/r do 655,1 mln zł. W 2022 r. zwiększyła się wartość długoterminowych zobowiązań finansowych o 39% do 411,6 mln zł, a wartość krótkoterminowych zobowiązań finansowych spadła o 52% do 310,7 mln zł. Spadek odnotowały przychody przyszłych okresów z 477,3 mln zł do 230,6 mln zł w związku z wydawaniem mieszkań klientom.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. Na 31 grudnia 2022 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 239,1 mln zł (247,0 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. ujęcie w bilansie zobowiązań z tytułu leasingu związanych z działalnością najmu krótko-, średnio- i długoterminowego w ramach obiektu pod marką Royal Tulip Warsaw Apartments, 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:

W dniu 18 stycznia 2023 r. został podpisany aneks nr 1 do porozumienia trójstronnego z dnia 17 grudnia 2021 r. zawartego pomiędzy Emitentem a Wspólnotą Mieszkaniową Bielany Residence oraz Strabag Sp. z o. o., na mocy którego potwierdzone zostało, że porozumienie weszło w całości w życie i który wprowadził zmiany polegające m.in. na tym, że odszkodowanie zostało zwiększone do łącznej kwoty 1.540 tys. zł.

W dniu 18 stycznia 2023 r. został zawarty aneks nr 1 do porozumienia dwustronnego z dnia 17 grudnia 2021 r. zawartego pomiędzy Emitentem i Strabag Sp. z o.o., na mocy którego Emitent zobowiązał się zapłacić na rzecz STRABAG Sp. z o.o. kwotę 1.146 tys. zł, zamiast 1.006 tys. zł oraz kwotę 4.301 tys. zł tytułem zwrotu kwoty uzyskanej z gwarancji koncernowej nr 131112104. Cała ww. należność na rzecz Strabag Sp. z o.o. została przez Emitenta zapłacona.

ZMIANA NR 11 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 13.3. (STR. 110) EMISJE OBLIGACJI DODAJE SIĘ:

Na datę Suplementu 3 łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych przez Emitenta obligacji wynosi 242.900.000,00 zł.

Wykup obligacji Serii Y nastąpił w dniu 12 grudnia 2022 r.

W dniu 27 marca 2023 r. zawarto transakcję nabycia w celu umorzenia 2.500 (słownie: dwa tysiące pięćset) sztuk obligacji serii AC, wyemitowanych przez Spółkę 10 listopada 2020 roku, na podstawie Warunków Emisji Obligacji Serii AC z 27 października 2020 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych kodem ISIN: PLO229500049 i wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu. Transakcja została rozliczona w dniu 28 marca 2023 roku.

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 3 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
MVP0524	PLO229500049	AC	56.900	56.900.000 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:

7) Do skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 24 marca 2023 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2023/03/MVP_SA_SSF_FY_2022-1.zip

8) Do sprawozdania z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za 2022 rok, które dostępne jest na stronie internetowej Emitenta:

https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2023/03/MVP_SA_SSF_FY_2022-1.zip

W imieniu Emitenta:

Prezes Zarządu
Mariusz Wojciech Książek

Wiceprezes Zarządu
Andrzej Nizio