

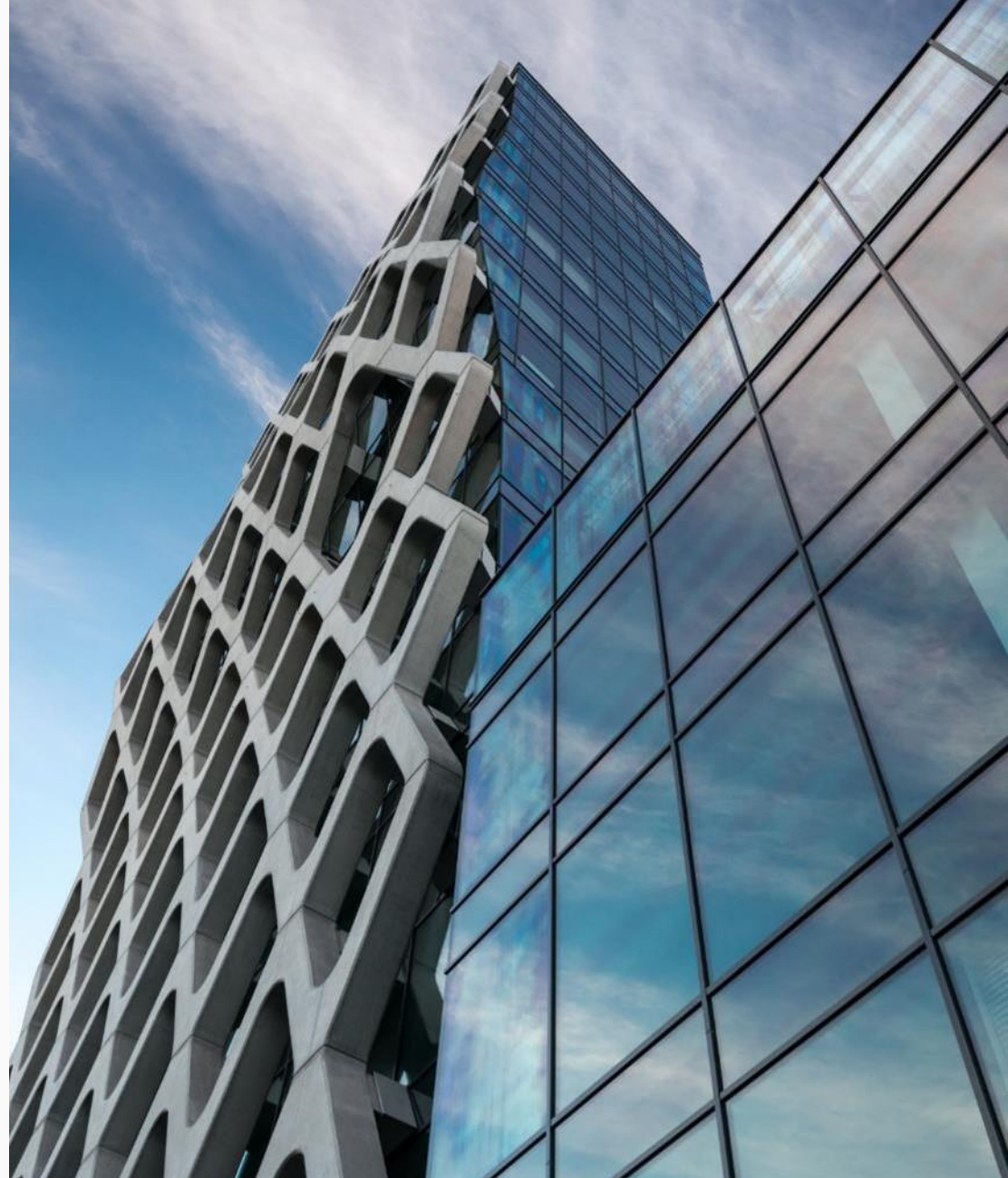
PREZENTACJA INWESTORSKA

WARSZAWA, listopad 2019 r.

MARVIPOL[®]
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ
TO POWÓD DO DUMY

WPROWADZENIE

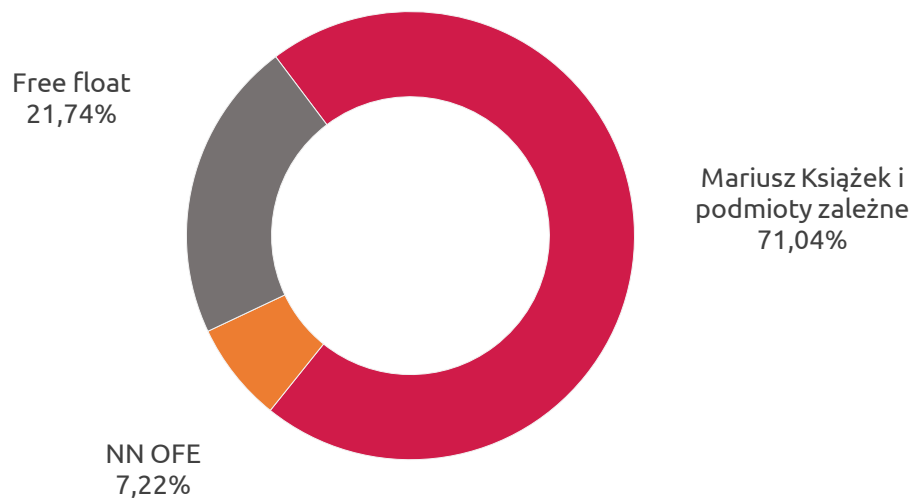


MARVIPOL[®]
development

PROFIL SPÓŁKI

- Jedna z wiodących firm deweloperskich
- Dwa segmenty działalności:
 - deweloperski
 - magazynowy

Akcjonariat



- 1) Kapitalizacja oraz wskaźniki rynkowe obliczono wg kursu akcji na dzień 2019-11-22.
- 2) Dług netto Grupy na dzień 30.09.2019 r. wyniósłby 262,4 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 Leasing.

WYBRANE INFORMACJE RYNKOWE

| Indeks sektorowy | WIG-Nieruchomości |
|------------------------------|-------------------|
| ISIN | PLMRVDV00011 |
| Liczba akcji | 41.652.852 |
| Kapitalizacja ⁽¹⁾ | 174 mln zł |
| C/Z | 3,12 |
| C/WK | 0,38 |

WYBRANE DANE FINANSOWE

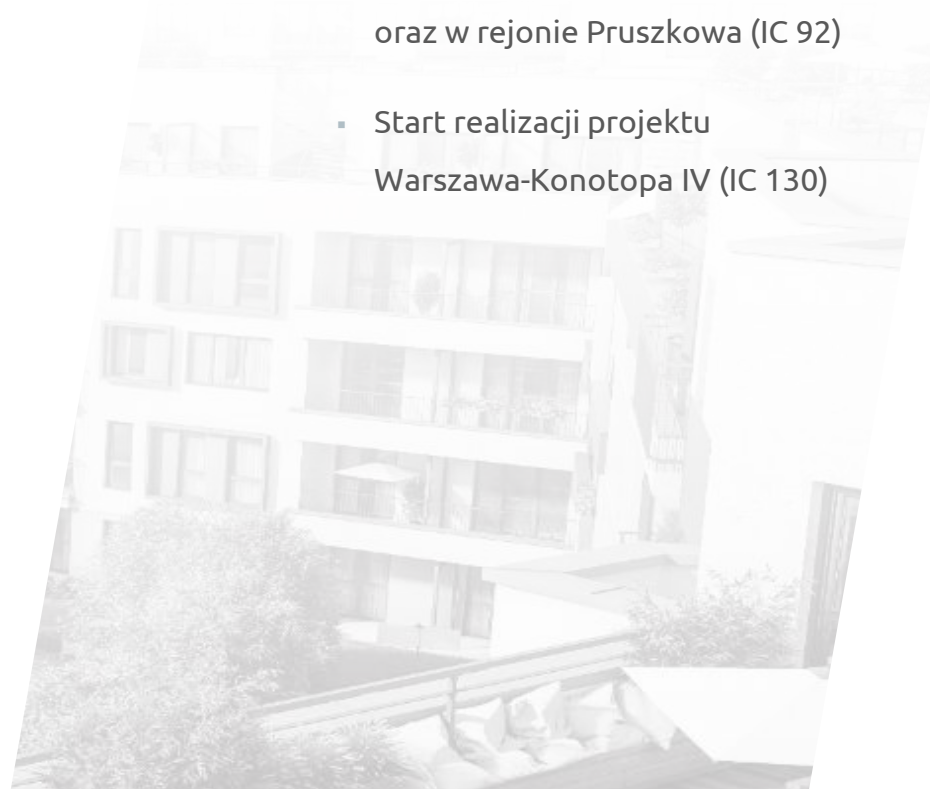
| Dane skonsolidowane w mln PLN | 9 mies. 2019 r. | 9 mies. 2018 r. |
|--|----------------------|-----------------|
| Przychody ze sprzedaży | 119,5 | 178,9 |
| <i>Marża brutto na sprzedaży (proc.)</i> | 25,8% | 24,5% |
| Zysk netto | 45,4 | 37,0 |
| Kapitał własny | 458,7 | 403,0 |
| Dług netto | 229,5 ⁽²⁾ | 196,3 |
| Dług netto/Kapitał własny | 0,50 | 0,49 |

SEGMENT DEWELOPERSKI:

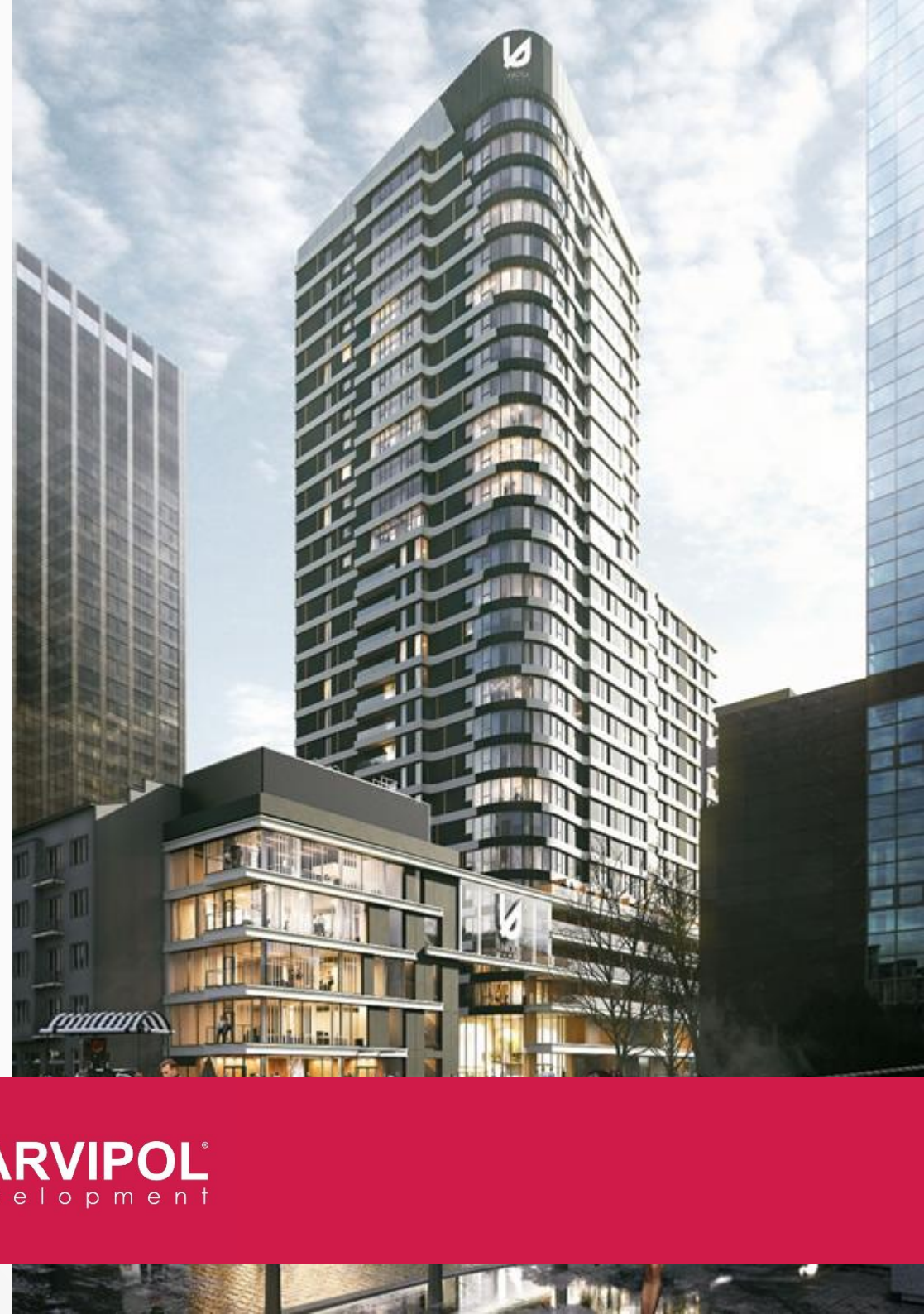
- Wysoka sprzedaż lokali, efektowny debiut inwestycji W Apartments (stołeczna Wola)
- Oddanie do użytkowania drugiego etapu inwestycji Riviera Park
- Umowy na generalne wykonawstwo dwóch inwestycji w Warszawie (Dom przy Okrzei, W Apartments) oraz projektu Dwie Mottawy w Gdańsku
- Rosnący potencjał sprzedażowy na kolejne lata:
 - zakup nieruchomości na Mokotowie (Warszawa)

SEGMENT MAGAZYNOWY:

- Ukończenie budowy czterech inwestycji: Warsaw South (IC 94), Warszawa (IC82), Warszawa II (IC 59), oraz projektu w okolicy Szczecina (IC 84)
- Sprzedaż czterech projektów: w okolicach Krakowa (IC 72), OBI w Łodzi (IC 80), Warszawa-Konotopa II (IC 81) oraz w rejonie Pruszkowa (IC 92)
- Start realizacji projektu Warszawa-Konotopa IV (IC 130)



SEGMENT DEWELOPERSKI



MARVIPOL[®]
development

725



LOKALE SPRZEDANE
W I-III KW. 2019 R. (20% WZROST RDR.)

1900

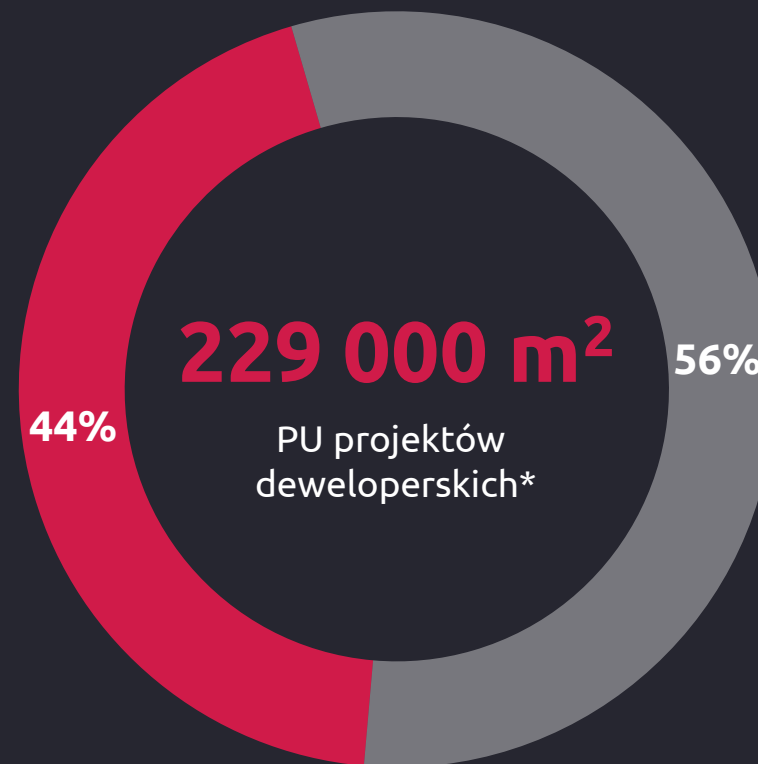


LOKALI W BUDOWIE*,
(69% Z NICH JEST SPRZEDANYCH)

335



LOKALE PRZEKAZANE NABYWCOM
W I-III KW. 2019 R.

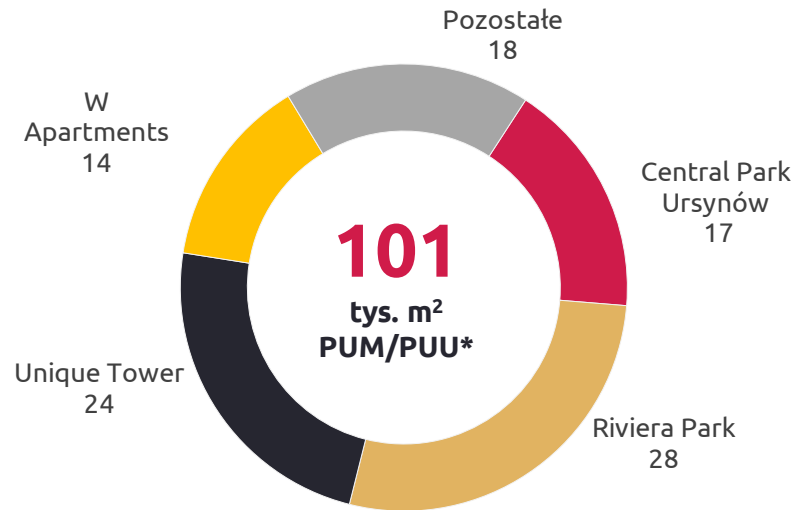


■ Projekty w realizacji

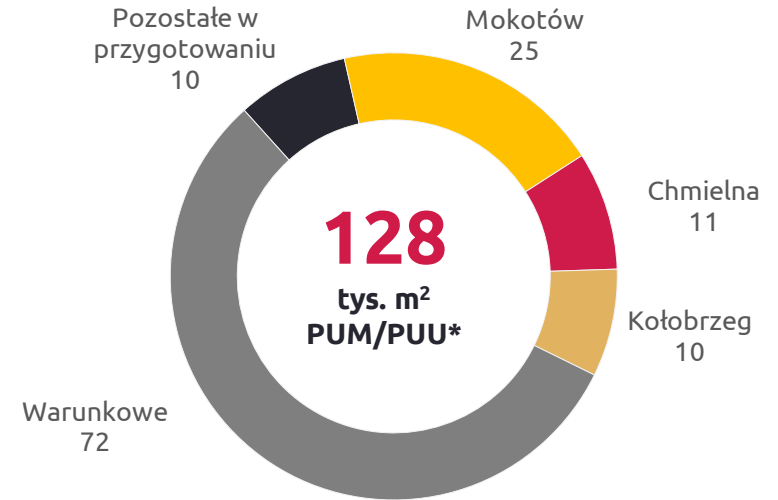
■ Projekty w przygotowaniu

* Stan na 15.11.2019 r.

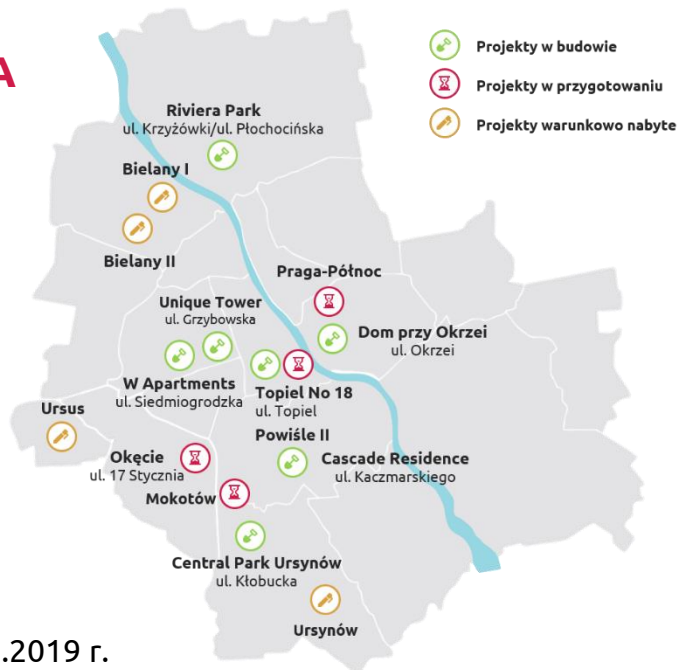
Projekty w realizacji (PUM/PUU, tys. m²)



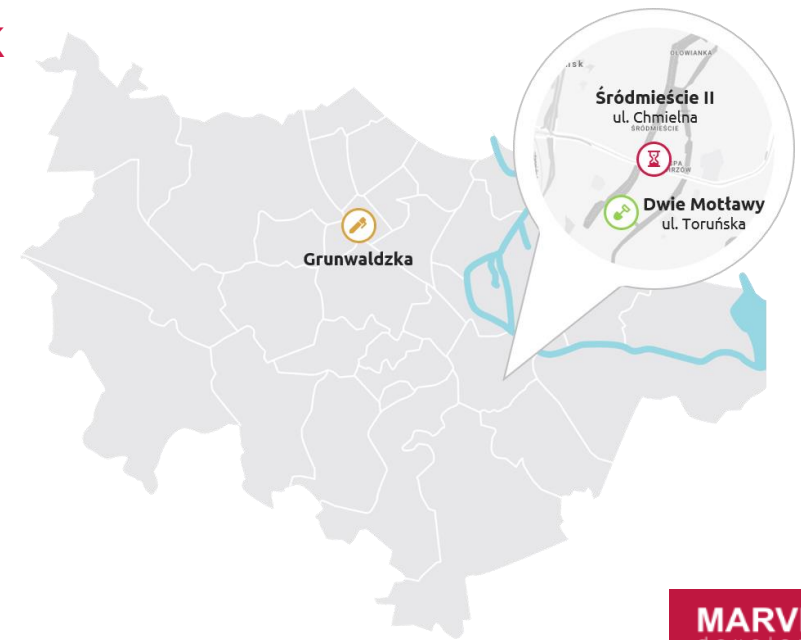
Projekty w przygotowaniu (PUM/PUU, tys. m²)



WARSZAWA



GDAŃSK

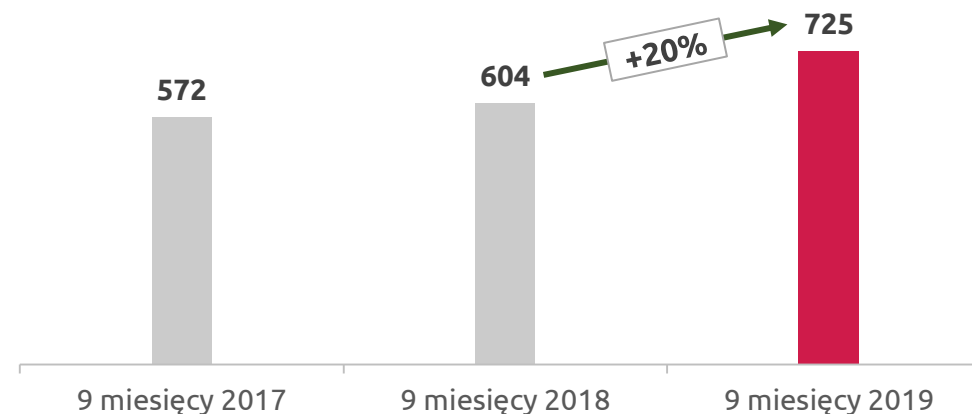


* Stan na 15.11.2019 r.

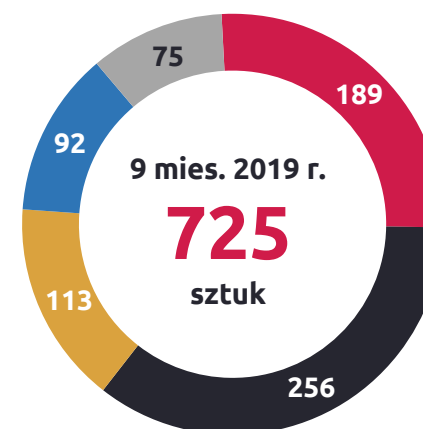
PODSUMOWANIE

- **20%** wzrost wolumenu sprzedaży w okresie 9 miesięcy 2019 r.
- **39%** wzrost wartości sprzedanych lokali w okresie 9 miesięcy 2019 r.
- Spektakularny debiut inwestycji W Apartments (blisko **60%** lokali w inwestycji sprzedanych do końca III kw. 2019 r.)
- Ponad **30%** wzrost sprzedaży w Riviera Park w okresie 9 miesięcy 2019 r.
- **Zgodne z planem** tempo sprzedaży projektów: Central Park Ursynów, Topiel No18, Unique Apartments, Dom przy Okrzei, Dwie Motławy

KONTRAKTACJA LOKALI (SZT.)



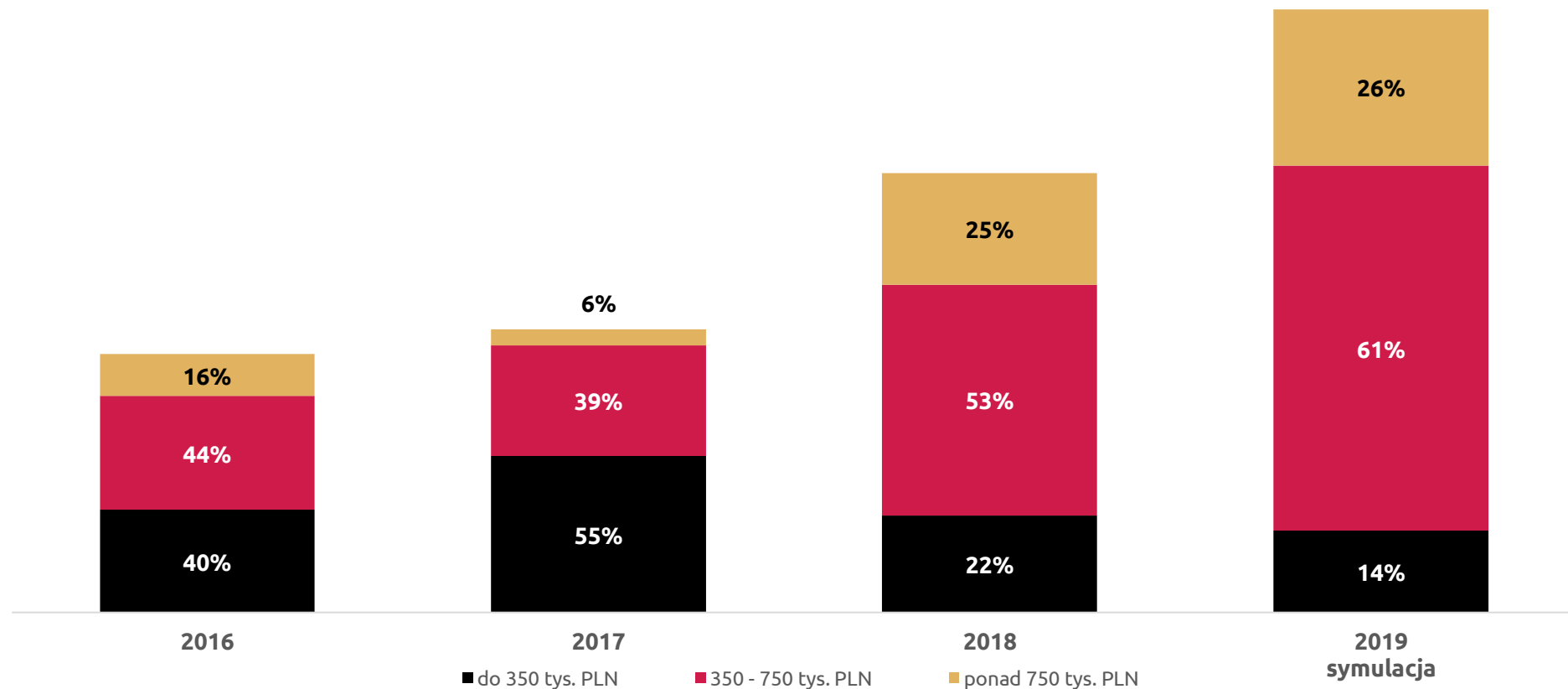
STRUKTURA SPRZEDAŻY



- Central Park Ursynów
- Riviera Park
- W Apartments
- Unique Tower
- Pozostale

- Uzupelnienie oferty o nowe projekty ze sredniej i wyzszej polki, w polaczeniu ze wzrostem cen mieszkani w projektach wieloetapowych przeklada sie na znaczący wzrost sredniej ceny transakcyjnej mieszkani.
- Zarząd spodziewa się, że w 2019 r. udział sprzedaży mieszkani o cenie jednostkowej ponad 350 tys. zł w całkowitej wartosci zawartych umów w tym okresie wzrosnie do 87% (78% w 2018 r.).

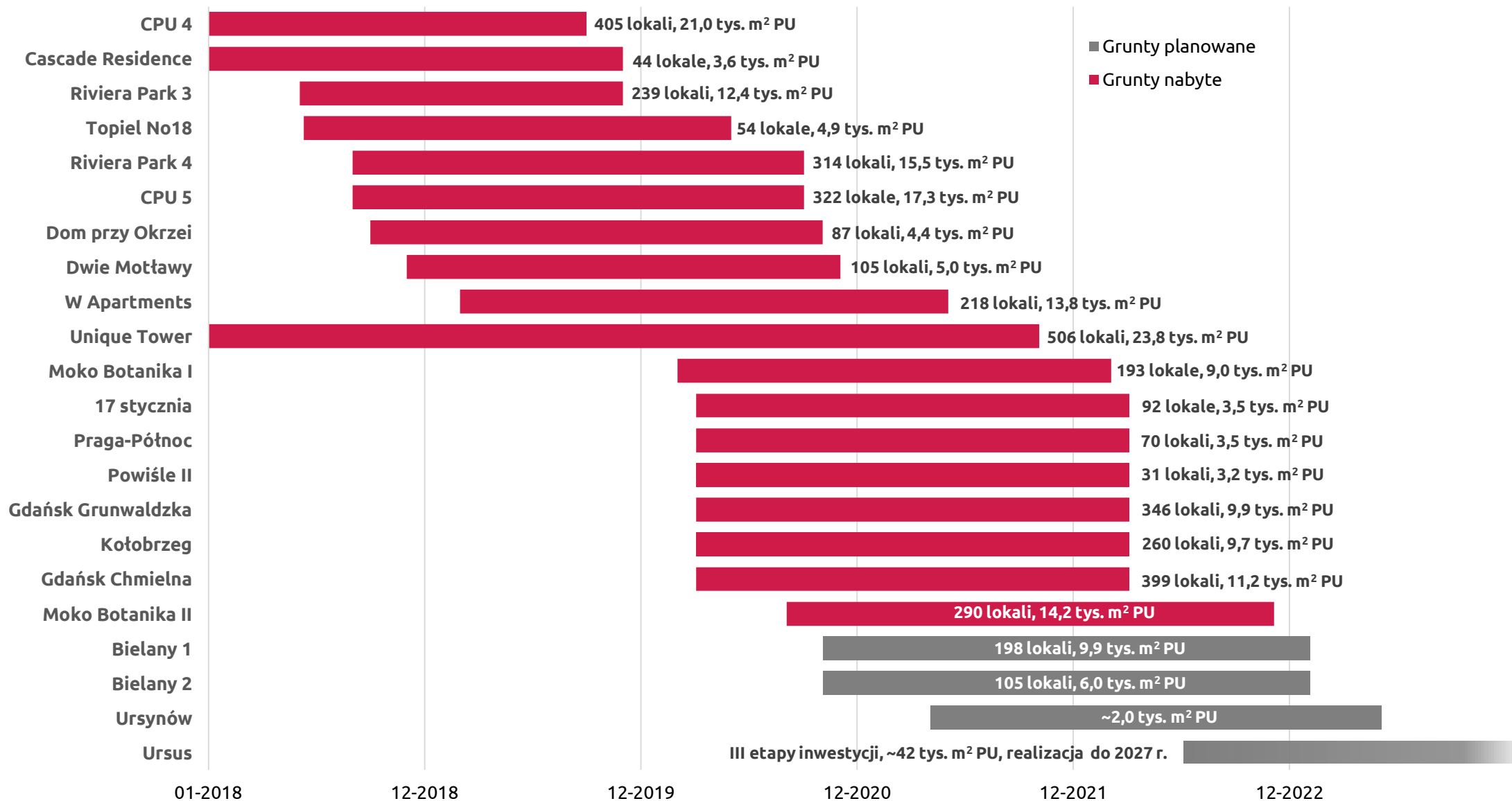
Wartosc zawartych umów sprzedaży w podziale na segmenty (według cen transakcyjnych)



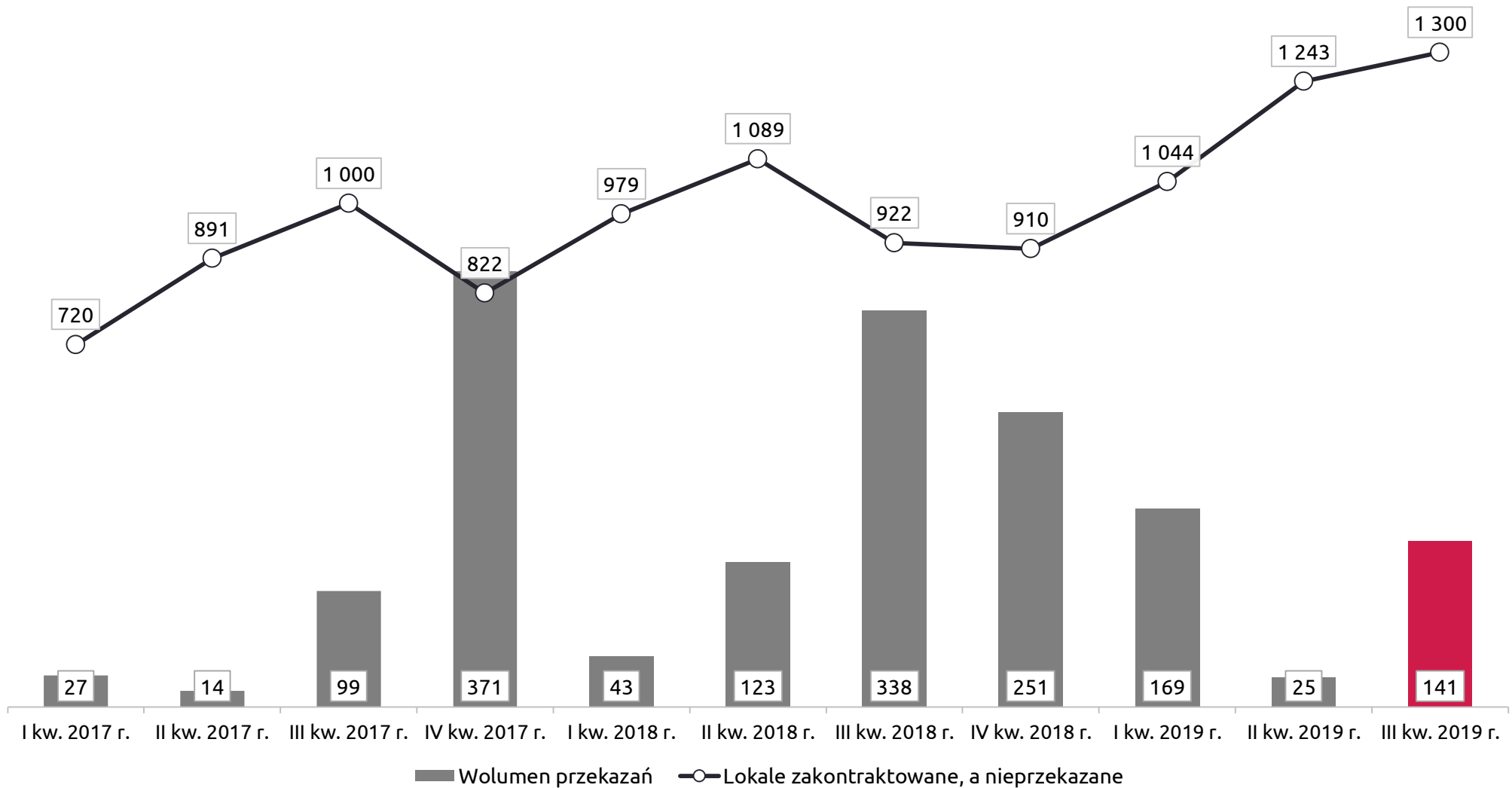
- Motorem wzrostu sprzedaży w okresie 9 miesięcy 2019 r. była zdywersyfikowana, uzupełniana o nowe projekty oraz kolejne etapy wieloetapowych inwestycji, oferta mieszkaniowa.

| Projekty | Lokale w ofercie (stan na 30.09.2019 r.) | | Wszystkie lokale w inwestycji | | Przewidziany termin zakończenia budowy |
|--------------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---|
| | Liczba | PUM/PUU (tys. m ²) | Liczba | PUM/PUU (tys. m ²) | |
| Central Park Ursynów 1, 2,3, 4 | 32 | 3,4 | 2 426 | 114,0 | Budowa zakończona |
| Central Park Ursynów 5,6 | 55 | 3,9 | 322 | 17,3 | III kw. 2020 r. |
| Riviera Park 1,2 | 1 | 0,1 | 403 | 19,6 | Budowa zakończona |
| Riviera Park 3 | 40 | 2,6 | 239 | 12,4 | IV kw. 2019 r. |
| Riviera Park 4 | 174 | 9,4 | 314 | 15,5 | III kw. 2020 r. |
| Cascade Residence | 29 | 2,6 | 44 | 3,6 | IV kw. 2019 r. |
| Unique Tower | 314 | 16,9 | 508 | 23,8 | IV kw. 2021 r. |
| Topiel No 18 | 29 | 2,7 | 54 | 4,9 | II kw. 2020 r. |
| Dom przy Okrzei | 32 | 1,8 | 87 | 4,4 | IV kw. 2020 r. |
| W Apartments | 91 | 7,1 | 218 | 13,8 | II kw. 2021 r. |
| Dwie Motławy | 87 | 4,4 | 105 | 5,0 | IV kw. 2020 r. |
| Inne gotowe lokale | 4 | 0,7 | - | - | - |
| Razem | 888 | 55,6 | - | - | - |

- W 2020 r. Grupa Marvipol Development może wprowadzić do realizacji **10** projektów z **2 tys.** lokali i **80 tys. m² PU**.



- **355** przekazane w okresie 9 miesięcy 2019 r. lokale, **1300** sprzedanych, a nieprzekazanych lokali na koniec września 2019 r.



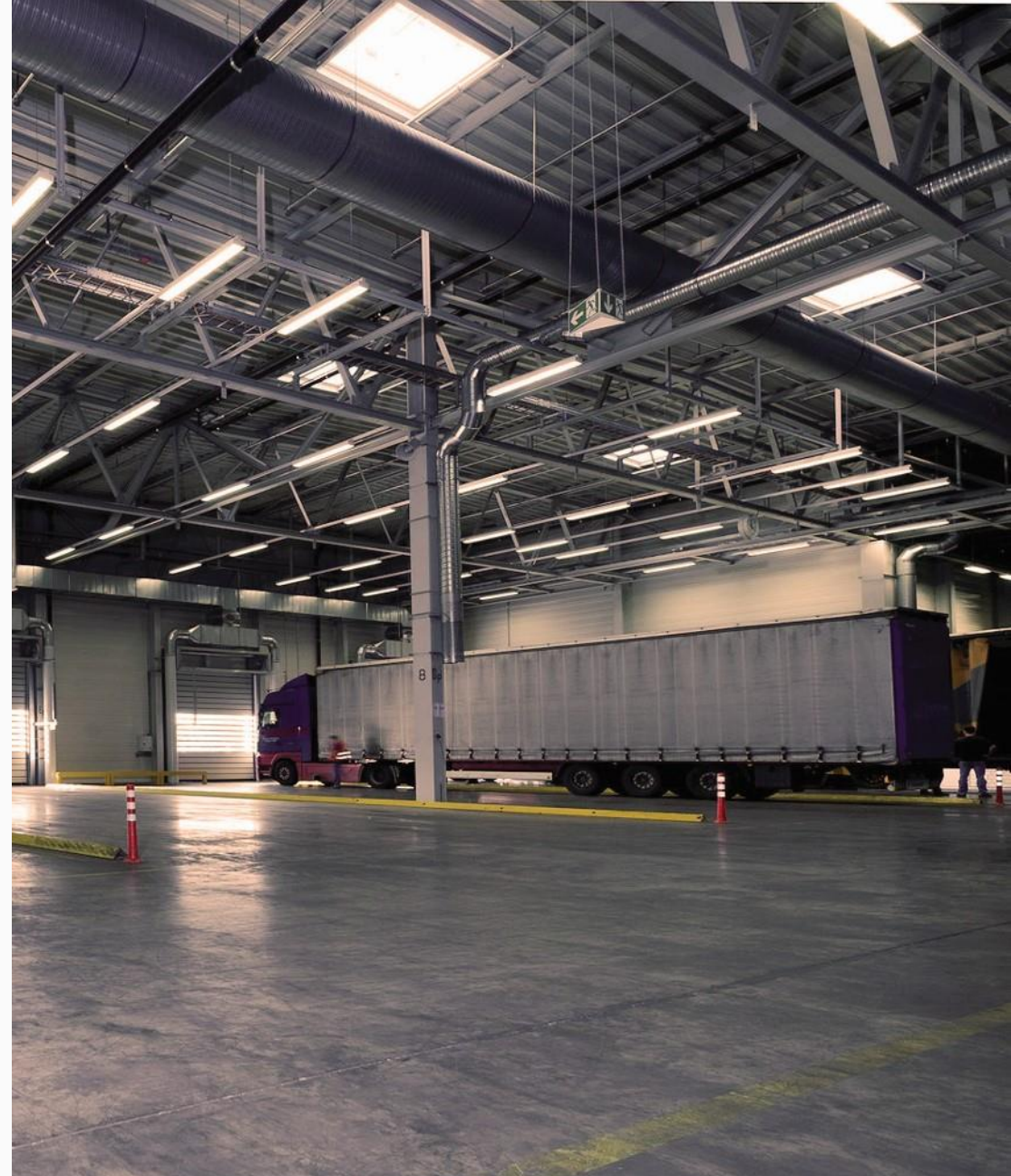
- **26%** rentowność sprzedaży osiągnięta dzięki przekazaniom lokali z Riviera Park oraz Central Park Ursynów

| Lokale przekazane klientom w okresie 9 miesięcy 2019 r. | | | | |
|---|------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Projekty | Liczba | Przychód ze sprzedaży (tys. zł) | Koszt własny sprzedaży (tys. zł) | Marża brutto |
| Central Park Ursynów 4 | 133 | 49 689,5 | -39 731,1 | 20% |
| Riviera Park 2 | 186 | 56 866,6 | -39 977,5 | 30% |
| Pozostałe gotowe lokale | 16 | 10 650,6 | -7 374,6 | 31% |
| Razem w 9 mies. 2019 r. | 335 | 117 206,6 | -87 083,2 | 26% |

- Plan rozwoju Grupy na 2019 r. zakłada **co najmniej utrzymanie** wielkości przekazania na poziomie z 2018 r. (755 przekazanych lokali)
- Na 30.09.2019 r. Grupa miała zawartych 589 umów sprzedaży lokali o wartości **179,2 mln zł**, których finalizacja (przeniesienie własności i przekazanie lokalu) oraz ujęcie w wynikach jest możliwe w 2019 r. (lokale gotowe oraz lokale z inwestycji przewidzianych do ukończenia w 2019 r.).

| Projekty | Lokale sprzedane, a nieprzekazane (na 30.09.2019) | | | Lokale niesprzedane (na 30.09.2019) | | Przewidziany termin zakończenia budowy |
|---------------------------------|--|-----------------------------------|---------------------------|--|-----------------------------------|---|
| | Liczba lokali | PUM/PUU (tys. m ²) | Wartość umów (tys. zł) | Liczba lokali | PUM/PUU (tys. m ²) | |
| Central Park Ursynów 1, 2, 3, 4 | 257 | 13,1 | 99 948 | 32 | 3,4 | Budowa zakończona |
| Riviera Park 1, 2 | 3 | 0,2 | 1 319 | 1 | 0,1 | Budowa zakończona |
| Riviera Park 3 | 199 | 9,8 | 64 329 | 40 | 2,6 | IV kw. 2019 r. |
| Cascade Residence | 15 | 1,0 | 13 621 | 29 | 2,6 | IV kw. 2019 r. |
| Razem | 474 | 24,1 | 179,2 | 102 | 8,7 | - |

SEGMENT MAGAZYNOWY



MARVIPOL[®]
development

39,6 mln PLN



ZYSK NETTO SEGMENTU MAGAZYNOWEGO
W OKRESIE 9 MIES. 2019 R.

56,0 mln PLN



ROZPOZNANY ZYSK NA PROJEKTACH
SPRZEDANYCH W 2017-2019 R.*

254 tys. m² GLA



POWIERZCHNIA WYNAJMOVALNA
PROJEKTÓW W PORTFELU**



- Projekty w Warszawie i w rejonie Warszawy
- Okolice Szczecina
- Górny Śląsk

* Rozpoznany w wynikach finansowych

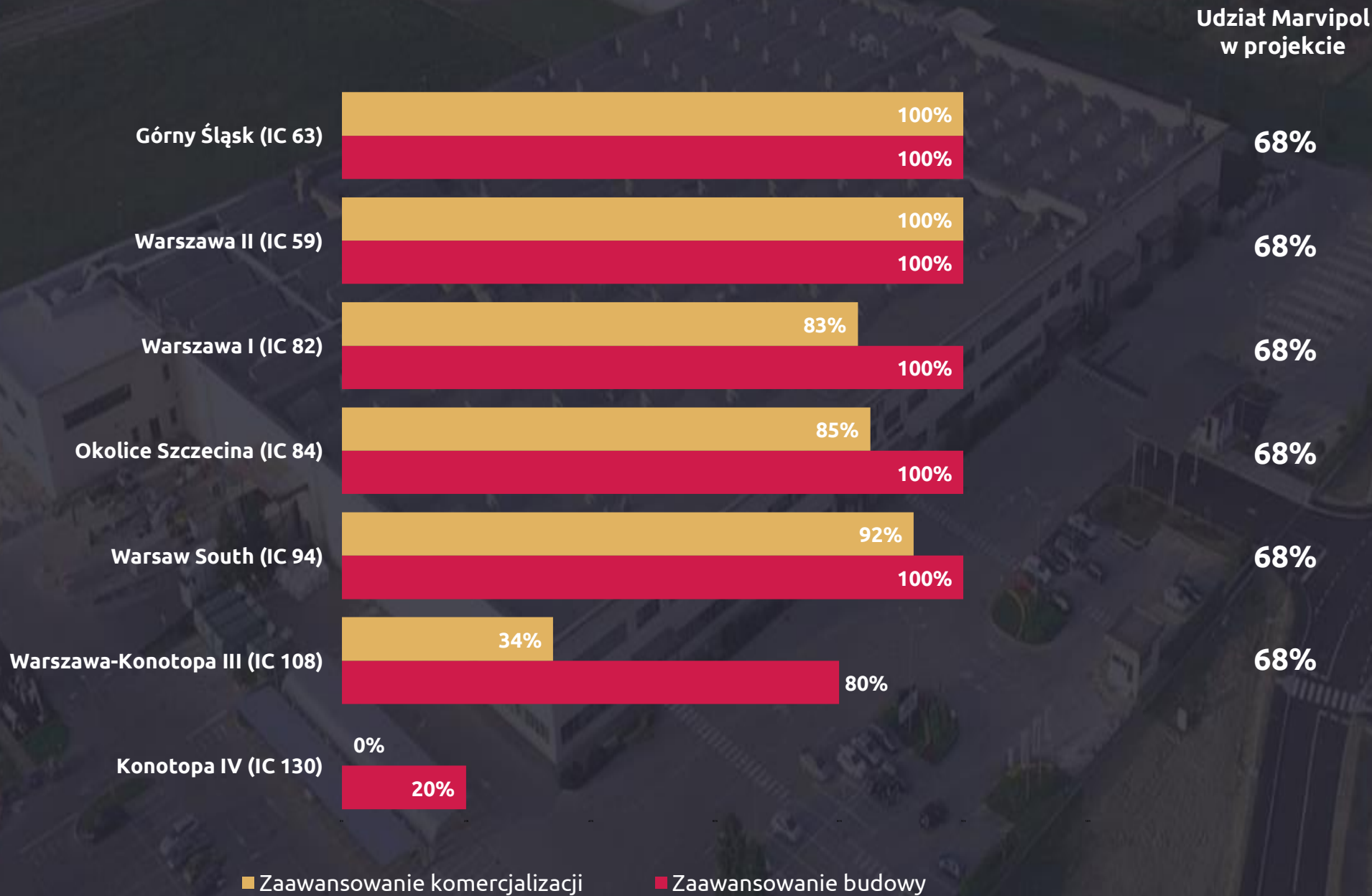
** Stan na 15.11.2019 r.

Portfel inwestycji magazynowych*



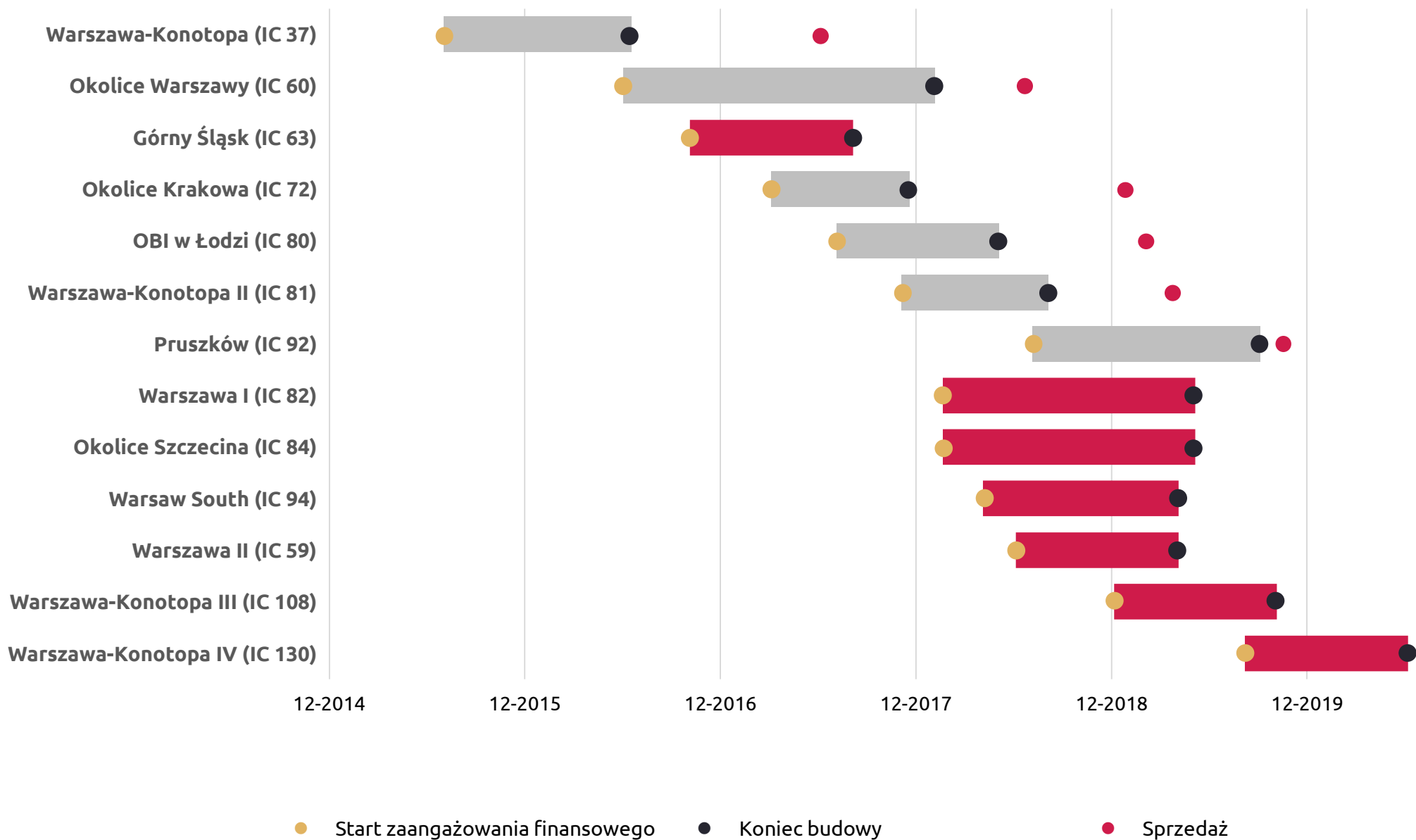
| | |
|--|------------------------|
| Warszawa I (IC 82) | 11 tys. m ² |
| Warsaw South (IC 94) | 40 tys. m ² |
| Warszawa II (IC 59) | 14 tys. m ² |
| Warszawa-Konotopa III (IC 108) | 22 tys. m ² |
| Warszawa-Konotopa IV (IC 130) | 60 tys. m ² |
| Górnym Śląsku (IC 63) | 35 tys. m ² |
| Okolice Szczecina (IC 84) | 72 tys. m ² |
| Konotopa (IC 37) (sprzedany) | 48 tys. m ² |
| Okolice Warszawy (IC 60) (sprzedany) | 69 tys. m ² |
| OBI w Łodzi (IC 80) (sprzedany) | 50 tys. m ² |
| Okolice Krakowa (IC 72) (sprzedany) | 35 tys. m ² |
| Warszawa-Konotopa II (IC 81) (sprzedany) | 42 tys. m ² |
| Pruszków (IC 92) (sprzedany) | 25 tys. m ² |

* Stan na 15.11.2019 r.

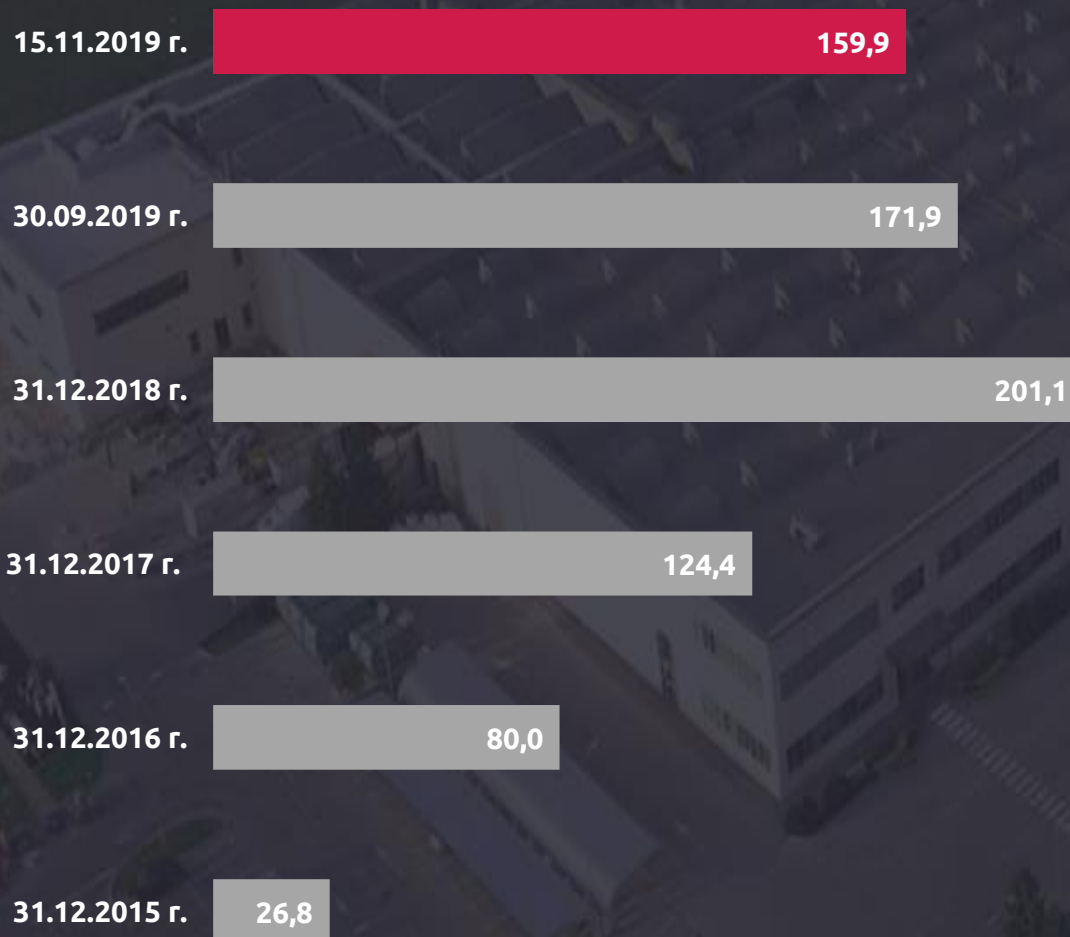


* Stan na 15.11.2019 r.

Harmonogram realizacji projektów



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



Realizowane projekty

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

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

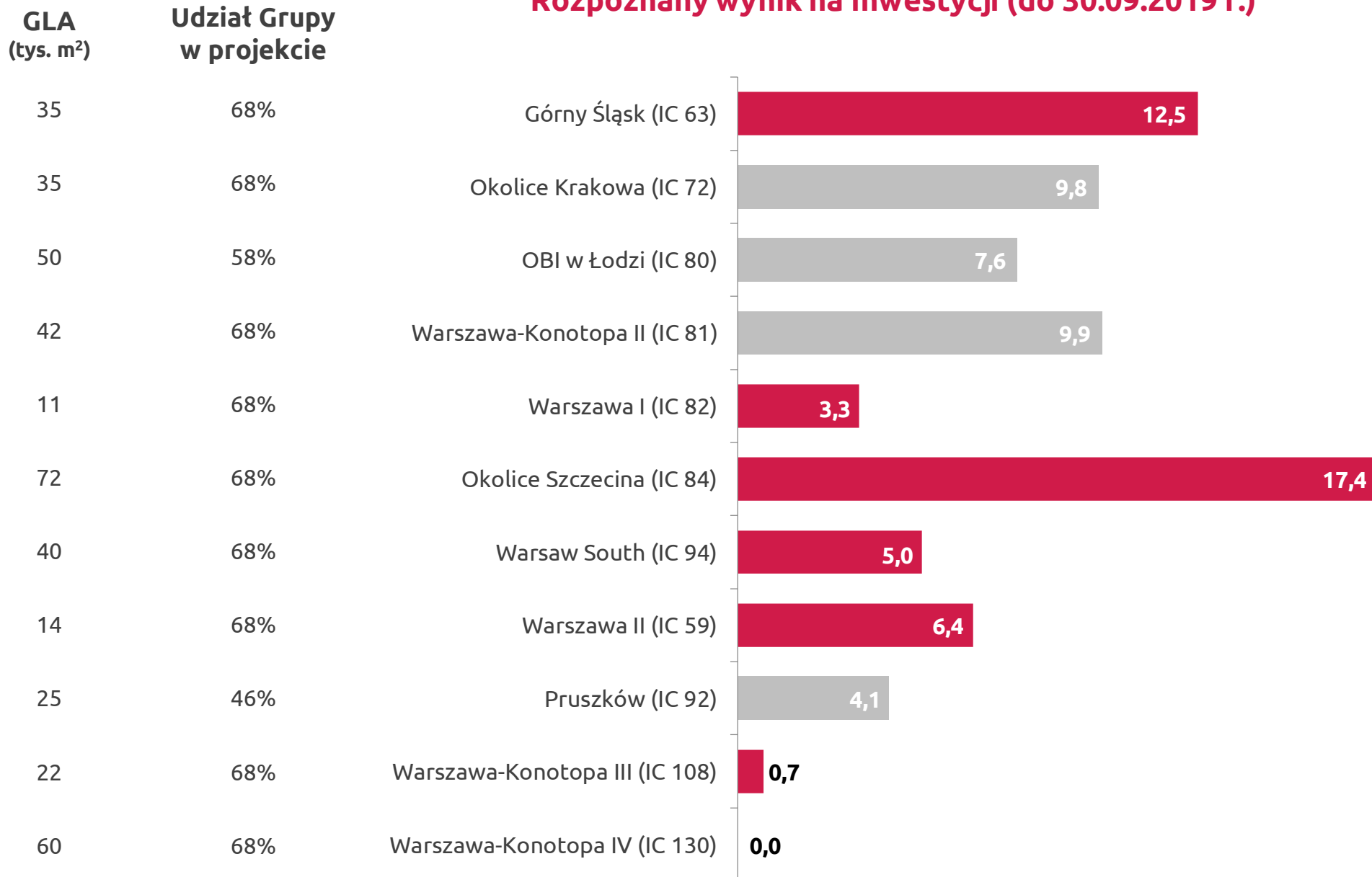
Górny Śląsk, okolice Krakowa, OBI w Łodzi, Warszawa-Konotopa II, Warszawa, okolice Szczecina, Warsaw South, Warszawa II, Pruszków, Konotopa III,

okolice Warszawy, Górny Śląsk, okolice Krakowa, OBI w Łodzi, Konotopa II

Konotopa, okolice Warszawy, Górny Śląsk

Konotopa

Rozpoznany wynik na inwestycji (do 30.09.2019 r.)

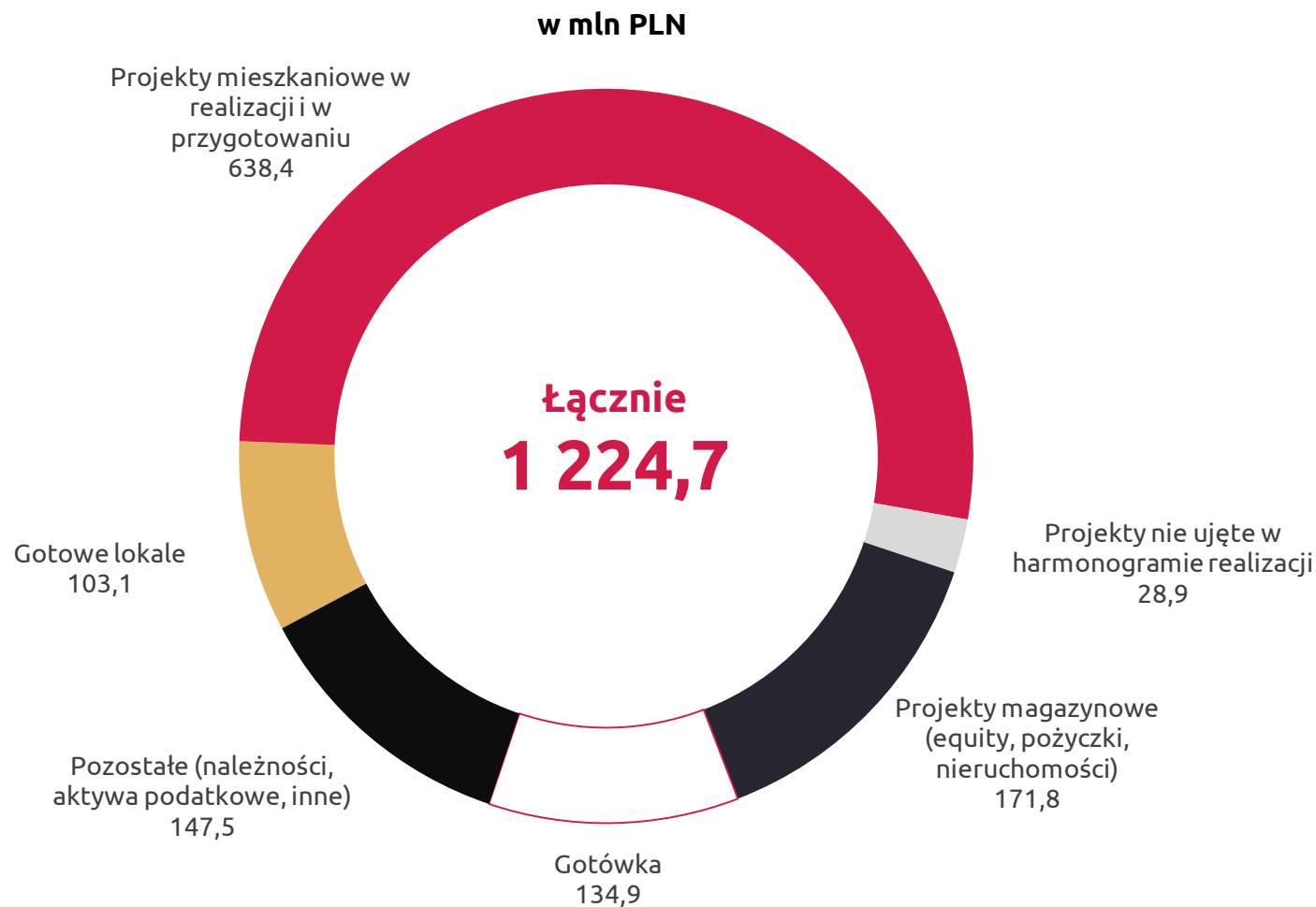


Przyjęty w budżecie projektu poziom wyniku z inwestycji ma charakter szacunkowy, a finalny wynik na inwestycji może różnić się od zakładanego

WYNIKI FINANSOWE



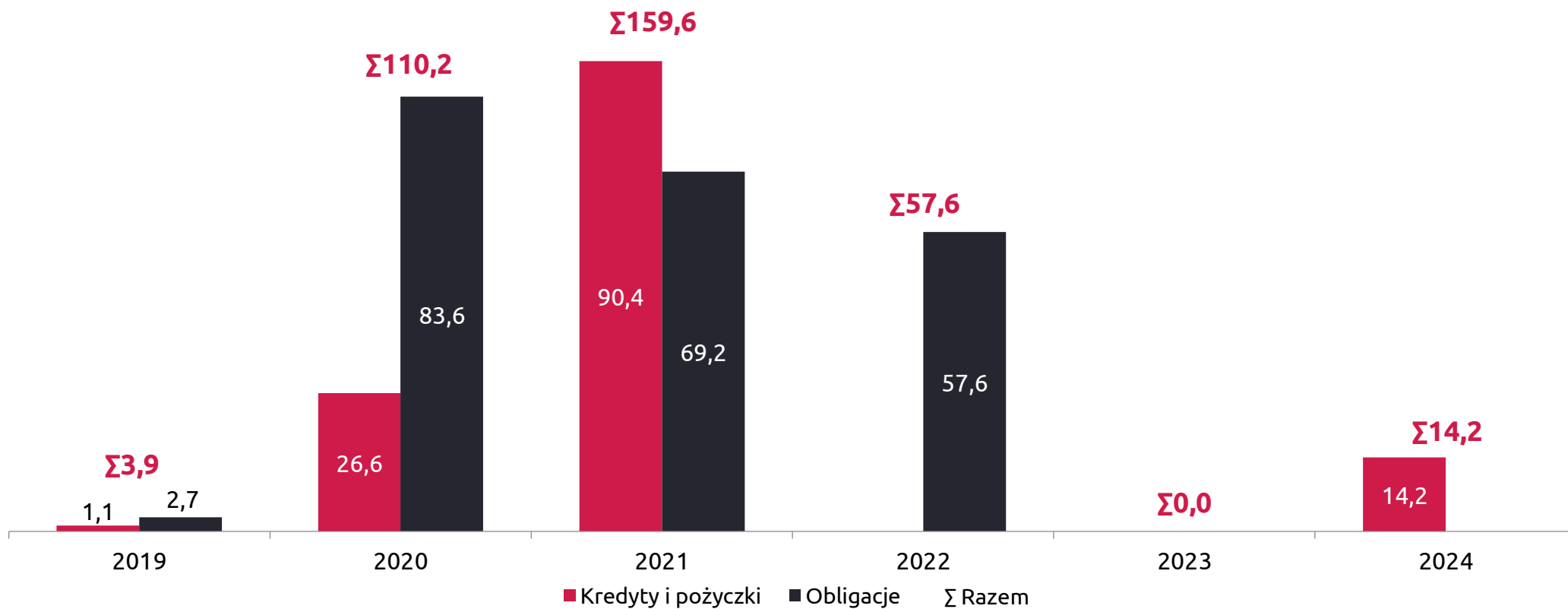
| tys. zł | 9 mies. 2019 r. | 9 mies. 2018 r. | Zmiana |
|---|--------------------|--------------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży | 119 477 | 178 937 | -33% |
| Zysk brutto na sprzedaży | 30 862 | 43 868 | -30% |
| <i>Marża brutto na sprzedaży (proc.)</i> | 25,8% | 24,5% | 1,3 pkt. proc. |
| Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć | 46 406 | 13 548 | 243% |
| Zysk na działalności operacyjnej | 52 160 | 34 980 | 49% |
| Przychody finansowe | 6 164 | 9 793 | -37% |
| Koszty finansowe | -2 872 | -1 417 | 103% |
| Zysk netto | 45 383 | 36 974 | 23% |
| tys. zł | 30.09.2019 | 31.12.2018 | Zmiana |
| Aktywa trwałe, w tym: | 277 437 | 228 281 | 22% |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 134 881 | 194 848 | -31% |
| Udziały w spółkach współkontrolowanych | 36 039 | 5 546 | 550% |
| Aktywa obrotowe, w tym: | 943 504 | 724 580 | 30% |
| Zapasy | 770 445 | 547 228 | 41% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym: | 134 914 | 153 360 | -12% |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 34 378 | 43 732 | -21% |
| Kapitał własny | 458 721 | 413 338 | 11% |
| Zobowiązania długoterminowe, w tym: | 335 100 | 282 041 | 19% |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 104 641 | 56 530 | 85% |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 191 771 | 209 302 | -8% |
| Zobowiązania krótkoterminowe, w tym: | 430 830 | 276 187 | 56% |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 27 747 | - | - |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 21 301 | 74 911 | -72% |



Zadłużenie

Zapadalność zobowiązań odsetkowych

w mln PLN, stan na 30 września 2019 roku



PLANY I PERSPEKTYWY



MARVIPOL[®]
development

Realizacja

Dwucyfrowy (w ujęciu proc.) wzrost wolumenu sprzedanych lokali



Dwucyfrowy (w ujęciu proc.) wzrost przychodów ze sprzedaży



Utrzymanie poziomu wydań lokali



Uruchomienie co najmniej czterech inwestycji mieszkaniowych



Powiększenie banku ziemi w stopniu umożliwiającym wzrost skali działalności w 2020 roku i kolejnych latach



Sprzedaż co najmniej pięciu projektów magazynowych



Zastąpienie sprzedanych inwestycji magazynowych nowymi projektami



DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ

MARVIPOL[®]
development

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