

EMISJA OBLIGACJI SERII P2024B

WARSZAWA, LISTOPAD 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 WŁAŚCIWYCH 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 P2024B jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Publicznej Ofercie Obligacji Serii P2024B. 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 P2024B jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Publicznej Ofercie Obligacji Serii P2024B.

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

- 1** Wiodący warszawski deweloper, z ponad 28-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 ponad 1 100 lokali w budowie (41% 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 (4 projekty z 205 tys. m² GLA)*
- 7** Stabilny poziom zadłużenia, wskaźnik długu netto** do kapitałów własnych na poziomie 0,29 na dzień 30.09.2024 r.

* Stan na 22.11.2024 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 50 mln zł
Okres do wykupu	› 4 lata
Wartość nominalna 1 Obligacji	› 1 000 zł
Wartość emisyjna 1 Obligacji	› 1 000 zł
Oprocentowanie	› WIBOR 6M + marża ze zbioru (3,50; 3,75; 4,00) 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	› 29.11.2024 – 12.12.2024 r.
Planowany termin warunkowego przydziału	› 16.12.2024 r.
Planowany Dzień Emisji	› 20.12.2024 r.

Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2024B:

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



Dom Maklerski BDM S.A.

Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2024B.

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 28 lat jest obecna na warszawskim rynku mieszkaniowym. W swojej dotychczasowej działalności Grupa oddała do użytkowania 10,0 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 578 tys. m². Grupa realizuje również projekty we Wrocławiu oraz zamierza rozpocząć swój pierwszy projekt w Gdyni.
- 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 19 zostało sprzedanych (607 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	9M 2024 r.	2023 r.
Przychody ze sprzedaży	187,2	377,5
Zysk operacyjny	12,0	81,1
Zysk netto	1,6	55,3
	30.09.2024 r.	31.12.2023 r.
Kapitał własny	667,8	710,4
Dług netto	191,2	170,2
Dług netto/Kapitał własny	0,29	0,24

Źródło: Emitent

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Akcjonariat na 22.11.2024 r.



Źródło: Emitent; stan na dzień 22.11.2024 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

1.141



LOKALI W BUDOWIE*,
(41% Z NICH JEST SPRZEDANYCH)

363

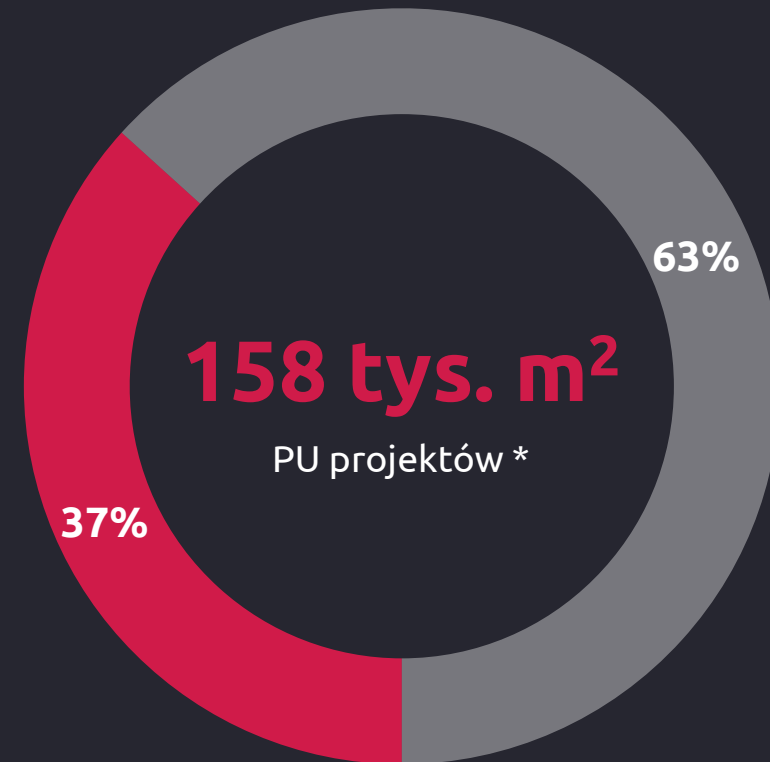


LOKALE SPRZEDANE
W OKRESIE 9M 2024 R.**

175



LOKALI PRZEKAZANYCH NABYWCOM
W OKRESIE 9M 2024 R. **



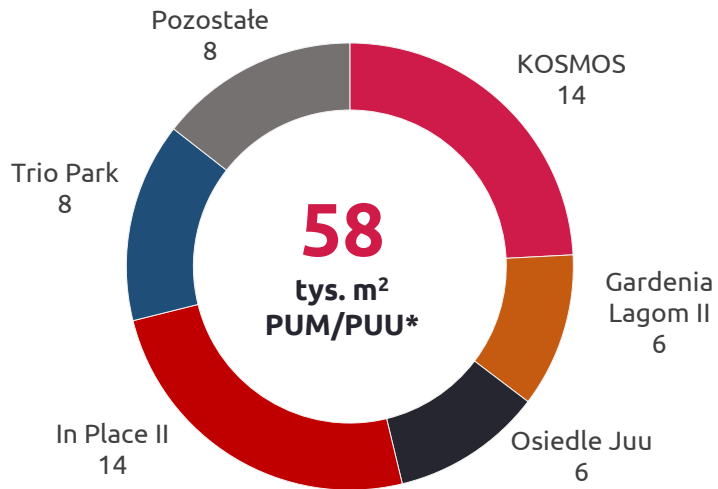
■ Projekty w realizacji

■ Projekty w przygotowaniu oraz planowane

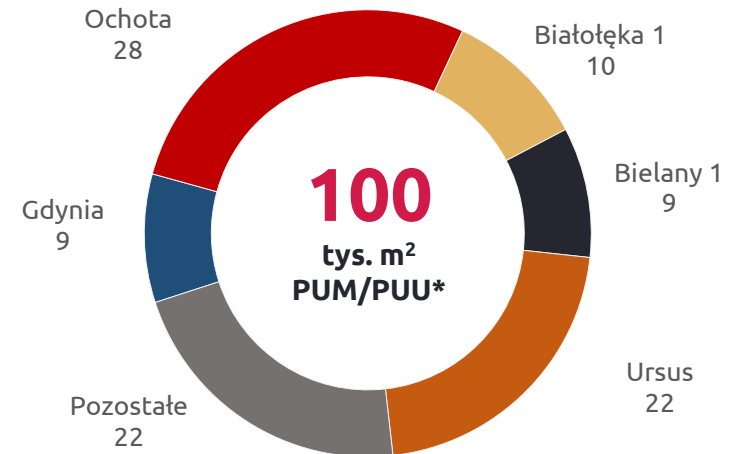
* Stan na 22.11.2024 r.

** W tym lokale w Unique Apartments oraz Chmielna 78 Hotel Gdańsk

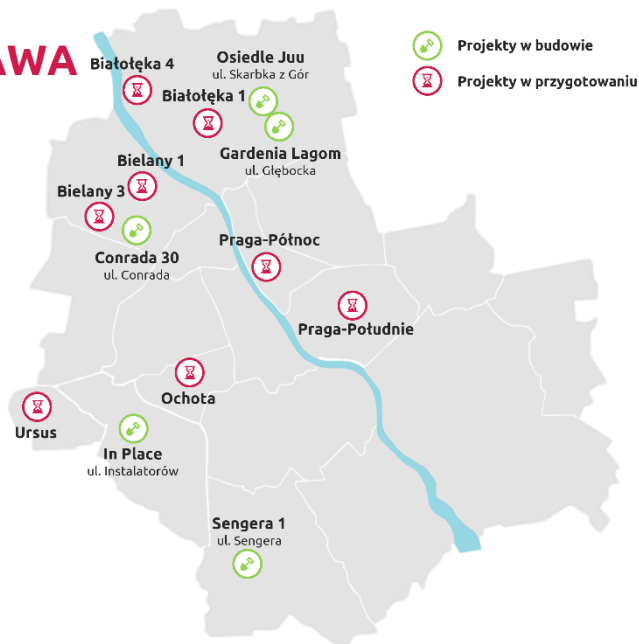
Projekty w budowie (PUM/PUU, tys. m²)



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



WARSZAWA



GDYNIA



WROCŁAW

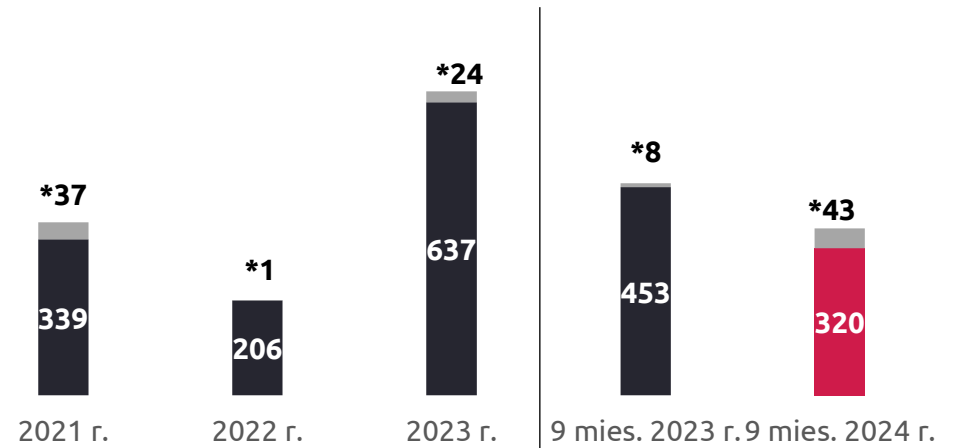


* Stan na 22.11.2024 r.

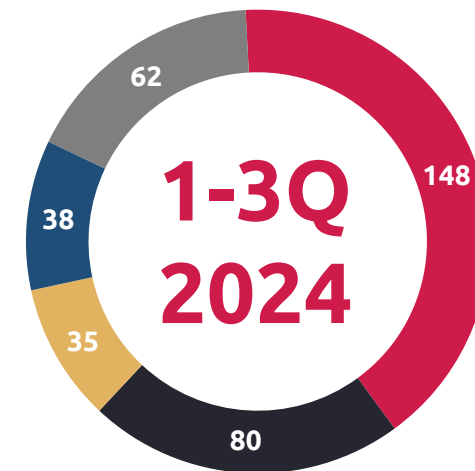
PODSUMOWANIE

- **661** umów zawartych w 2023 r. (z uwzględnieniem sprzedaży 24 lokali w Unique Apartments), wobec 207 umów w 2022 r.
- **363** umowy zawarte w okresie 9M 2024 r. (w tym 43 umowy sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments oraz Chmielna 78 Hotel Gdańsk), wobec 461 umów w okresie 9M 2023 r.
- Czynniki wpływające na wyniki sprzedaży:
 - zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów
 - stabilny popyt ze strony klientów finansujących zakup standardowym kredytem hipotecznym.

KONTRAKTACJA LOKALI (SZT.)



*Sprzedaż lokali w Unique Apartments oraz w Chmielna 78 Hotel Gdańsk



■ In Place I i II
 ■ Trio Park I
 ■ Pozostałe

■ Gardenia Lagom I
 ■ Chmielna 78 Hotel Gdańsk

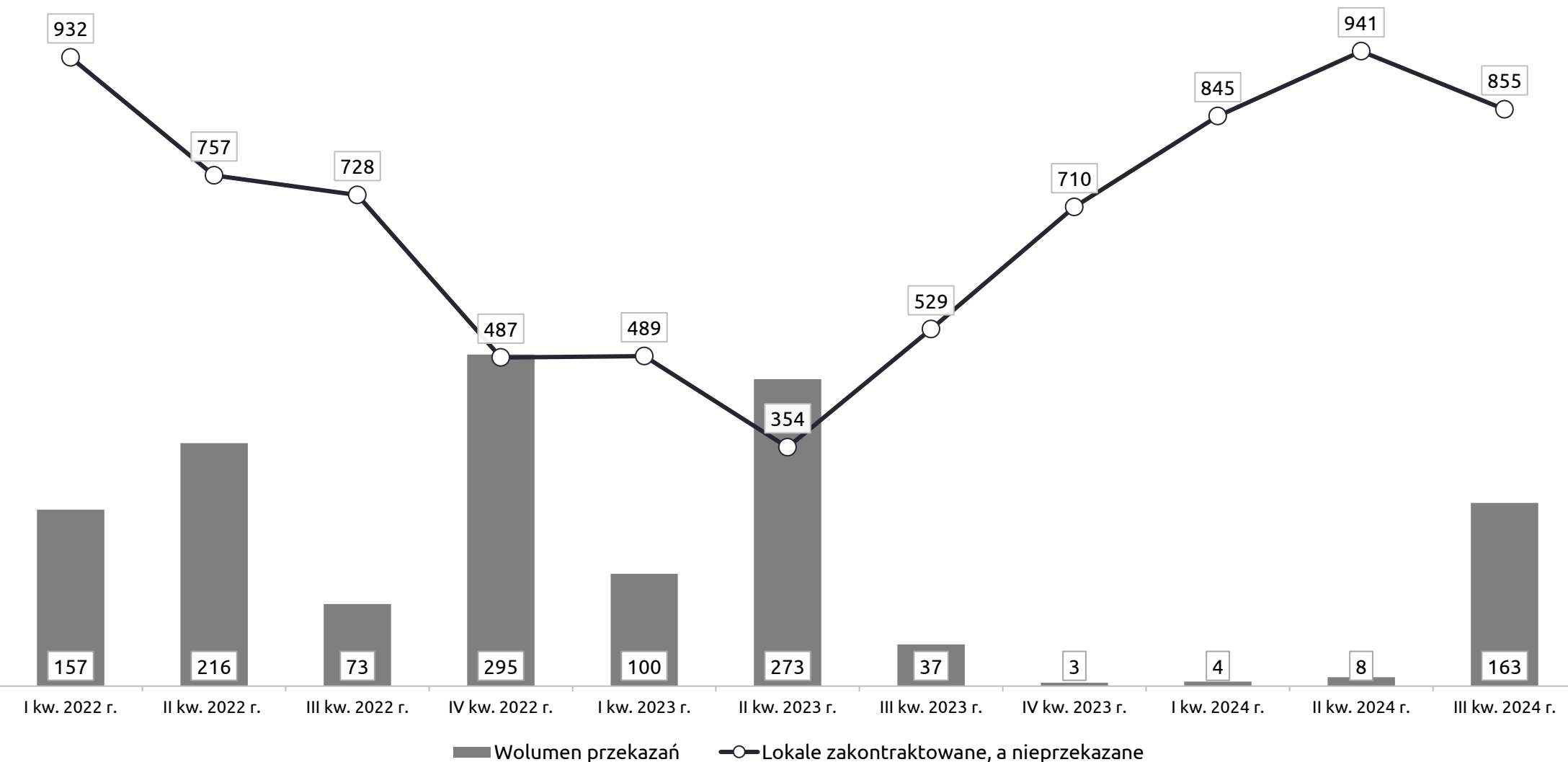
Projekty	Lokale w ofercie (stan na 30.09.2024 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	75	8,4	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2025 r.	112	5,7	458	22,6
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	105	5,5	216	11,1
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		

- Na koniec września 2024 r. w ofercie Grupy pozostawało 749 lokali o łącznej powierzchni 43,0 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 30.09.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
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.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Białotąka 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	-	-
Białotąka 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	-	-

- **175** lokali mieszkalnych i usługowych przekazanych w okresie 9M 2024 r. (ponadto w tym okresie wydano 20 lokali ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe),
- **855** sprzedanych, a nieprzekazanych lokali mieszkalnych i usługowych na koniec września 2024 r.



Dane historyczne nie uwzględniają wpływu sprzedaży lokali w Unique Apartments, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, na wolumen lokali zakontraktowanych, a nieprzekazanych.

- Na 30.09.2024 r. Grupa posiadała 855 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca września 2024 r. zostały zawarte umowy sprzedaży, ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to **624,2 mln zł**

Projekty	Lokale sprzedane, a nieprzekazane (na 30.09.2024)			Lokale niesprzedane (na 30.09.2024)	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	388	19,5	265 866	75	8,4
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2025 r.	346	17,0	244 026	112	5,7
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	111	5,6	77 412	105	5,5
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	10	0,4	5 723	177	9,5
Razem	855	42,5	593 319		

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 30.09.2024 r. w ramach segmentu ujmowane były:
 - 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. Miejskowy plan zagospodarowania umożliwi 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.



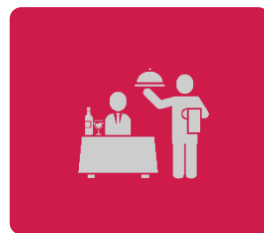
Projekt	PUU (tys. m ²)	Liczba lokali	Status
Unique Apartments	11,7	320	Lokale w obiekcie, wynajmowane, dzierżawione lub należące do Grupy Marvipol, są komercjalizowane w ramach Royal Tulip Warsaw Centre
Chmielna 78 Hotel Gdańsk	12,5	348	Planowana realizacja projektu
Kołobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu



312
5-gwiazdkowych
apartamentów,
z aneksami kuchennym



4
sale
konferencyjne



restauracja,
siłownia, coworking

Podstawowe informacje

- Royal Tulip Warsaw Apartments został otwarty z początkiem maja 2022 r.
- Zarządzaniem hotelem zajmuje się wchodząca w skład Grupy spółka Unique Apartments Warszawa
- Dla klientów dostępnych jest 312 apartamentów w czterech klasach: Standard, Junior, Family i Suite.
- Centrum konferencyjne hotelu tworzą cztery sale gotowe gościć do 170 osób,
- Główne usługi dodatkowe Royal Tulip Warsaw Apartments:
 - Restauracja Mozaika
 - Sale coworkingowe,
 - Siłownia, sauna.



312

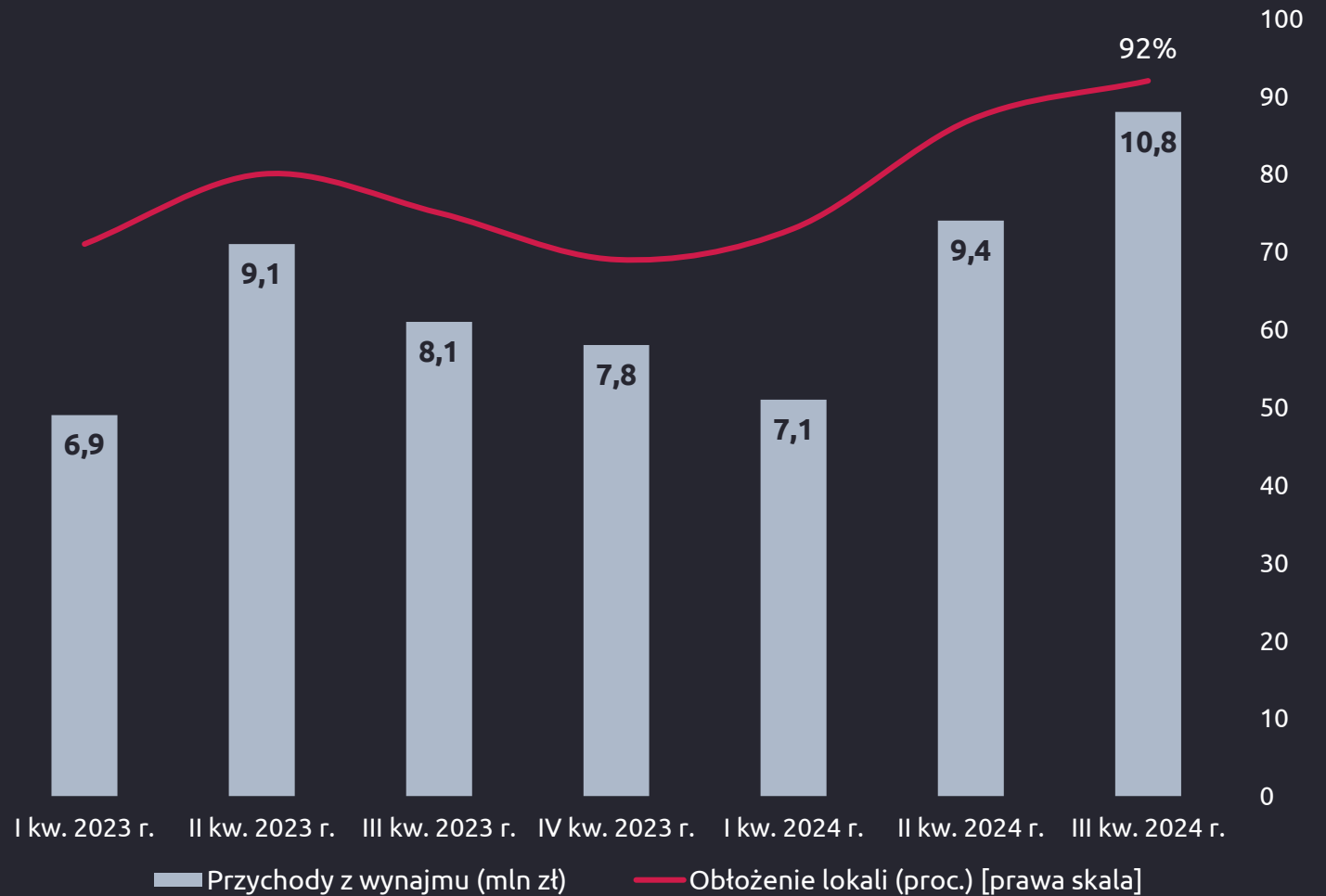
LICZBA LOKALI
NA WYNAJEM W OBIEKCIE

98,9 tys.

LICZBA GOŚCI
W OKRESIE 9M 2024 R.

84%

OBŁOŻENIE
W OKRESIE 9M 2024 R.



Założenia projektu

- **348** lokali inwestycyjnych o łącznej PU 12,5 mkw.
(38 lokali przedwstępnie sprzedanych do 30.09.2024 r.)
- Lokalizacja: Chmielna 78, Gdańsk, Wyspa Spichrzów
- Planowany start budowy – **grudzień 2024 r.**
- Planowany termin uruchomienia obiektu - **maj 2027 r.**
- Model biznesowy:
 - operatorem hotelu będzie podmiot z Grupy Marvipol - Unique Hotels & Apartments
 - 10-letnia umowa dzierżawy lokali od nabywców
 - podział przychodów z wynajmu w proporcjach 50/50 między właścicielem a operatorem



Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



MARVIPOL[®]
development

186,8 mln zł



ROZPOZNANY ZYSK NA PROJEKTACH
SPRZEDANYCH W 2017-2024 R.*

1,9 mln zł

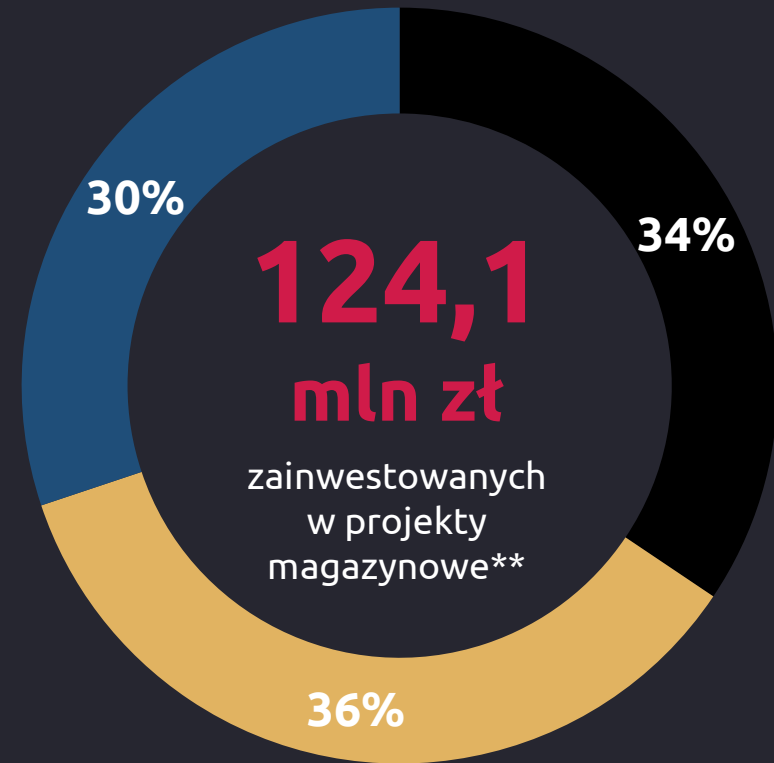


WYNIK NETTO SEGMENTU MAGAZYNOWEGO
ZA 9M 2024 R.

205 tys. m² GLA



POWIERZCHNIA WYNAJMU
PROJEKTÓW W PORTFELU



■ Projekt w Katowicach ■ Projekt w rejonie Poznania ■ Projekty w Łodzi



* Rozpoznany w wynikach finansowych do 30.09.2024 r.

** Stan na 22.11.2024 r.

Źródło: Emitent

Portfel inwestycji magazynowych*

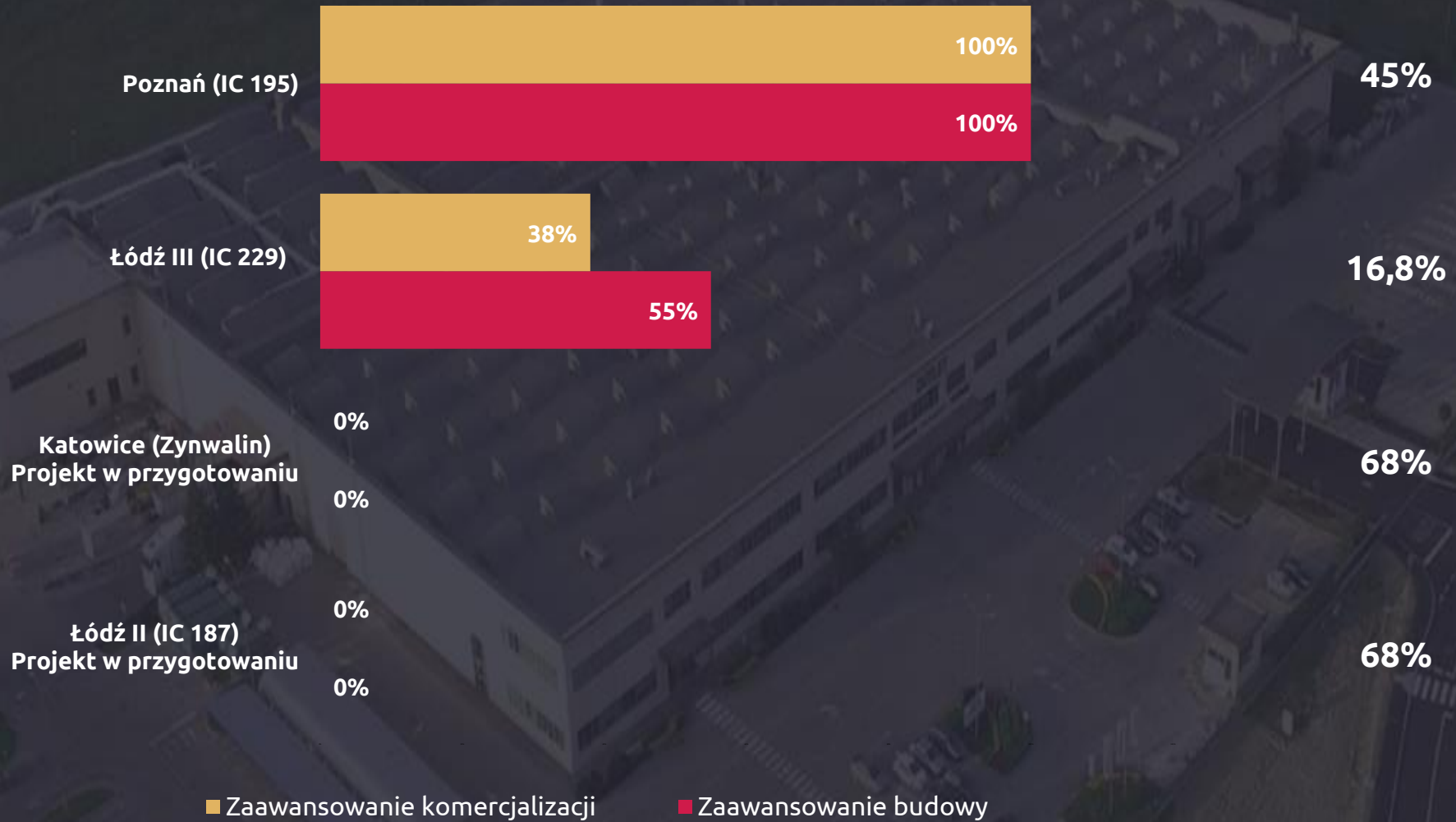


-  Inwestycje w realizacji oraz w przygotowaniu
-  Zrealizowane inwestycje

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
Warszawa III (IC 135) <i>Sprzedana w 2024 r.</i>	39 tys. m ²
Magazyny sprzedane w latach 2017-2023	568 tys. m ²

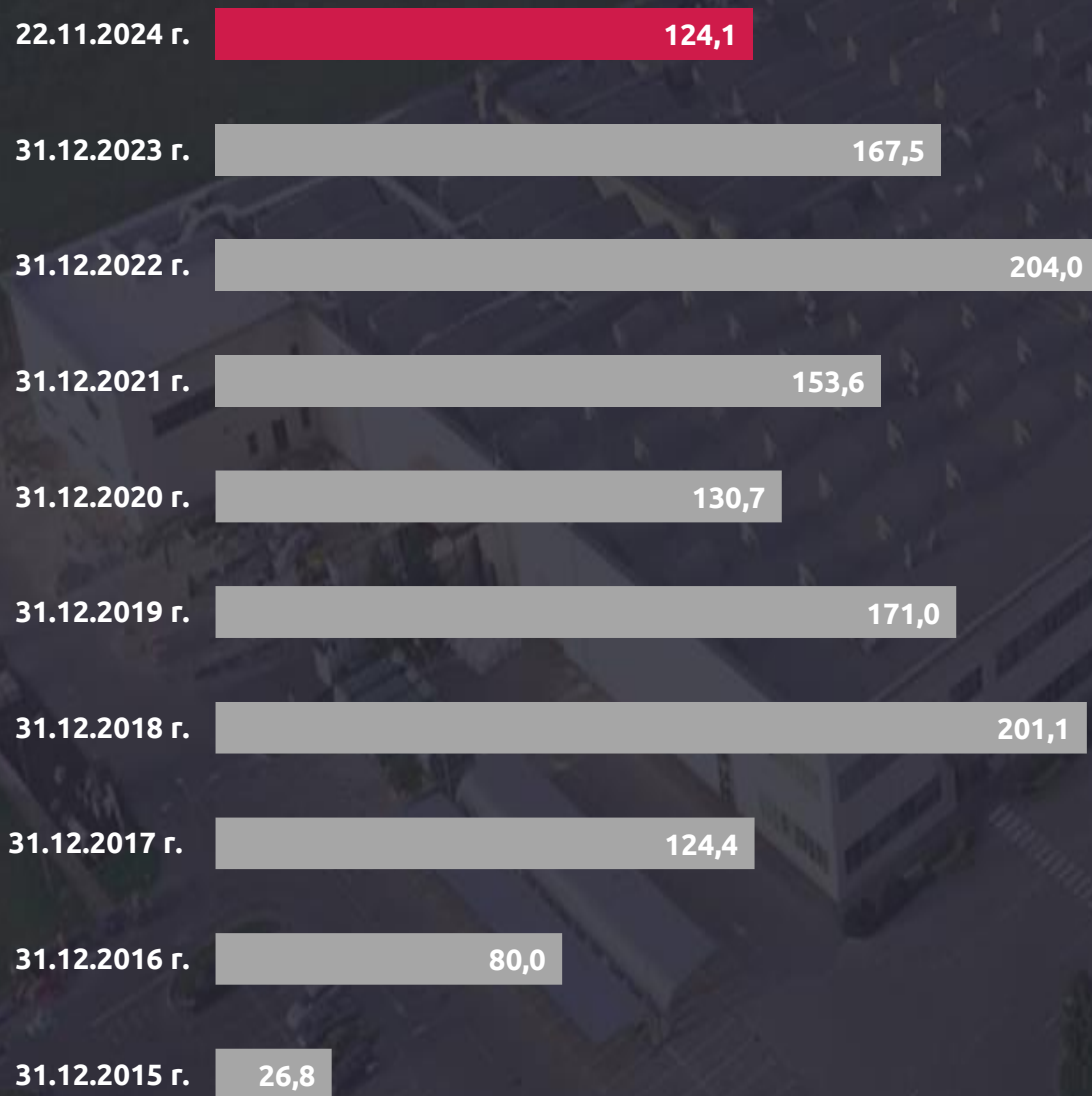
* Stan na 22.11.2024 r.
Źródło: Emitent

Udział Marvipol w projekcie



* Stan na 22.11.2024 r.
Źródło: Emitent

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



Realizowane projekty

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	1-3Q 2024	1-3Q 2023	2023	2022	2021
Przychody ze sprzedaży	187,2	355,0	377,5	588,6	393,7
Zysk brutto na sprzedaży	41,2	110,1	118,5	142,9	111,8
<i>Marża brutto na sprzedaży (proc.)</i>	<i>22,0%</i>	<i>31,0%</i>	<i>31,4%</i>	<i>24,3%</i>	<i>28,4%</i>
Koszt sprzedaży	(7,9)	(5,6)	(7,8)	(7,4)	(6,3)
Koszt ogólnego zarządu	(27,6)	(21,6)	(30,5)	(36,3)	(40,8)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	3,4	(0,2)	(3,6)	22,5	38,9
Saldo pozostałych przychodów/kosztów operacyjnych	2,8	4,1	4,5	0,1	6,9
Zysk na działalności operacyjnej	12,0	86,8	81,1	121,6	116,5
Saldo przychodów/kosztów finansowych	(9,0)	(0,1)	(12,5)	(10,6)	(2,7)
Zysk brutto	3,0	87,0	68,6	111,0	113,8
Zysk netto	1,6	69,6	55,3	89,9	95,7

- Niższe przychody w 1-3Q 2024 r. będące konsekwencją niższej liczby przekazanych w 2024 r. klientom lokali (175 vs 410), ale o wyższej wartości jednostkowej. Plan przekazania lokali na rok 2024 przewiduje, że większość tegorocznych przekazania lokali nastąpi w 4 kwartale.
- Zmiana miksu przekazywanych lokali przełożyła się na spadek procentowej marży brutto na sprzedaży, z 31,0% w 1-3Q 2023 r. do 22,0% w 1-3Q 2024 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	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe, w tym:	353,1	338,9	399,8	264,4
Rzeczowe aktywa trwałe	68,2	66,4	63,2	50,7
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	61,3	62,1	66,4	17,2
Długoterminowe aktywa finansowe	184,4	181,6	214,6	81,1
Aktywa obrotowe, w tym:	1 400,1	1 122,3	977,6	1 275,9
Zapasy	988,3	812,3	768,2	1 008,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	366,0	286,7	168,3	218,2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	56,5	47,2	35,7	35,2
Kapitał własny	667,8	710,4	655,1	612,7
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	443,0	366,0	411,6	296,1
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24,7	29,1	70,6	34,8
Zobowiązania z tytułu obligacji	309,5	232,7	236,3	220,1
Zobowiązania z tytułu leasingu	71,8	72,2	76,3	16,7
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	642,4	384,8	310,7	641,0
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	0,4	5,2	0,0	21,0
Zobowiązania z tytułu obligacji	143,9	111,5	19,0	52,3
Zobowiązania z tytułu leasingu	6,8	6,2	5,0	1,9
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	54,5	39,5	46,0	58,3
Przychody przyszłych okresów	431,5	215,2	230,6	477,3
Aktywa / Pasywa	1 753,2	1 461,2	1 377,4	1 549,8
<i>Dług netto</i>	<i>191,2</i>	<i>170,2</i>	<i>239,1</i>	<i>128,7</i>
<i>Dług netto / Kapitał własny</i>	<i>0,29</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. Spadek w 2024 r. związany z wypłatą 44 mln zł dywidendy.

- Zadłużenie odsetkowe skupione głównie wokół obligacji.

- Zaliczki wpłacone przez klientów kupujących mieszkania.

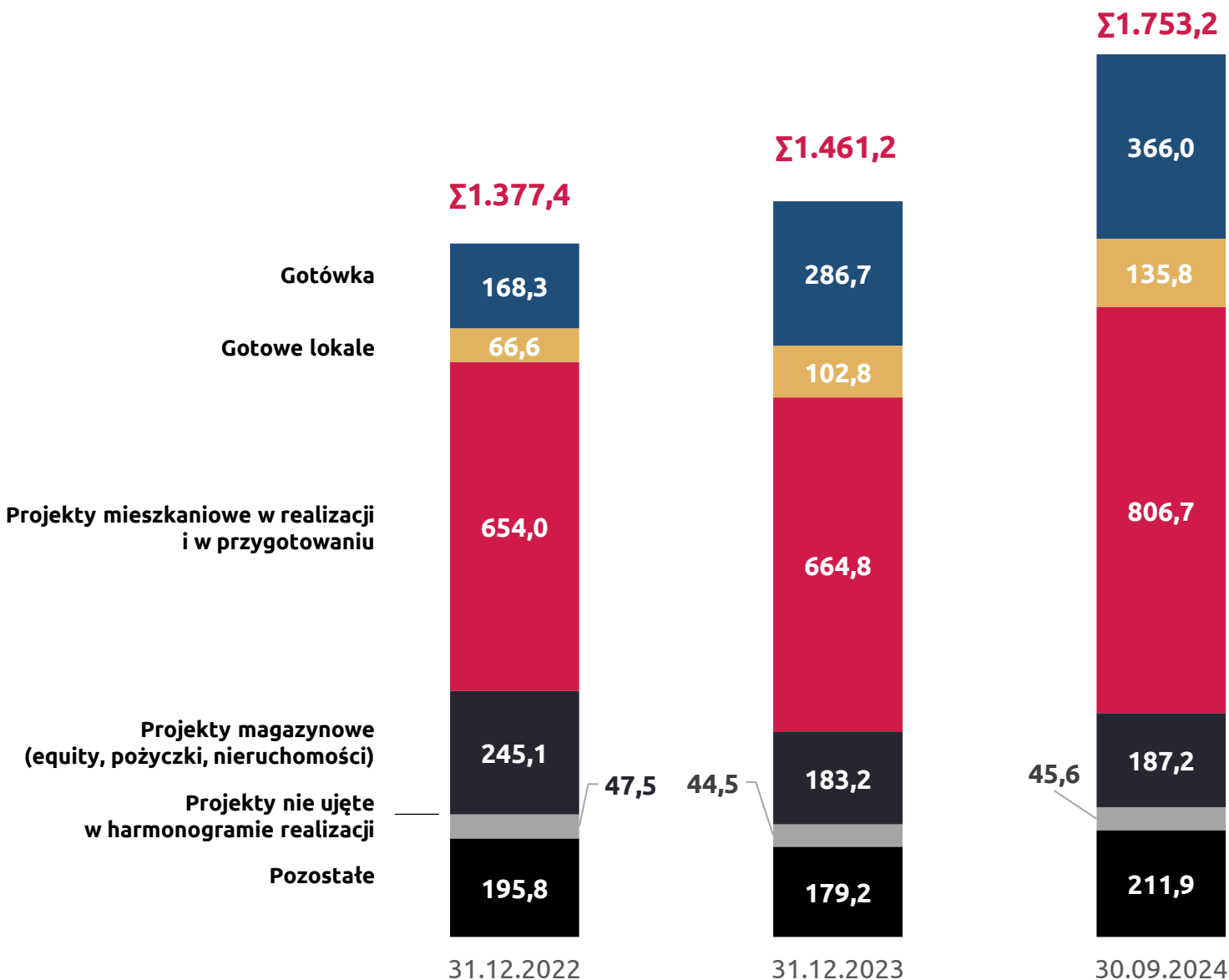
- Zadłużenie finansowe netto na bezpiecznych poziomach w ostatnich latach.

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Źródło: Emitent

Aktywa - struktura

w mln zł



Portfel projektów mieszkaniowych

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

Portfel projektów magazynowych

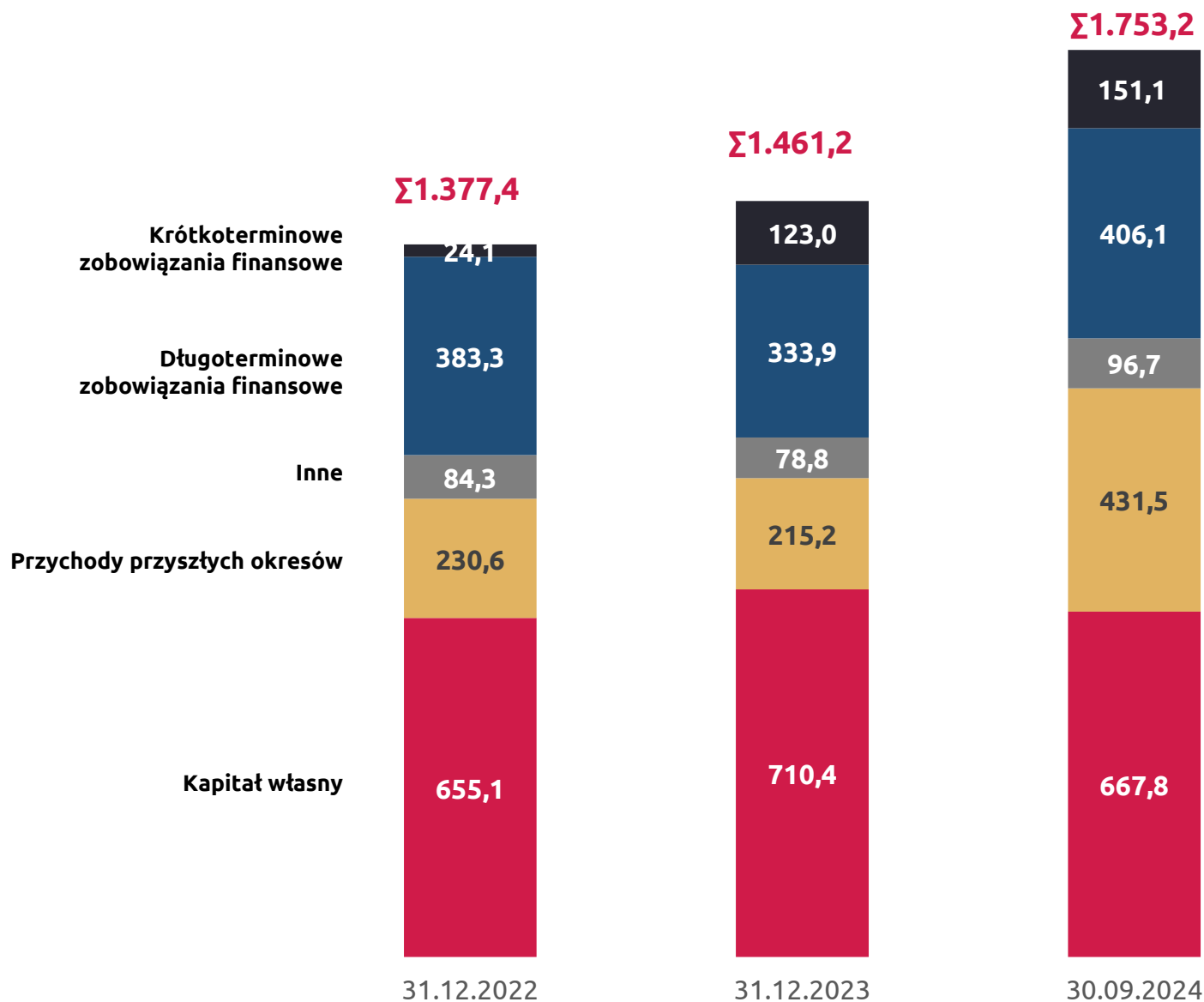
- Stabilny poziom zaangażowania

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Źródło: Emitent

Kapitał i zobowiązania

w mln zł



0,29

Wskaźnik
dług netto/kapitał własny
na 30.09.2024

38,1%

Wskaźnik pokrycia majątku
kapitałem własnym
na 30.09.2024

61,9%

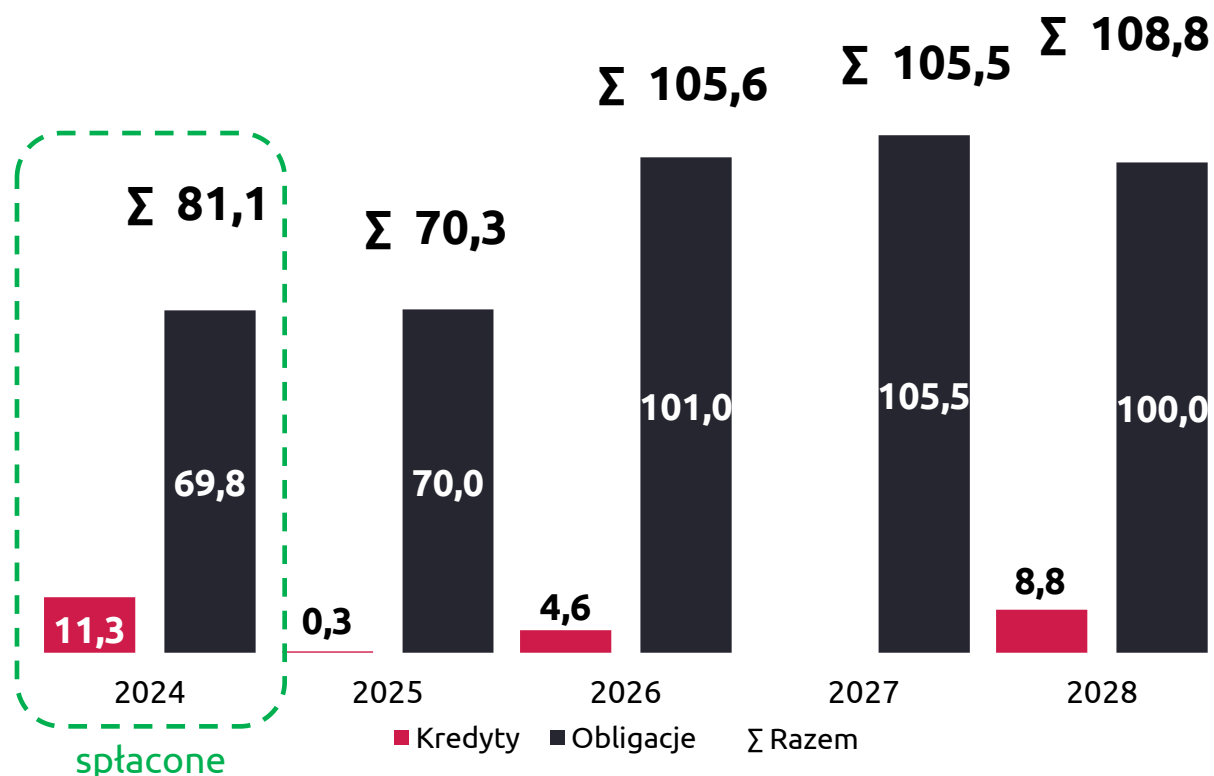
Wskaźnik zadłużenia ogólnego
na 30.09.2024

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Źródło: Emitent

Zapadalność zobowiązań odsetkowych (z tytułu kredytów i obligacji)

w mln zł, stan na 30 września 2024 roku



Seria obligacji	Wartość nominalna obligacji na 30.09.2024 (mln zł)	Dzień wykupu
Obligacje serii AD*	69,8	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
Obligacje serii P2024A**	150,0	07.05.2028
Suma	446,3	

*Łączna pierwotna wartość nominalna obligacji serii AD to 116 mln zł. Obligacje o wartości 46,2 mln zł zostały wykupione przez Grupę przed dniem bilansowym 30.09.2024 r. Po dniu bilansowym emisja została wykupiona.

**Amortyzacja 33% obligacji serii P2024A po 3,5 roku.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

mln zł	1-3Q 2024	1-3Q 2023	2023	2022	2021
Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej	70,1	51,0	64,4	84,6	67,1
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1,1	(13,8)	30,0	(50,2)	12,6
Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej	8,0	29,2	24,0	(84,3)	(52,2)
Przeptywy pieniężne netto	79,2	66,3	118,4	(49,9)	27,4
Środki pieniężne na koniec okresu	366,0	234,6	286,7	168,3	218,2

- Dodatkowo CFO w latach 2021-2024 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