

EMISJA OBLIGACJI SERII P2024A

WARSZAWA, KWIECIEŃ 2024 R.

REKLAMA

MARVIPOL[®]
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ

TO POWÓD DO DUMY

INWESTOWANIE W OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. („SPÓŁKA”) WIĄŻE SIĘ Z RYZYKIEM UTRATY CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW.

NINIEJSZY MATERIAŁ MA WYŁĄCZNIE CHARAKTER PROMOCYJNY I REKLAMOWY W ŻADNYM PRZYPADKU NIE STANOWI OFERTY ANI ZAPROSZENIA, JAK RÓWNIEŻ PODSTAW PODJĘCIA DECYZJI W PRZEDMIOCIE INWESTOWANIA W PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI.

OFERTA PRZEPROWADZANA JEST WYŁĄCZNIE NA PODSTAWIE PROSPEKTU PODSTAWOWEGO (WRAZ Z SUPLEMENTAMI I KOMUNIKATAMI AKTUALIZUJĄCYMI ORAZ OSTATECZNYMI WARUNKAMI EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI) ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 5 KWIETNIA 2024 R. („PROSPEKT”), KTÓRY JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O SPÓŁCE I PUBLICZNEJ OFERCIE OBLIGACJI W POLSCE („OFERTA”). ZATWIERDZENIA PROSPEKTU PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO NIE NALEŻY ROZUMIEĆ JAKO POPARCIA DLA OFERTY OBLIGACJI.

W ZWIĄZKU Z OFERTĄ, PROSPEKT UDOSTĘPNIONO NA STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI WWW.MARVIPOL.PL ORAZ DODATKOWO W CELACH INFORMACYJNYCH NA STRONIE INTERNETOWEJ FIRMY INWESTYCYJNEJ – MICHAEL/STRÖM DOM MAKLERSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE WWW.MICHAELSTROM.PL.

INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROSPEKTU WIĄŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁĄCZYWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYKAMI ZWIĄZANYMI Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W PROSPEKCIE W CZĘŚCI "CZYNNIKI RYZYKA". POTENCJALNI INWESTORZY POWINNI PRZECZYTAĆ PROSPEKT PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ W CELU PEŁNEGO ZROZUMIENIA POTENCJALNYCH RYZYK I KORZYŚCI ZWIĄZANYCH Z DECYZJĄ O ZAINWESTOWANIU W OBLIGACJE.

NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECHNIANY W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII I JAPONII, ANI W INNYCH PAŃSTWACH, W KTÓRYCH TAKIE ROZPOWSZECHNIANIE MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM LUB ZAKAZANE PRZEZ PRAWO. OBLIGACJE NIE SĄ OFEROWANE NA RZECZ (i) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI ROSYJSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ W ROSJI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO, PAŃSTWA BĘDĄCEGO CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB SZWAJCARII ANI DO OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM, W PAŃSTWIE BĘDĄCYM CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB W SZWAJCARII; (ii) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH NA BIAŁORUSI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ NA BIAŁORUSI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO LUB OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM.

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków. Czynniki ryzyka związane z Emitentem, Obligacjami i ofertą zostały zamieszczone w Części II Prospektu.

Do głównych czynników ryzyka z działalnością Emitenta i jego Grupy zalicza się:

1. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. Spadek dostępności tych kredytów mógłby negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań przez Grupę i w konsekwencji wielkość przychodów Grupy.

2. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

W wyniku inwazji wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy nastąpiły krótkoterminowe braki oraz wzrost cen dóbr wykorzystywanych w branży budownictwa, co miało wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Grupy. Wzrost cen materiałów ma także wpływ na ofertowanie umów generalnego wykonawstwa dla nowych projektów Grupy.

3. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest długotrwały (powyżej 24 miesięcy), charakteryzuje się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 3 lat. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

4. Ryzyko związane z korzystaniem przez Emitenta i jego Grupę Kapitałową z finansowania dłużnego

W związku z korzystaniem przez Emitenta i jego podmioty zależne z zewnętrznego finansowania dłużnego (kredyty i obligacje), naruszenie postanowień lub innych zobowiązań umownych zawartych w umowach i warunkach emisji dotyczących finansowania zewnętrznego, może skutkować negatywną zmianą warunków udzielonego finansowania, w tym podwyższeniem wysokości oprocentowania, odmową dalszego finansowania i żądaniem natychmiastowej spłaty udzielonego finansowania, bądź skorzystaniem z udzielonych zabezpieczeń w przypadku zawartych umów kredytowych. Istnieje ryzyko, że Emitent i jego podmioty zależne mogą nie mieć możliwości odnowienia, spłaty lub refinansowania zadłużenia w terminie jego zapadalności.

Pełen opis wszystkich ryzyk znajduje się w Prospekcie Podstawowym zatwierdzonym przez KNF w dniu 5 kwietnia 2024 roku, który wraz suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu Podstawowego i Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji Serii P2024A jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Publicznej Ofercie Obligacji Serii P2024A. Zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami nie uwzględnił on w Prospekcie Podstawowym ryzyk, na które może być narażony każdy podmiot prowadzący działalność gospodarczą, a które potencjalnie mogą zmaterializować się u Emitenta lub innego podmiotu z Grupy Marvipol Development – o tego rodzaju potencjalnych ryzykach Emitent informuje w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w 2023 r.

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków. Czynniki ryzyka związane z Emitentem, Obligacjami i ofertą zostały zamieszczone w Części II Prospektu.

Do głównych czynników ryzyka związanych z papierami wartościowymi zalicza się:

1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokat bankowych ani nie są objęte systemami gwarantowania depozytów, co za tym idzie inwestowanie w nie niesie ryzyko utraty części lub całej zainwestowanej kwoty. Realizacja zobowiązań przez Emitenta, takich jak wykup obligacji i wypłata odsetek, może ulec opóźnieniu lub nawet nie być zrealizowana w przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta.

2. Ryzyko związane z możliwością tzw. „rolowania obligacji”

Emitent nie wyklucza możliwości rozliczenia w części lub w całości istniejących zobowiązań z tytułu Obligacji ze środków pozyskanych z nowych emisji obligacji (rolowanie obligacji) w ramach Programu. Istnieje ryzyko, że obligacje nowej serii w ramach Programu nie zostaną objęte, co może powodować konieczność wykupu istniejących Obligacji poprzez zapłatę kwoty wykupu na rzecz Obligatariuszy. Brak możliwości refinansowania zadłużenia na korzystnych warunkach w terminie zapadalności zobowiązań może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

3. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia obligacji

Obligacje emitowane będą jako niezabezpieczone, co oznacza brak konkretnego zabezpieczenia dla Obligatariuszy ze strony Emitenta lub innych podmiotów. To może oznaczać, że ewentualne roszczenia Obligatariuszy będą traktowane na ogólnych zasadach prawa cywilnego, a ryzyko utraty środków zainwestowanych w Obligacje może wynikać z niewystarczających aktywów Emitenta do zaspokojenia tych roszczeń.

4. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji

Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów lub brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji. Ponadto, zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Marża będzie ustalana przez Emitenta w oparciu o wskazaną przez Inwestorów w formularzach zapisu minimalną wysokość Marży po jakiej mogliby objąć Obligacje danej serii, Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

Pełen opis wszystkich ryzyk znajduje się w Prospekcie Podstawowym zatwierdzonym przez KNF w dniu 5 kwietnia 2024 roku, który wraz suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu Podstawowego i Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji Serii P2024A jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Publicznej Ofercie Obligacji Serii P2024A.

Dlaczego warto zainwestować w obligacje Marvipol Development S.A.?

1

Wiodący warszawski deweloper, z ponad 27-letnim doświadczeniem na rynku, notowany na GPW

2

Model biznesowy oparty o trzy, dobrze uzupełniające się segmenty działalności: Mieszkaniowy, magazynowy oraz pozostałe aktywa nieruchomościowe

3

Segment mieszkaniowy z atrakcyjnym i zdywersyfikowanym geograficznie bankiem ziemi, dedykowanym dla różnorodnego profilu Klienta

4

Segment mieszkaniowy zapewniający blisko 1 300 lokali w budowie (55% sprzedanych)*

5

Działalność w segmencie magazynowym realizowana w ramach strategicznej współpracy z Grupą Panattoni, jednym z największych deweloperów powierzchni przemysłowej w Europie

6

Portfel realizowanych projektów magazynowych (5 projektów z 244 tys. m² GLA)*

7

Stabilny poziom zadłużenia, wskaźnik długu netto** do kapitałów własnych na poziomie 0,24 na dzień 31.12.2023 r.

* Stan na 13.03.2024 r.

**Dług Netto to łączna wartość zobowiązań odsetkowych (w tym zobowiązania z tyt. opłat za użytkowanie wieczyste gruntów) powiększona o wartość zobowiązań z tyt. instrumentów pochodnych i pomniejszona o wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



MARVIPOL[®]
development

Emitent	› Marvipol Development S.A.
Wartość Emisji	› Do 150 mln zł
Okres do wykupu	› 4 lata, z amortyzacją 33% po 3,5 roku
Wartość nominalna 1 Obligacji	› 1 000 zł
Wartość emisyjna 1 Obligacji	› 1 000 zł
Oprocentowanie	› WIBOR 6M + marża ze zbioru (3,90; 4,05; 4,20; 4,35; 4,50) p.p. Marża zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje.
Typ oprocentowania	› Zmienne
Wyplata odsetek	› Co 6 miesięcy
Zabezpieczenie	› Obligacje nie są zabezpieczone
Cel emisji	› Środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Emitenta, w szczególności (nie wyłącznie) na spłatę zadłużenia z tytułu innych obligacji Emitenta lub na zakup gruntów pod projekty deweloperskie.
Minimalny zapis	› 1 Obligacja
Notowanie	› Obligacje będą wprowadzone do obrotu na RR GPW
Informacje dodatkowe	› Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta, dostępna zgodnie z Warunkami Emisji
Planowany termin subskrypcji	› 12.04.2024 – 25.04.2024 r.
Planowany termin warunkowego przydziału	› 29.04.2024 r.
Planowany Dzień Emisji	› 07.05.2024 r.

Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2024A:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI
Michael / Ström Dom Maklerski S.A.



Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.



Dom Maklerski BDM S.A.



Noble Securities S.A.

Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2024A.

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



MARVIPOL[®]
development

PROFIL SPÓŁKI

- Marvipol Development S.A. jest jedną z wiodących firm deweloperskich.
- Grupa działa w trzech segmentach rynku:
 - mieszkaniowym
 - magazynowym
 - pozostałe nieruchomości
- Grupa od ponad 27 lat jest obecna na warszawskim rynku mieszkaniowym. W swojej dotychczasowej działalności Grupa oddała do użytkowania 9,4 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 544 tys. m². Grupa realizuje również projekty w Gdańsku oraz we Wrocławiu.
- Grupa od 2015 r. zajmuje się również budową magazynów w ramach wspólnego przedsięwzięcia z liderem europejskiego rynku Grupą Panattoni. Grupa wybudowała 20 projektów (o łącznej powierzchni 667 tys. m²), z czego 18 zostało sprzedanych (568 tys. m²).
- Spółka, w następstwie podziału Marvipol S.A., przejęła, z dniem 1 grudnia 2017 r., działalność deweloperską Grupy Kapitałowej Marvipol.
- Akcje Marvipol Development S.A. od 19 grudnia 2017 r. są notowane na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Akcje Marvipol S.A. (przed podziałem) były notowane na GPW od 2008 r.

WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane skonsolidowane w mln zł	2023 r.	2022 r.
Przychody ze sprzedaży	377,5	588,6
Zysk operacyjny	81,1	121,6
Zysk netto	55,3	89,9
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
Kapitał własny	710,4	655,1
Dług netto	170,2	239,1
Dług netto/Kapitał własny	0,24	0,36

Źródło: Emitent

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika osiągnięcia ich w przyszłości.

Akcjonariat na 13.03.2024 r.



Źródło: Emitent; stan na dzień 13.03.2024 r.

Podmiotem dominującym Spółki jest Mariusz Książek, kontrolujący, poprzez Książek Holding sp. z o.o. oraz bezpośrednio, 71% akcji Spółki.

Kamienie milowe rozwoju Emitenta

- **1996** – utworzenie spółki Marvipol sp. z o.o.
- **1998** – rozpoczęcie realizacji własnych projektów deweloperskich pod marką Marvipol Development
- **2006** – przekształcenie firmy w Marvipol S.A.
- **2008** – debiut Marvipol S.A. na rynku głównym GPW
- **2011** – zakończenie budowy Prosta Tower, pierwszej komercyjnej inwestycji firmy
- **2013** – oferta akcji Marvipol S.A. o wartości 35 mln zł, przeznaczenie środków do finansowania i refinansowania projektów deweloperskich
- **2015** – nawiązanie współpracy z Grupą Panattoni i start pierwszej wspólnej inwestycji magazynowej w okolicy Warszawy
- **2016** – przyjęcie planu podziału Marvipol S.A., sprzedaż budynku Prosta Tower
- **2017** – sprzedaż projektu pierwszego magazynowego Konotopa
 - wejście na mieszkaniowy rynek Trójmiasta
 - finalizacja procesu podziału Marvipol S.A.– przeniesienie do Marvipol Development S.A. działalności deweloperskiej oraz debiut Marvipol Development S.A. na rynku głównym GPW
- **2018** – sprzedaż projektu magazynowego w Warszawie
 - rozpoczęcie budowy Unique Apartments – flagowego projektu Grupy
- **2019** – sprzedaż 942 lokali mieszkaniowych w ciągu roku
 - sprzedaż czterech projektów magazynowych (Kraków, Łódź, Konotopa II, Pruszków)
- **2020** – rekordowa sprzedaż 1 086 lokali mieszkaniowych w ciągu roku, w tym pakietowa sprzedaż 655 lokali do grupy Heimstaden Bostad za kwotę 353,2 mln zł)
- **2021** – emisja obligacji serii AD o wartości 116 mln zł
- **2022** – emisje obligacji serii publicznych o wartości 70 mln zł; wypłata rekordowej dywidendy 47,5 mln zł
- **2023** – emisje obligacji serii publicznych o wartości 90 mln zł; sprzedaż 661 lokali

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



MARVIPOL[®]
development

1.277



LOKALI W BUDOWIE*,
(55% Z NICH JEST SPRZEDANYCH)

423



LOKALE PRZEKAZANE
NABYWCOM W 2023 R.**

661



LOKALI SPRZEDANYCH
W 2023 R. **



■ Projekty w realizacji

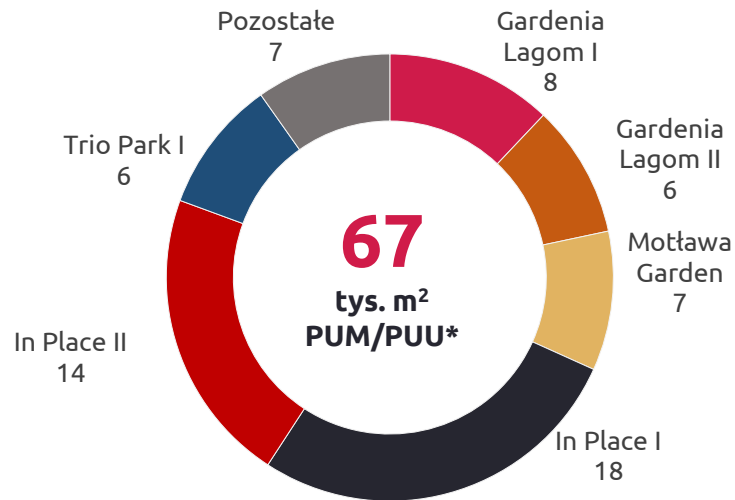
■ Projekty w przygotowaniu oraz planowane

Źródło: Emitent

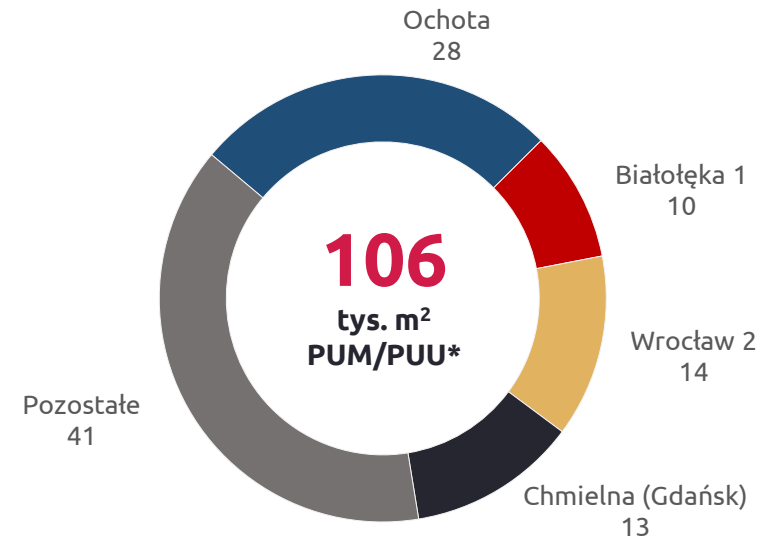
* Stan na 13.03.2024 r.

** W tym lokale w Unique Apartments

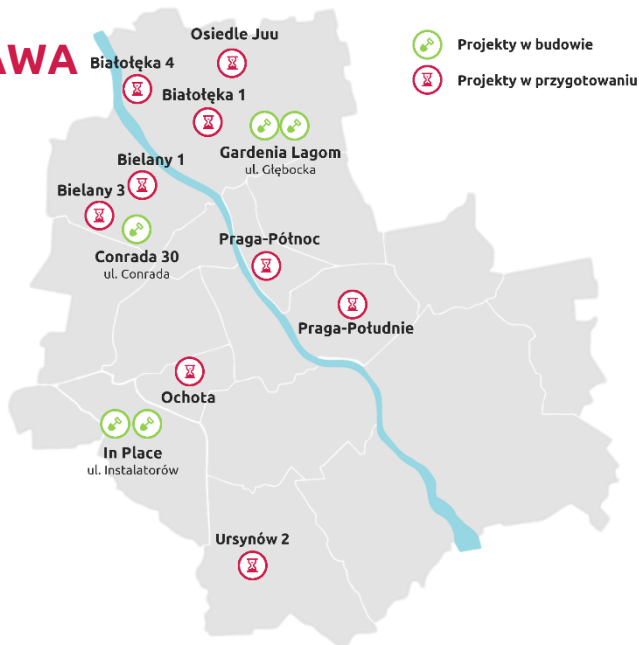
**Projekty w budowie
(PUM/PUU, tys. m²)**



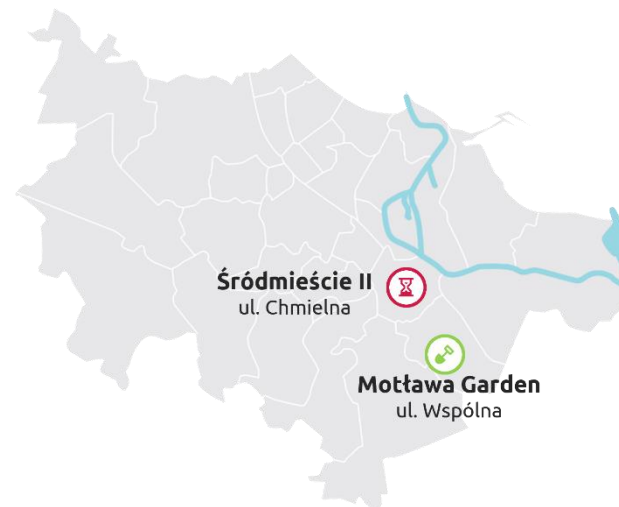
**Projekty w przygotowaniu oraz planowane
(PUM/PUU, tys. m²)**



WARSZAWA



GDAŃSK



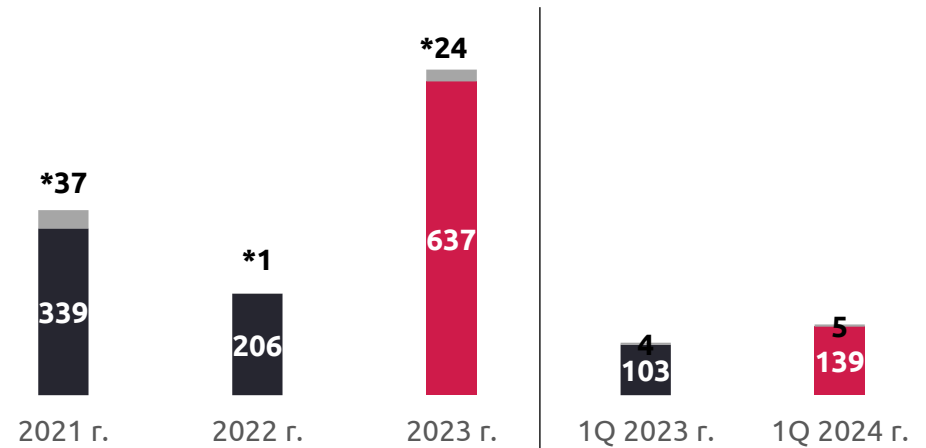
WROCŁAW



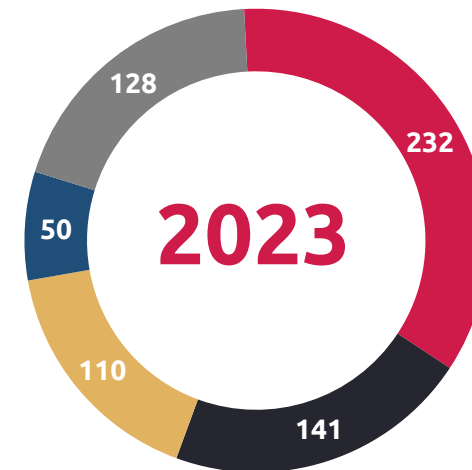
PODSUMOWANIE

- **661** umów zawartych w 2023 r. (z uwzględnieniem sprzedaży 24 lokali w Unique Apartments), wobec 207 umów w 2022 r.
- **144** umów zawartych w I kwartale 2024 r. (35% wzrost rdr.)
- Czynniki wpływające na wyniki sprzedaży:
 - zwiększenie dostępności finansowania hipotecznego, w tym wprowadzenie do ofert banków kredytów z dopłatami do spłacanych rat (Bezpieczny kredyt 2%),
 - poprawa nastrojów konsumenckich,
 - poszerzenie oferty sprzedażowej,
 - zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów.

KONTRAKTACJA LOKALI (SZT.)



*Sprzedaż lokali w Unique Apartments



- In Place I
- In Place II
- Gardenia Lagom I
- Trio Park I
- Pozostałe

Projekty	Lokale w ofercie (stan na 31.12.2023 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia budowy
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	
Lokale z ukończonych inwestycji	26	4,0	-	-	-
In Place I	36	2,5	371	18,4	III kw. 2024 r.
In Place II	138	8,2	280	14,3	II kw. 2025 r.
Motława Garden	51	5,0	72	6,7	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	40	2,6	160	8,1	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom II	97	5,1	127	6,4	III kw. 2025 r.
Conrada 30	88	4,6	89	4,7	III kw. 2025 r.
Trio Park I	83	4,4	134	6,4	II kw. 2025 r.
Razem	559	36,5			

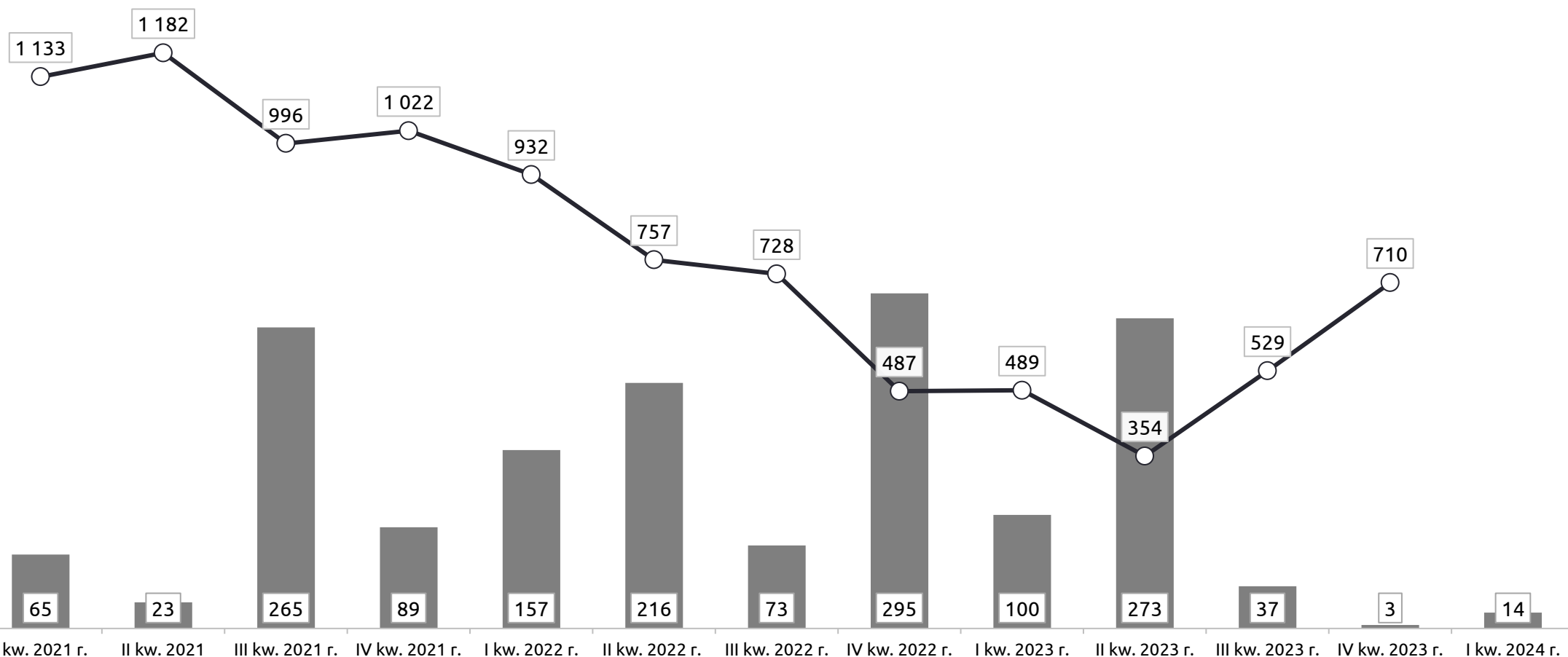
- Na koniec 2023 r. w ofercie Grupy pozostawało 559 lokali o łącznej powierzchni 36,5 tys. m² PUM/PUU.
- Oferta Grupy będzie sukcesywnie uzupełniana w relacji do tempa sprzedaży lokali i zgłaszanego popytu na rynku mieszkaniowym.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.12.2023 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Motława Garden	72	6,7	21	IV kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
In Place I	371	18,4	335	II kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	160	8,1	120	III kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
In Place II	280	14,3	142	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park I (Wrocław)	134	6,4	51	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park II (Wrocław)	44	1,9	-	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Conrada 30	89	4,7	1	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	30	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Osiedle Juu (Białotęka)	129	6,3	II kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
Ursynów 2	58	3,7	II kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
Chmielna (Gdańsk)	348	12,5	II kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Wrocław 2	273	14	III kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Kołobrzeg*	180	9,3	IV kw. 2024 r.	I kw. 2027 r.
Gdynia	224	9,3	IV kw. 2024 r.	I kw. 2027 r.
Bielany 1 etap I	32	6,3	II kw. 2025 r.	II kw. 2027 r.
Białotęka 4	146	7,2	I kw. 2025 r.	I kw. 2027 r.
Białotęka 1, Etap I	144	6,8	I kw. 2025 r.	I kw. 2027 r.
Bielany 3	92	4,5	II kw. 2025 r.	II kw. 2027 r.
Praga Południe	70	4	II kw. 2025 r.	II kw. 2027 r.
Ochota	448	27,7	III kw. 2025 r.	I kw. 2028 r.
Białotęka 1, Etap II	72	3,6	I kw. 2026 r.	I kw. 2028 r.
Praga Północ	147	6,1	II kw. 2026 r.	II kw. 2027 r.
Białotęka 1, Etap II	72	3,6	I kw. 2026 r.	I kw. 2028 r.
Ursus	420	23	III kw. 2026 r.	III kw. 2028 r.
Razem	2 855	147,9		

*Projekt ujmowany w segmencie Pozostałe Nieruchomości, o wstępnie określonych parametrach

- **413** lokali mieszkalnych i usługowych przekazanych w 2023 r. (ponadto w tym okresie wydano 10 lokali ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe),
- **710** sprzedanych, a nieprzekazanych lokali na koniec grudnia 2023 r.
- **14** lokali mieszkalnych i usługowych przekazanych w I kw. 2024 r



Źródło: Emitent

■ Wolumen przekazania ○ Lokale zakontraktowane, a nieprzekazane

Dane historyczne nie uwzględniają wpływu sprzedaży lokali w Unique Apartments, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, na wolumen lokali zakontraktowanych, a nieprzekazanych. Na 31.12.2023 Grupa posiadała 15 sprzedanych, a nieprzekazanych lokali w Unique Apartments.

- Na 31.12.2023 r. Grupa posiadała 710 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca grudnia 2023 r. zostały zawarte umowy sprzedaży, ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to **450,3 mln zł**

Projekty	Lokale sprzedane, a nieprzekazane (na 31.12.2023)			Lokale niesprzedane (na 31.12.2023)		Przewidziany termin zakończenia budowy
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	
Mottawa Garden	21	1,7	21 030	51	5,0	II kw. 2024 r.
In Place I	335	15,9	214 394	36	2,5	III kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	120	5,5	61 704	40	2,6	III kw. 2024 r.
In Place II	142	6,1	93 465	138	8,2	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II	51	2,0	23 629	83	4,4	II kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	30	1,3	16 734	97	5,1	III kw. 2025 r.
Pozostałe	11	1,0	19 376	-	-	-
Razem	710	33,5	450 332			

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika osiągnięcia ich w przyszłości.

Źródło: Emitent

Parametry emisji

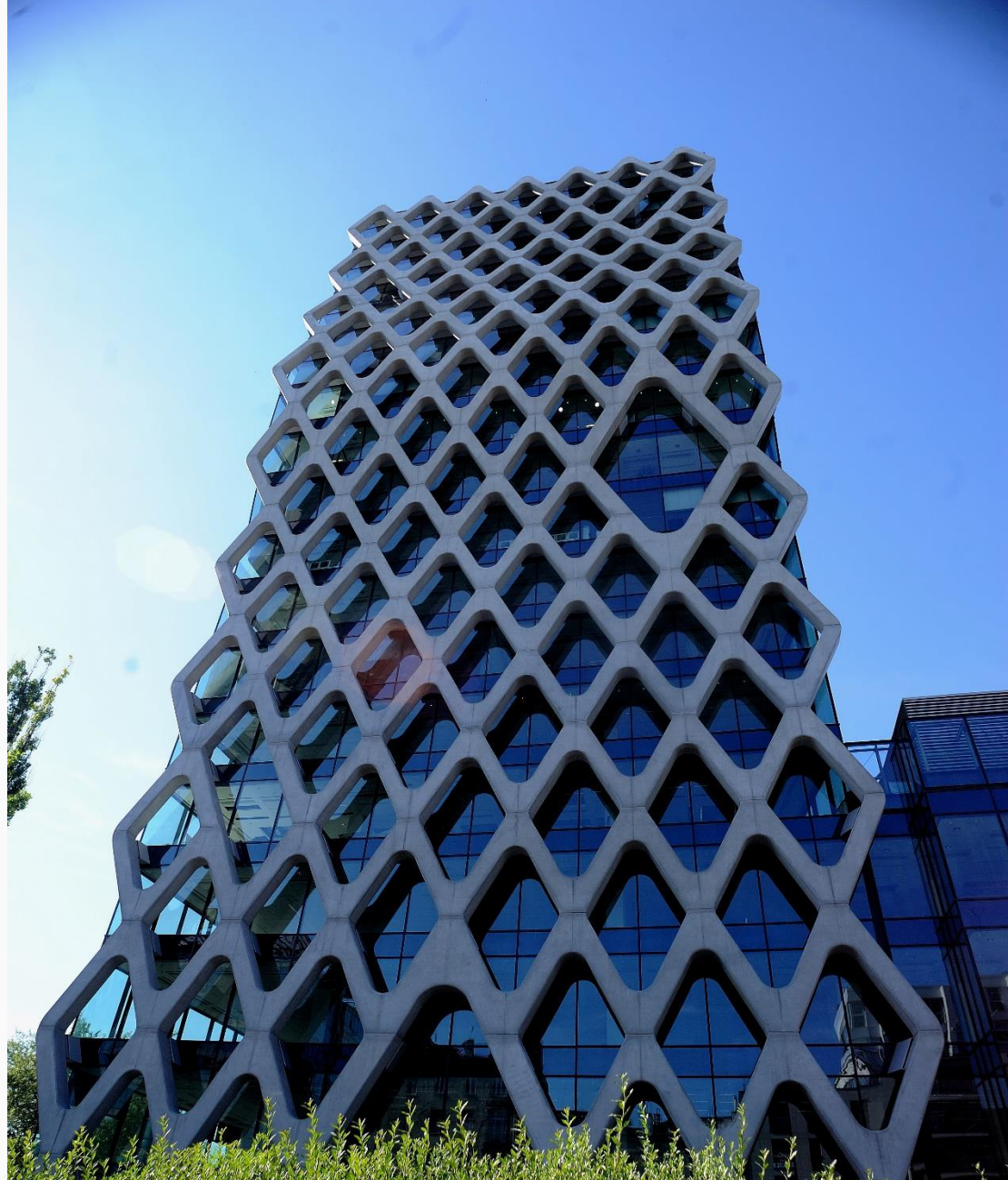
Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

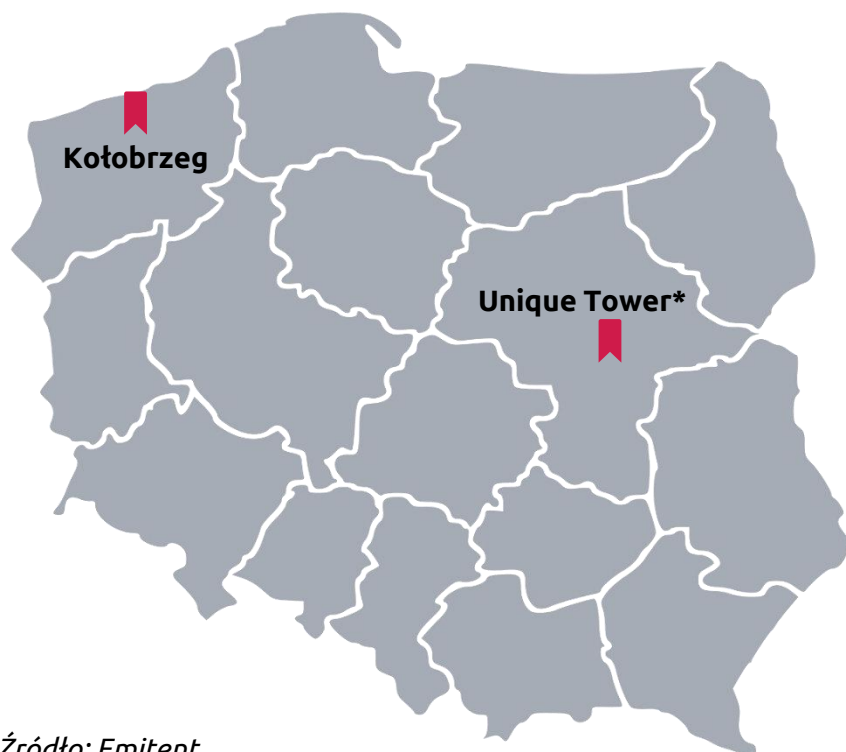
Wyniki finansowe



MARVIPOL[®]
development

Podsumowanie

- Segment skupia nieruchomości o przeznaczeniu innym niż projekty mieszkaniowe i magazynowe,
- Na dzień 31.12.2023 r. w ramach segmentu ujmowane były:
 - nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu,
 - część 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 Grupę do prowadzenia działalności najmu krótko, średnio i długoterminowego w ramach Royal Tulip Warsaw Apartments.



Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Komercjalizacja w ramach konceptu Unique Apartments
Kołobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu
Razem	21,0	-	

Źródło: Emitent

*Część inwestycyjna

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



MARVIPOL[®]
development

183,6 mln zł



ROZPOZNANY ZYSK NA PROJEKTACH
SPRZEDANYCH W 2017-2023 R.*

(14,2 mln zł)

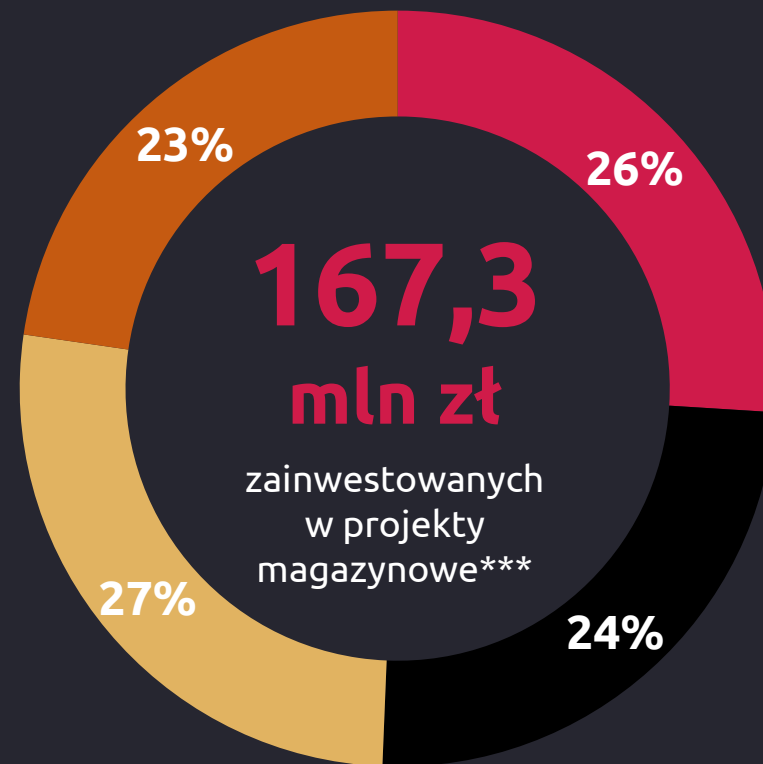


WYNIK NETTO SEGMENTU MAGAZYNOWEGO
W 2023 R. **

244 tys. m² GLA



POWIERZCHNIA WYNAJMU
PROJEKTÓW W PORTFELU





- Projekt w Warszawie
- Projekt w Katowicach
- Projekt w rejonie Poznania
- Projekty w Łodzi

* Rozpoznany w wynikach finansowych do 31.12.2023

** Ujemny wynik netto segmentu magazynowego głównie ze względu na spadek kursu EURPLN

*** Stan na 13.03.2024 r.

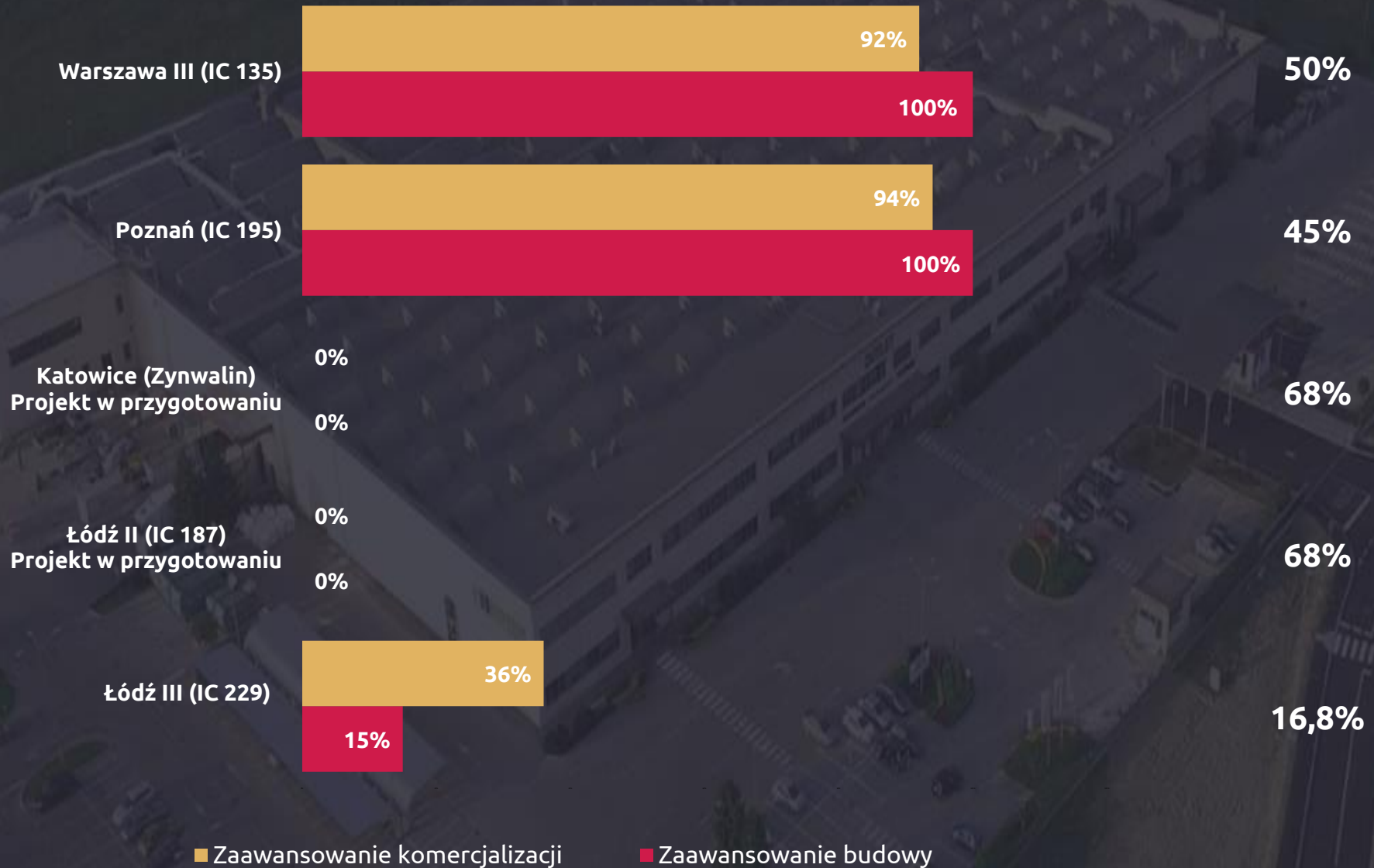


 Inwestycje w realizacji oraz w przygotowaniu
 Zrealizowane inwestycje

Warszawa III (IC 135)	39 tys. m ²
Poznań (IC 195)	60 tys. m ²
Katowice (Zynwalin)	39 tys. m ²
Łódź II (IC 187)	20 tys. m ²
Łódź III (IC 229)	86 tys. m ²
Wrocław II (IC 149) – sprzedany w 2023 r.	18 tys. m ²
Magazyny sprzedane w latach 2017-2022	550 tys. m ²

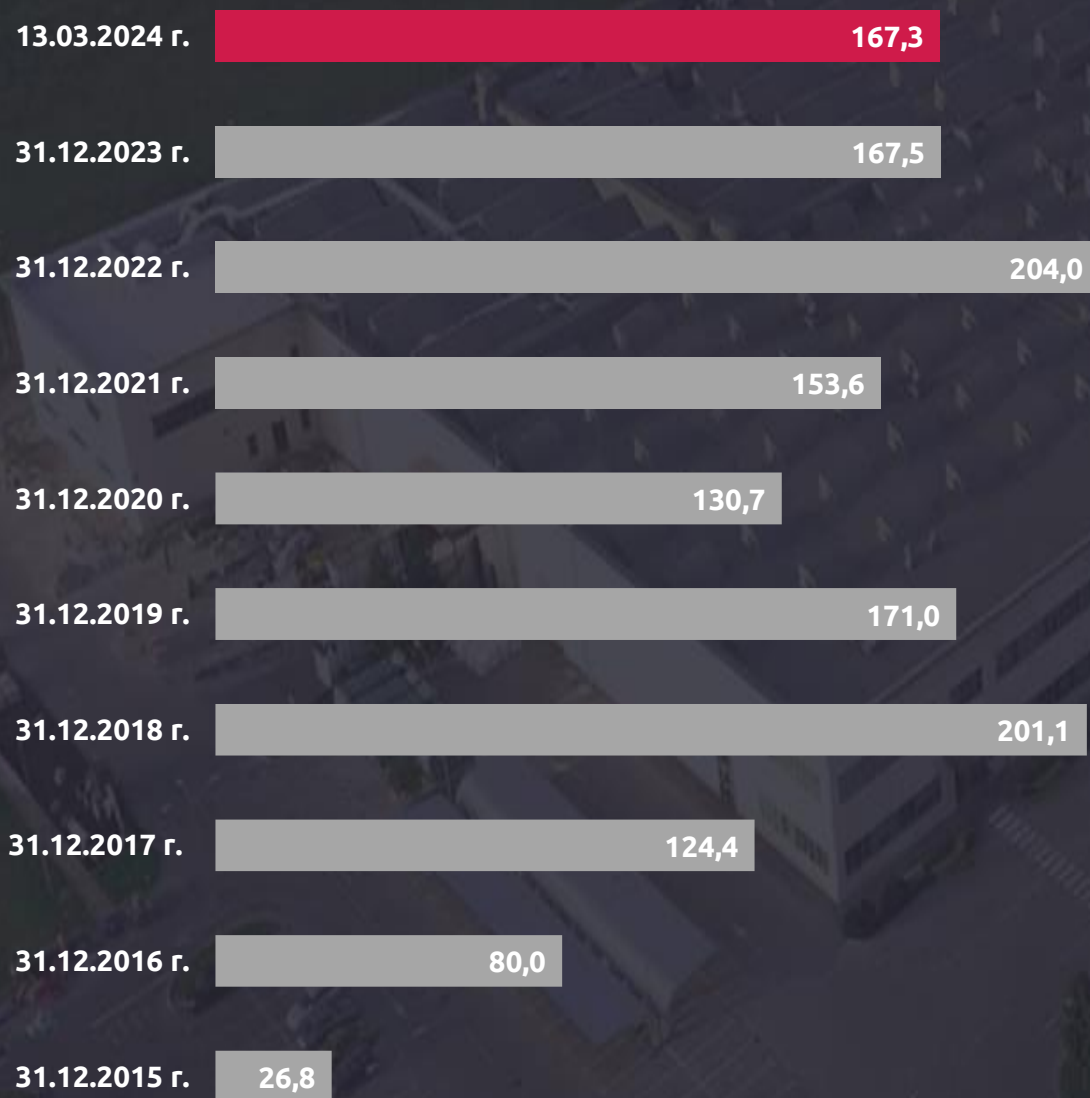
Źródło: Emitent
 * Stan na 13.03.2024 r.

Udział Marvipol
w projekcie



Źródło: Emitent
* Stan na 13.03.2024 r.

Wartość inwestycji (wpłat na kapitał oraz pożyczek) w projekty magazynowe (w mln zł)



Realizowane projekty

Warszawa III, Katowice,
Poznań, Łódź II, Łódź III

Warszawa III, Katowice,
Poznań, Łódź II, Łódź III

Warszawa III, Wrocław II, Katowice,
Poznań, Łódź II, Łódź III

Warszawa III, Warszawa IV,
Wrocław II, Katowice, Poznań, Łódź II

Konotopa III, Konotopa IV, Warszawa III, Wrocław I,
Warszawa IV, Wrocław II

Górny Śląsk, Warszawa I, okolice Szczecina, Warsaw
South, Warszawa II, Konotopa III, Warszawa III

Górny Śląsk, okolice Krakowa, OBI w Łodzi,
Warszawa-Konotopa II, Warszawa, okolice Szczecina,
Warsaw South, Warszawa II, Pruszków, Konotopa III,
okolice Warszawy, Górny Śląsk, okolice Krakowa,
OBI w Łodzi, Konotopa II

Konotopa, okolice Warszawy, Górny Śląsk

Konotopa

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

■ Wyniki finansowe



mln zł	2023	2022	2021
Przychody ze sprzedaży	377,5	588,6	393,7
Zysk brutto na sprzedaży	118,5	142,9	111,8
<i>Marża brutto na sprzedaży (proc.)</i>	<i>31,4%</i>	<i>24,3%</i>	<i>28,4%</i>
Koszt sprzedaży	(7,8)	(7,4)	(6,3)
Koszt ogólnego zarządu	(30,5)	(36,3)	(40,8)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	(3,6)	22,5	38,9
Saldo pozostałych przychodów/kosztów operacyjnych	4,5	0,1	6,9
Zysk na działalności operacyjnej	81,1	121,6	116,5
Saldo przychodów/kosztów finansowych	(12,5)	(10,6)	(2,7)
Zysk brutto	68,6	111,0	113,8
Zysk netto	55,3	89,9	95,7

- Niższe przychody w 2023 r. będące konsekwencją niższej liczby przekazanych w 2023 r. klientom lokali (413 vs 911), ale o wyższej wartości jednostkowej (średnio 795 tys. zł/lokal vs 615 tys. zł/lokal przed rokiem).

- Zmiana miksu przekazywanych lokali przełożyła się na wzrost procentowej marży brutto na sprzedaży, z 24,3% w 2022 r. do 31,4% w 2023 r.

- Zmiana wartości udziałów w SPV realizujących projekty magazynowe oraz pożyczek udzielonych, związany z rotacją portfela magazynowego i realizacją projektów.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

mln zł	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe, w tym:	338,9	399,8	264,4
Rzeczowe aktywa trwałe	66,4	63,2	50,7
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	62,1	66,4	17,2
Długoterminowe aktywa finansowe	181,6	214,6	81,1
Aktywa obrotowe, w tym:	1 122,3	977,6	1 275,9
Zapasy	812,3	768,2	1 008,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	286,7	168,3	218,2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	47,2	35,7	35,2
Kapitał własny	710,4	655,1	612,7
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	366,0	411,6	296,1
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29,1	70,6	34,8
Zobowiązania z tytułu obligacji	232,7	236,3	220,1
Zobowiązania z tytułu leasingu	72,2	76,3	16,7
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	384,8	310,7	641,0
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	5,2	0,0	21,0
Zobowiązania z tytułu obligacji	111,5	19,0	52,3
Zobowiązania z tytułu leasingu	6,2	5,0	1,9
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	39,5	46,0	58,3
Przychody przyszłych okresów	215,2	230,6	477,3
Aktywa / Pasywa	1 461,2	1 377,4	1 549,8
<i>Dług netto</i>	<i>170,2</i>	<i>239,1</i>	<i>128,7</i>
<i>Dług netto / Kapitał własny</i>	<i>0,24</i>	<i>0,36</i>	<i>0,21</i>

- Udziały w spółkach SPV realizujących projekty magazynowe oraz pożyczki udzielone tym spółkom. Finansowanie działalności magazynowej odbywa się głównie poprzez pożyczki.

- Sukcesywny wzrost kapitału własnego w ostatnich latach.

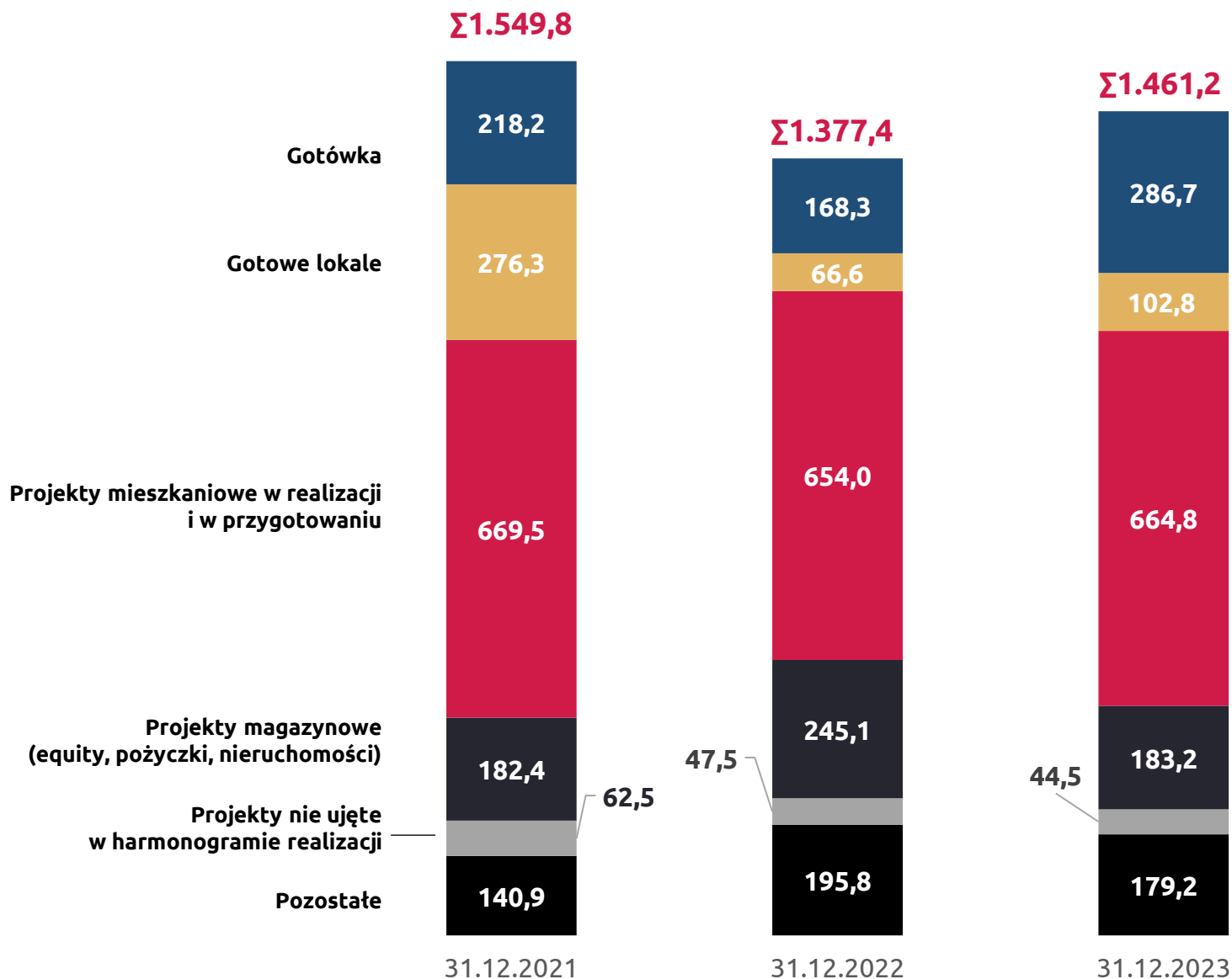
- Zadłużenie odsetkowe skupione głównie wokół obligacji.

- Zaliczki wpłacone przez klientów kupujących mieszkania.

- Zadłużenie finansowe netto na bezpiecznych poziomach, z tendencją spadkową w 2023 r.

Aktywa - struktura

w mln zł



Portfel projektów mieszkaniowych

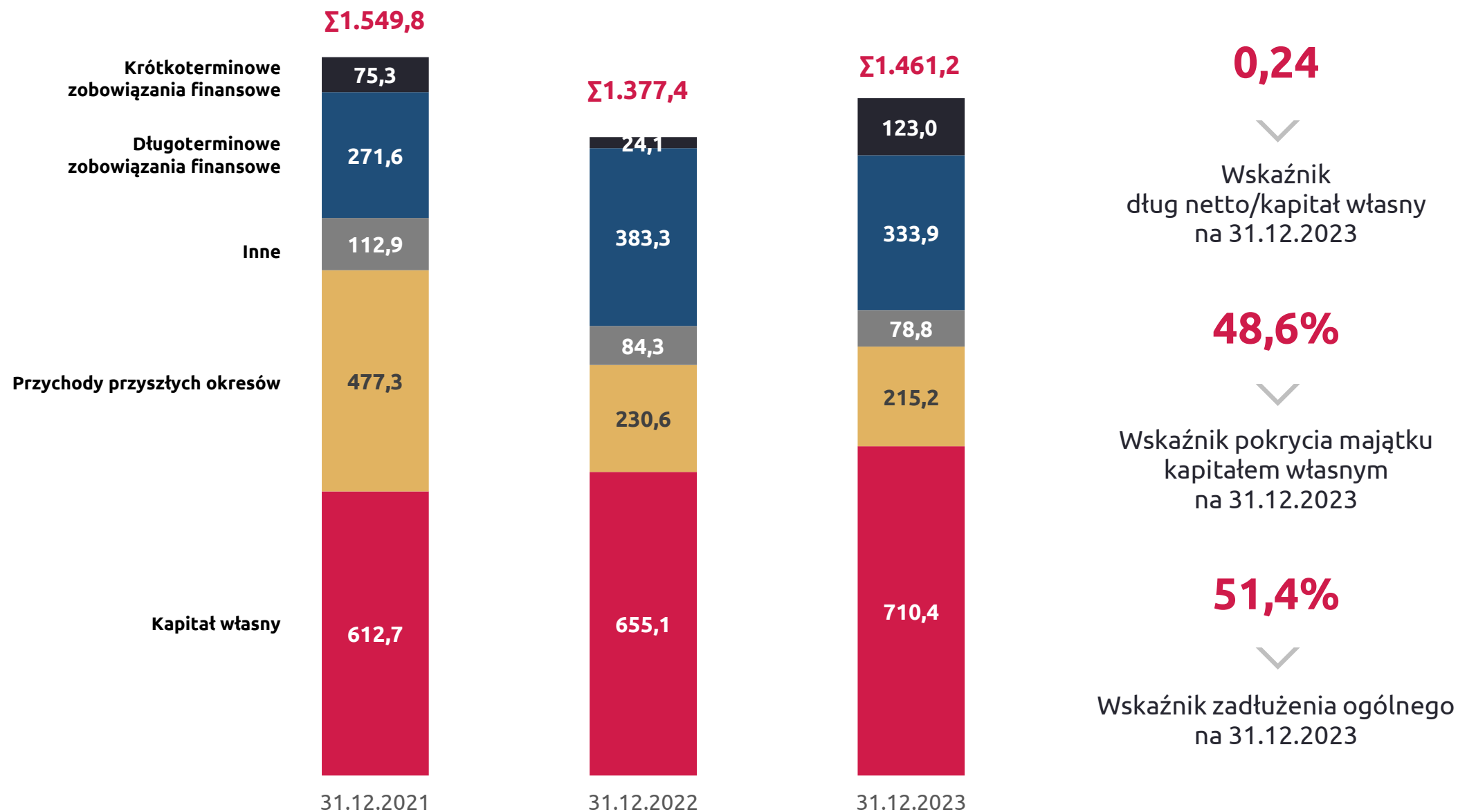
- Wzrost wartości portfela związany z postępami w realizacji oraz inwestycjami w nowe projekty

Portfel projektów magazynowych

- Zmniejszenie zaangażowania w związku ze zmianą warunków rynkowych

Kapitał i zobowiązania

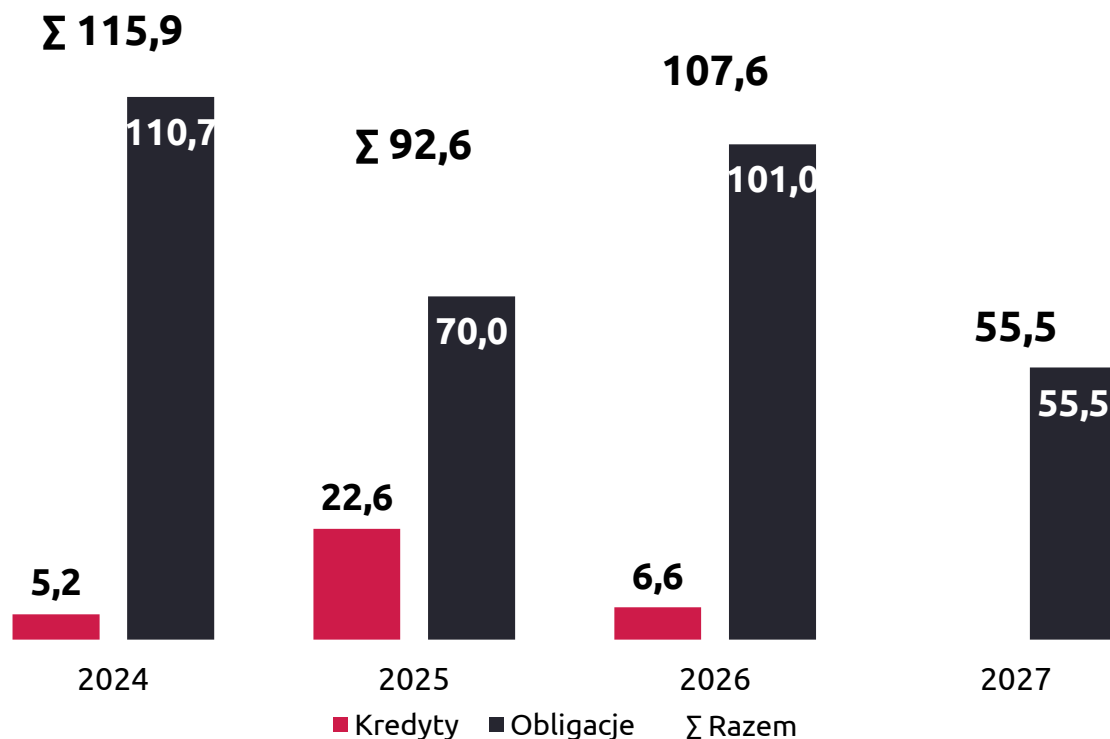
w mln zł



Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika osiągnięcia ich w przyszłości.
Źródło: Emitent

Zapadalność zobowiązań odsetkowych (z tytułu kredytów i obligacji)

w mln zł, stan na 31 grudnia 2023 roku



Seria obligacji	Wartość nominalna obligacji na 31.12.2023 (mln zł)	Dzień wykupu
Obligacje serii AC*	23,0	10.05.2024
Obligacje serii AD**	88,5	21.10.2024
Obligacje serii P2021A	50,0	03.08.2025
Obligacje serii P2021B	20,0	03.08.2025
Obligacje serii AE	54,0	02.03.2026
Obligacje serii P2022A	35,0	08.05.2026
Obligacje serii AF	12,0	02.03.2026
Obligacje serii P2022B	55,5	04.02.2027
Suma	337,9	

* Łączna pierwotna wartość nominalna obligacji serii AC to 78 mln zł. Obligacje o wartości 55 mln zł zostały wykupione przez Grupę przed dniem bilansowym.

** Łączna pierwotna wartość nominalna obligacji serii AD to 116 mln zł. Obligacje o wartości 27,5 mln zł zostały wykupione przez Grupę przed dniem bilansowym.

mln zł	2023	2022	2021
Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej	64,4	84,6	67,1
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	30,0	(50,2)	12,6
Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej	24,0	(84,3)	(52,2)
Przeptywy pieniężne netto	118,4	(49,9)	27,4
Środki pieniężne na koniec okresu	286,7	168,3	218,2

- Dodatnie CFO w latach 2021-2023 wynika z wysokich przedpłat klientów na lokale w budowie (2021) oraz procesu przekazania lokali klientom (2022-2023).

- Ujemne CFI w 2022 r. wynika z rozwoju segmentu magazynowego - głównie udzielone pożyczki oraz objęte udziały w spółkach SPV realizujących projekty magazynowe. W 2023 r. po sprzedaży projektu magazynowego Spółka osiągnęła 30 mln zł dodatnich przepływów inwestycyjnych.

DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ

MARVIPOL[®]
development

Marvipol Development S.A.
ul. Prosta 32
00-838 Warszawa