

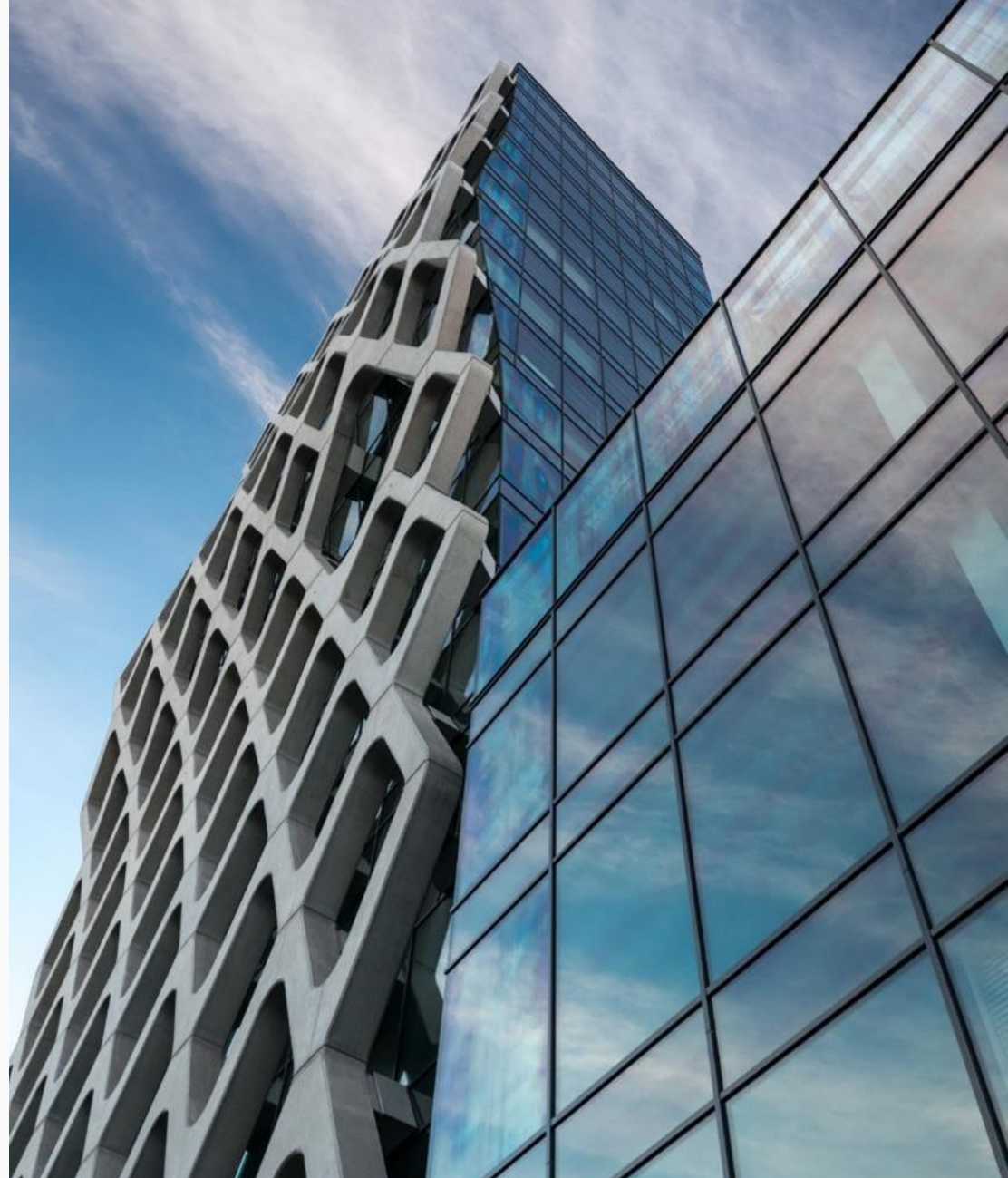
PREZENTACJA INWESTORSKA

WARSZAWA, wrzesień 2020 r.

MARVIPOL[®]
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ
TO POWÓD DO DUMY

WPROWADZENIE

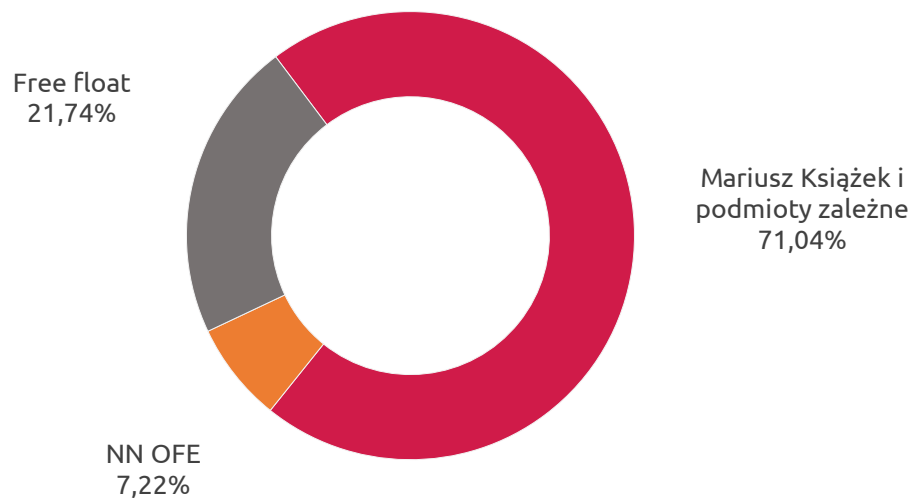


MARVIPOL[®]
development

PROFIL SPÓŁKI

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

Akcjonariat



1) Kapitalizacja oraz wskaźniki rynkowe obliczono wg kursu akcji na dzień 2020-08-31.

2) Dług netto Grupy na dzień 30.06.2020 wyniósłby 71,9 mln zł, a na dzień 31.12.2019 r. - 264,8 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⁾	199 mln zł
C/Z	2,90
C/WK	0,41

WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane skonsolidowane w mln PLN	I pół. 2020 r.	I pół. 2019 r.
Przychody ze sprzedaży	53,3	64,0
<i>Marża brutto na sprzedaży (proc.)</i>	30,3%	28,8%
Zysk netto	17,4	16,7
	30.06.2020 r.	31.12.2019
Kapitał własny	500,6	483,2
Dług netto	45,4 ⁽²⁾	231,3 ⁽²⁾
Dług netto/Kapitał własny	0,09	0,48

SEGMENT MIESZKANIOWY:

- 224 sprzedanych mieszkań w I pół. 2020 r., w tym 112 w II kwartale; niższa sprzedaż związana z pandemią COVID-19 oraz strukturą oferty,
- Start inwestycji Moko Botanika oraz Kłopotowskiego No11 w Warszawie,
- Finalizacja zakupu nieruchomości na Bielanach i na Ursynowie w Warszawie oraz przy ul. Grunwaldzkiej w Gdańsku, zakup działki na Bemowie (Warszawa), zawarcie przedwstępnych umów kupna działek na Białotęcie (Warszawa) oraz we Wrocławiu,

SEGMENT MAGAZYNOWY:

- Finalizacja sprzedaży udziałów w trzech projektach: na Górnym Śląsku (IC 63), w Szczecinie (IC 84) oraz Warsaw South (IC 94);
- Sprzedaż magazynów wybudowanych w ramach projektów Warszawa I (IC 82) i Warszawa II (IC 59),
- Start realizacji projektu we Wrocławiu (IC 141) oraz projektu Warszawa IV (IC 112).

GRUPA MARVIPOL:

- Decyzja ws. wypłaty dywidendy za 2019 r., przyjęcie polityki dywidendowej Spółki,
- Opracowanie i wdrożenie polityki wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej.

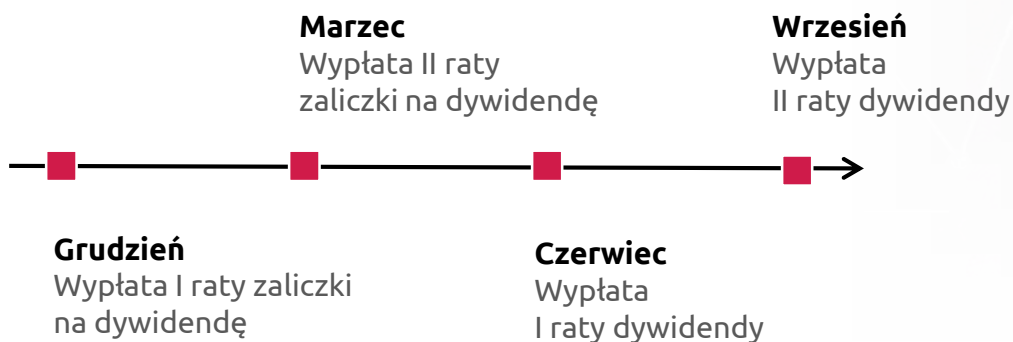


7,08 mln PLN



ŁĄCZNA WARTOŚĆ DYWIDENDY
Z ZYSKU SKONSOLIDOWANEGO ZA 2019 R.

DOCELOWY HARMONOGRAM WYPŁAT DYWIDENDY



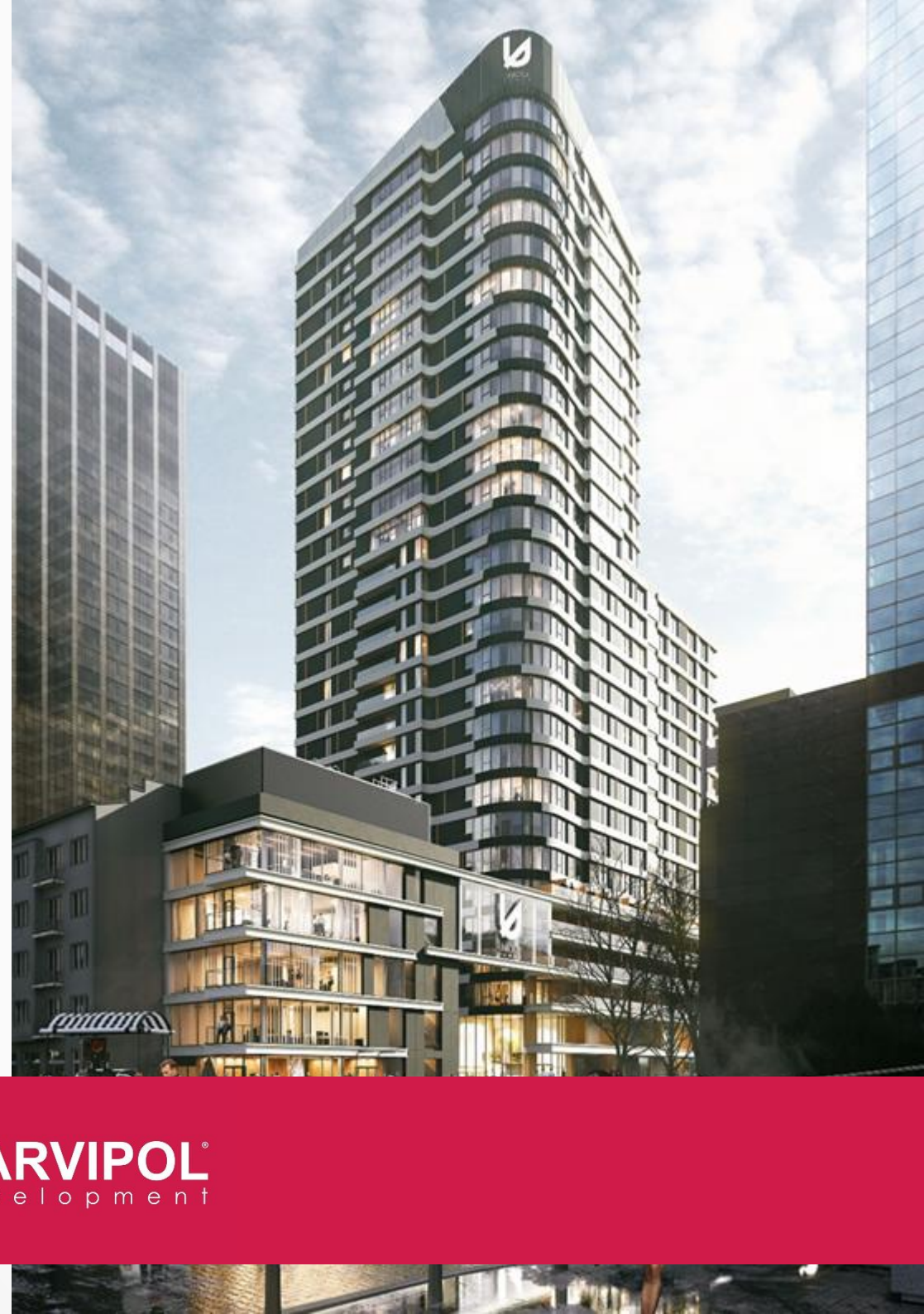
KLUCZOWE INFORMACJE:

- 31.08 ZWZ Spółki podjęło uchwałę ws. wypłaty dywidendy z zysku za 2019 r. oraz przyjęcia polityki dywidendowej;
- Dywidenda za 2019 r. wyniesie **0,17 zł** na akcję (łącznie 7,08 mln zł, ponad 10% skonsolidowanego zysku za 2019 r.)
dzień dywidendy – **15 września** br.;
dzień wypłaty dywidendy – **30 września** br.
- Zgodnie z przyjętą polityką dywidendy Zarząd zamierza rekomendować wypłatę dywidendy w wysokości:
 - 20%** skonsolidowanego zysku za **2020 r.**
 - 30%** skonsolidowanego zysku za **2021 r.**
 - 40%** skonsolidowanego zysku za **2022 r.**
 - 50%** skonsolidowanego zysku za **2023 r. i kolejne lata.**
- Dywidenda (w formie rat zaliczek i rat dywidend) docelowo ma być wypłacana w **czterech transzach**, począwszy od dywidendy za 2021.
- Dywidenda za **2020 r.** ma zostać wypłacona w **dwóch ratach**.

Podsumowanie:

- 31.08 ZWZ Spółki podjęło uchwałę ws. przyjęcia polityki wynagrodzeń Marvipol Development,
- Kluczowe regulacje polityki wynagrodzeń:
 - Znaczący akcjonariusze, tj. akcjonariusze posiadający akcje uprawniające do co najmniej 25% ogólnej liczby głosów na WZ Spółki, wchodzący w skład Zarządu lub Rady Nadzorczej, mogą pobierać jedynie stałe wynagrodzenie miesięczne w maksymalnej wysokości 50-krotności średniego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw wg. GUS (za okres kwartału poprzedzającego wypłatę),
 - Maksymalna wartość premii wypłacanej wszystkim Członkom Zarządu nie może przekroczyć równowartości 3% skonsolidowanego zysku Grupy (znaczący akcjonariusze nie mogą otrzymywać premii od wyników).
- Polityka wynagrodzeń w części dotyczącej wynagrodzeń Zarządu, decyzją Rady Nadzorczej z 5 sierpnia br., została wdrożona z początkiem sierpnia, w efekcie czego m.in.:
 - Wynagrodzenie Prezesa, będącego znaczącym akcjonariuszem, zostało ustalone na 250 tys. zł miesięcznie. Prezes Zarządu nie pobiera innego wynagrodzenia z Grupy Kapitałowej. Nie będzie również pobierał wynagrodzenia zmiennego.

SEGMENT MIESZKANIOWY



MARVIPOL[®]
development

224



LOKALE SPRZEDANE
W I PÓŁ. 2020 R.

1798

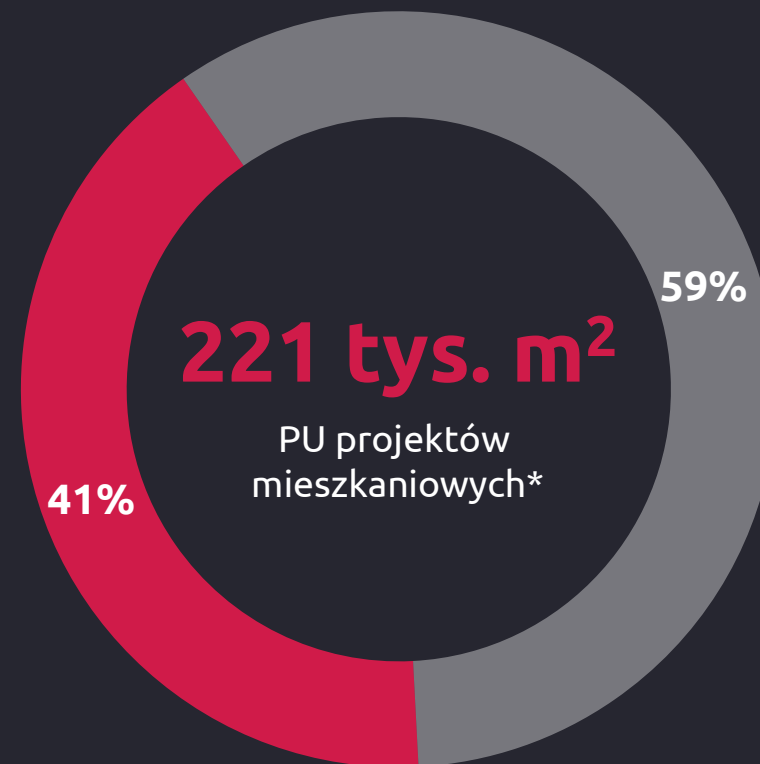


LOKALI W BUDOWIE*,
(51% Z NICH JEST SPRZEDANYCH)

91



LOKALE PRZEKAZANE NABYWCOM
W I PÓŁ. 2020 R.

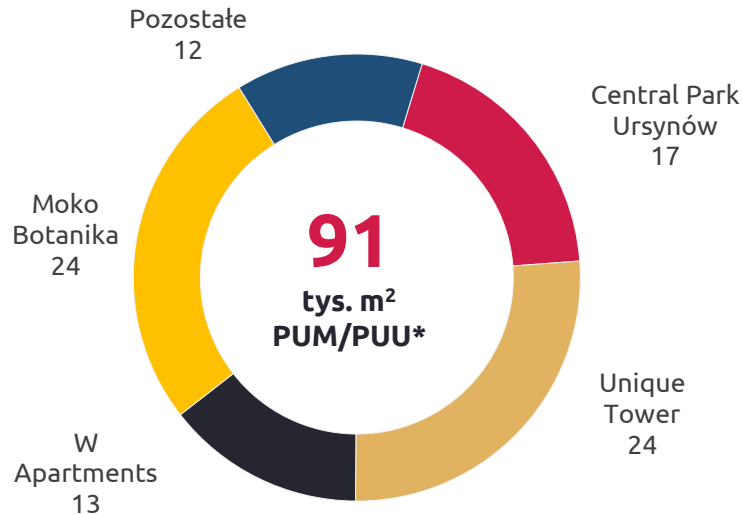


■ Projekty w realizacji

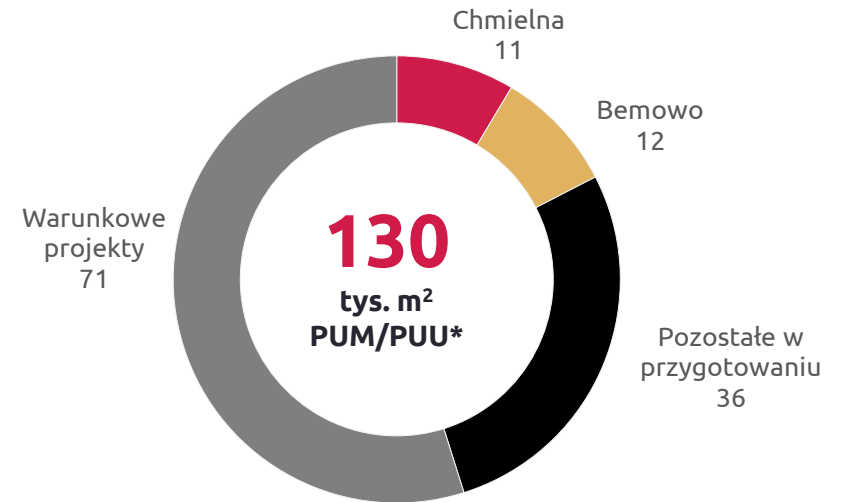
■ Projekty w przygotowaniu

* Stan na 26.08.2020 r.

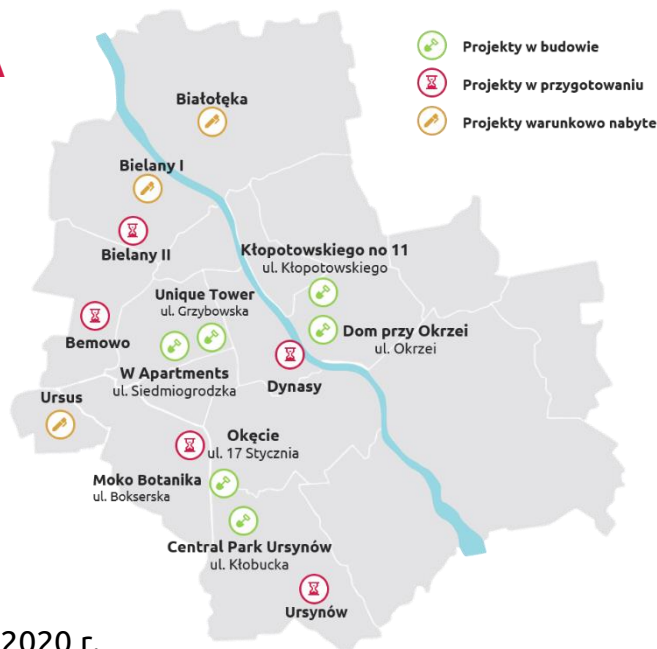
Projekty w realizacji (PUM/PUU, tys. m²)



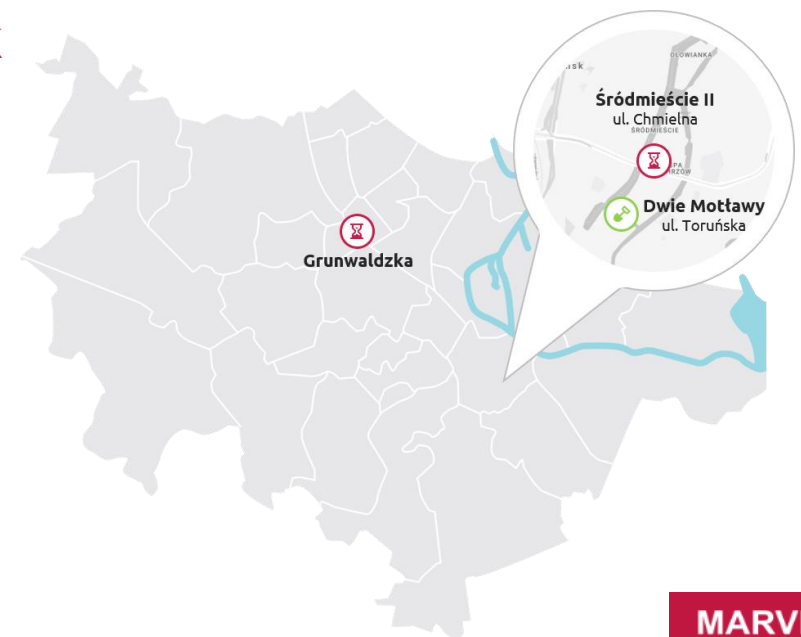
Projekty w przygotowaniu (PUM/PUU, tys. m²)



WARSZAWA



GDAŃSK

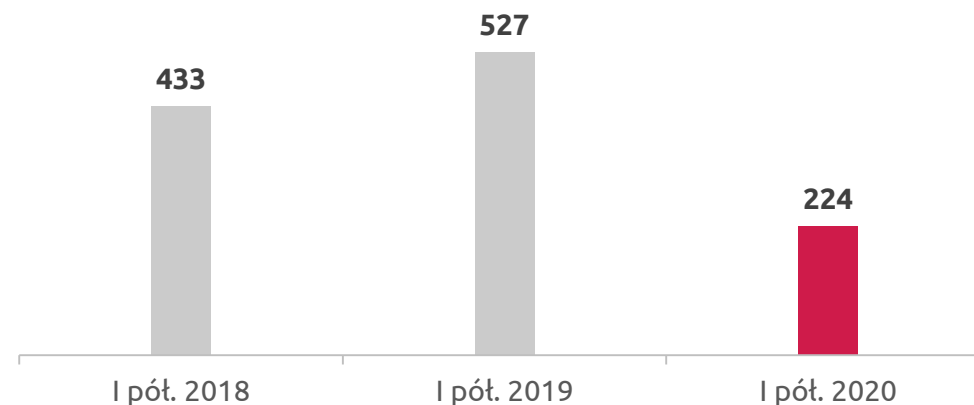


* Stan na 28.08.2020 r.

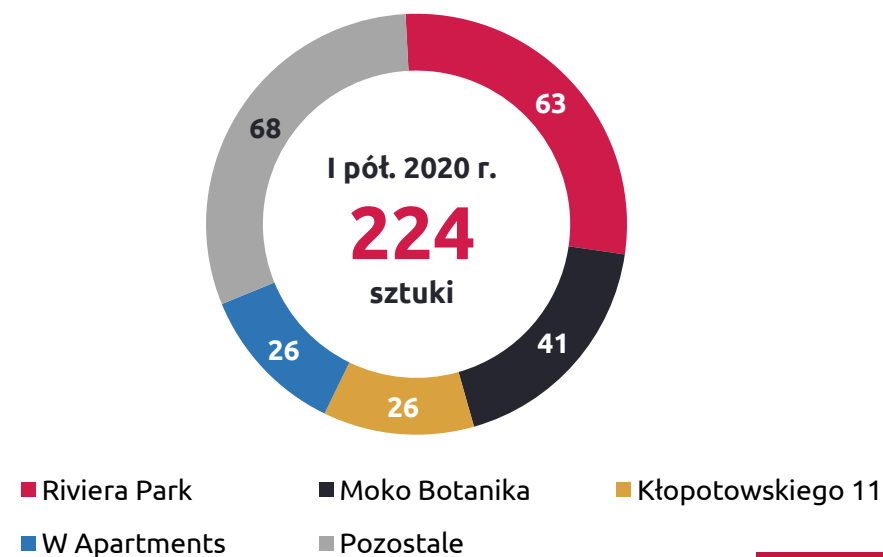
PODSUMOWANIE

- **224** zawarte umowy sprzedaży, 57% mniej niż w rekordowym I pół. 2019 r.
- Sprzedaż mieszkań w okresie marzec-maj mocno obciążona pandemią COVID-19 oraz związanymi z nią obostrzeniami dla życia gospodarczego i społecznego i utrudnionym dostępem do finansowania bankowego. Stopniowa odbudowa sprzedaży począwszy od czerwca br.

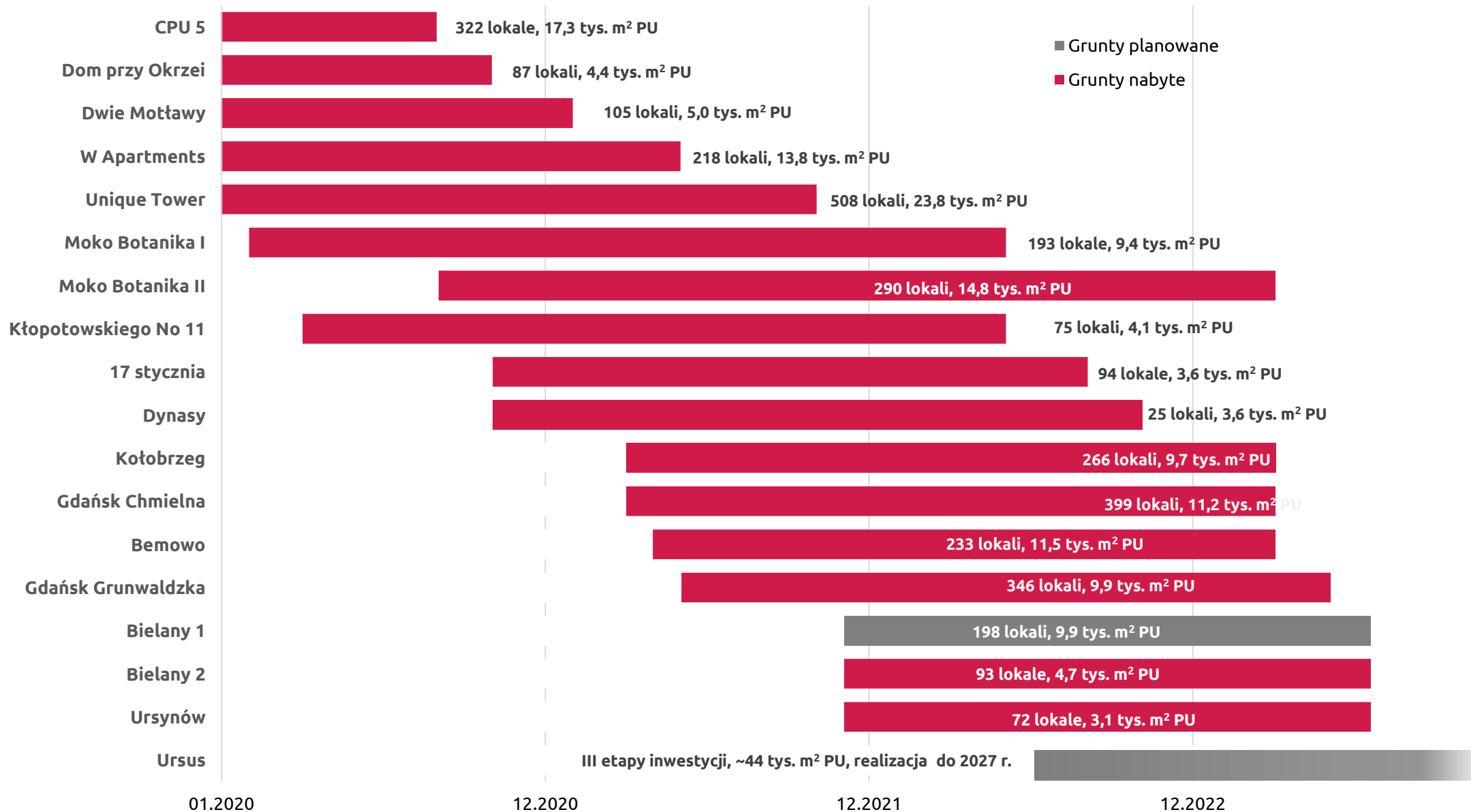
KONTRAKTACJA LOKALI (SZT.)



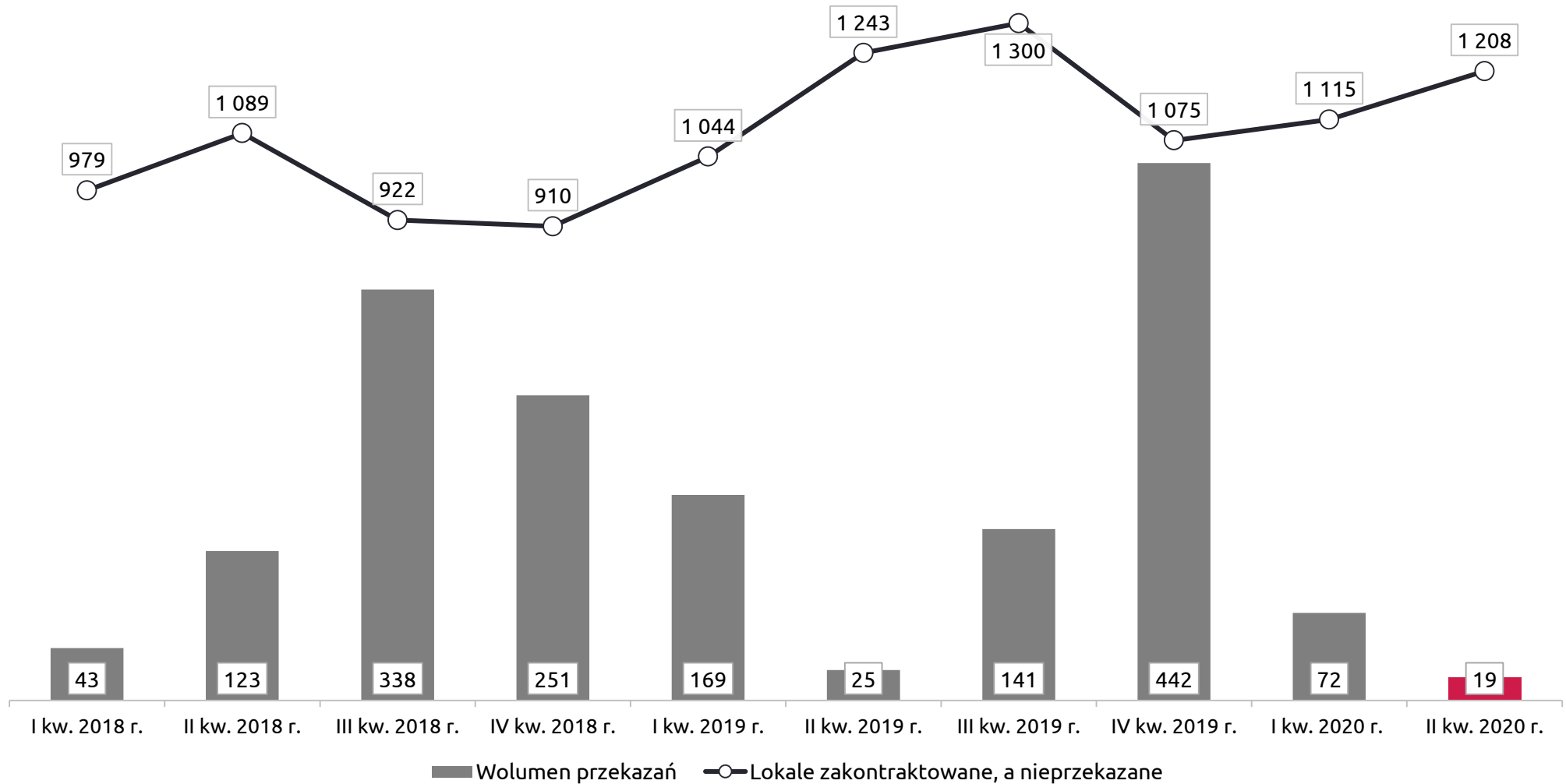
STRUKTURA SPRZEDAŻY



Projekty	Lokale w ofercie (stan na 30.06.2020 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia budowy
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	
Central Park Ursynów 1, 2, 3, 4	13	1,7	2222	116,7	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 5,6	12	1,2	322	17,3	III kw. 2020 r.
Riviera Park 3, 4	80	4,6	553	27,9	Budowa zakończona
Topiel No 18	21	2,2	54	4,8	Budowa zakończona
Unique Tower	278	15,8	508	23,8	IV kw. 2021 r.
Dom przy Okrzei	11	0,8	87	4,4	IV kw. 2020 r.
W Apartments	40	3,0	218	13,0	II kw. 2021 r.
Moko Botanika 1	135	6,8	193	9,4	II kw. 2022 r.
Dwie Motławy	67	2,6	105	3,9	I kw. 2021 r.
Kłopotowskiego 11	49	2,9	75	4,0	II kw. 2022 r.
Inne gotowe lokale	11	1,6	-	-	-
Razem	717	43,0	-	-	-



- **91** przekazani w I pół. 2020 r. lokale, **1208** sprzedane, a nieprzekazane lokale na koniec I pół. 2020 r.



Lokale przekazane klientom w I pół. 2020 r.				
Projekty	Szt.	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Central Park Ursynów 4	47	18 379	(13 490)	26,6%
Riviera Park 3	22	11 705	(8 167)	30,2%
Cascade Residence	19	17 702	(12 291)	30,6%
Pozostałe gotowe lokale	3	2 926	(1 659)	43,3%
Razem	91	50 712	(35 607)	29,8%

- Na 30.06.2020 r. Grupa miała zawarte 676 umów sprzedaży lokali o wartości **347,1 mln zł**, których finalizacja (przeniesienie własności i przekazanie lokalu) oraz ujęcie w wynikach jest możliwe w 2020 r. (lokale gotowe oraz lokale z inwestycji przewidzianych do ukończenia w 2020 r.),
- W ocenie Zarządu Grupa ma potencjał przekazać, w całym roku, ponad **800 lokali**, jednak na realizację tego potencjału może mieć wpływ pandemia COVID-19.

Projekty	Lokale sprzedane, a nieprzekazane (na 30.06.2020)			Lokale niesprzedane (na 30.06.2020)		Przewidziany termin zakończenia budowy
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	
Riviera Park 4	240	11 326	81 130	74	4,2	Budowa zakończona
Topiel No 18	33	2 677	66 136	21	2,2	Budowa zakończona
Inne gotowe lokale	17	1 301	10 294	11	1,6	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 5, 6	310	16 155	141 055	12	1,2	III kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	76	3 659	48 464	11	0,8	IV kw. 2020 r.
Razem	676	35 118	347 079	129	10,0	-

SEGMENT MAGAZYNOWY



MARVIPOL[®]
development

13,0 mln PLN



ZYSK NETTO SEGMENTU MAGAZYNOWEGO
W I PÓŁ. 2020 R.

124,6 mln PLN



ROZPOZNANY ZYSK NA PROJEKTACH
SPRZEDANYCH W 2017-2021 R.*

156 tys. m² GLA



POWIERZCHNIA WYNAJMOWALNA
PROJEKTÓW W PORTFELU**



■ Projekty w Warszawie

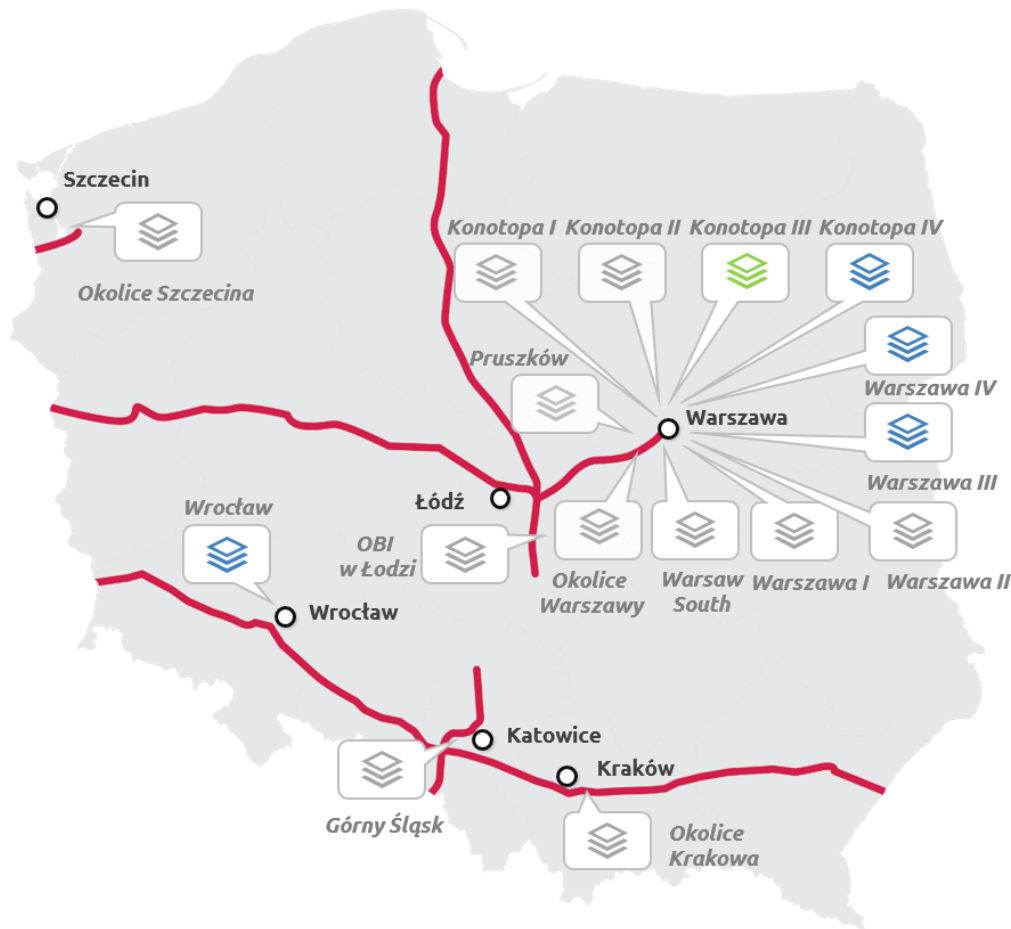
■ Projekty w rejonie Warszawy

■ Projekt we Wrocławiu

* Rozpoznany w wynikach finansowych

** Stan na 26.08.2020 r.

Portfel inwestycji magazynowych*

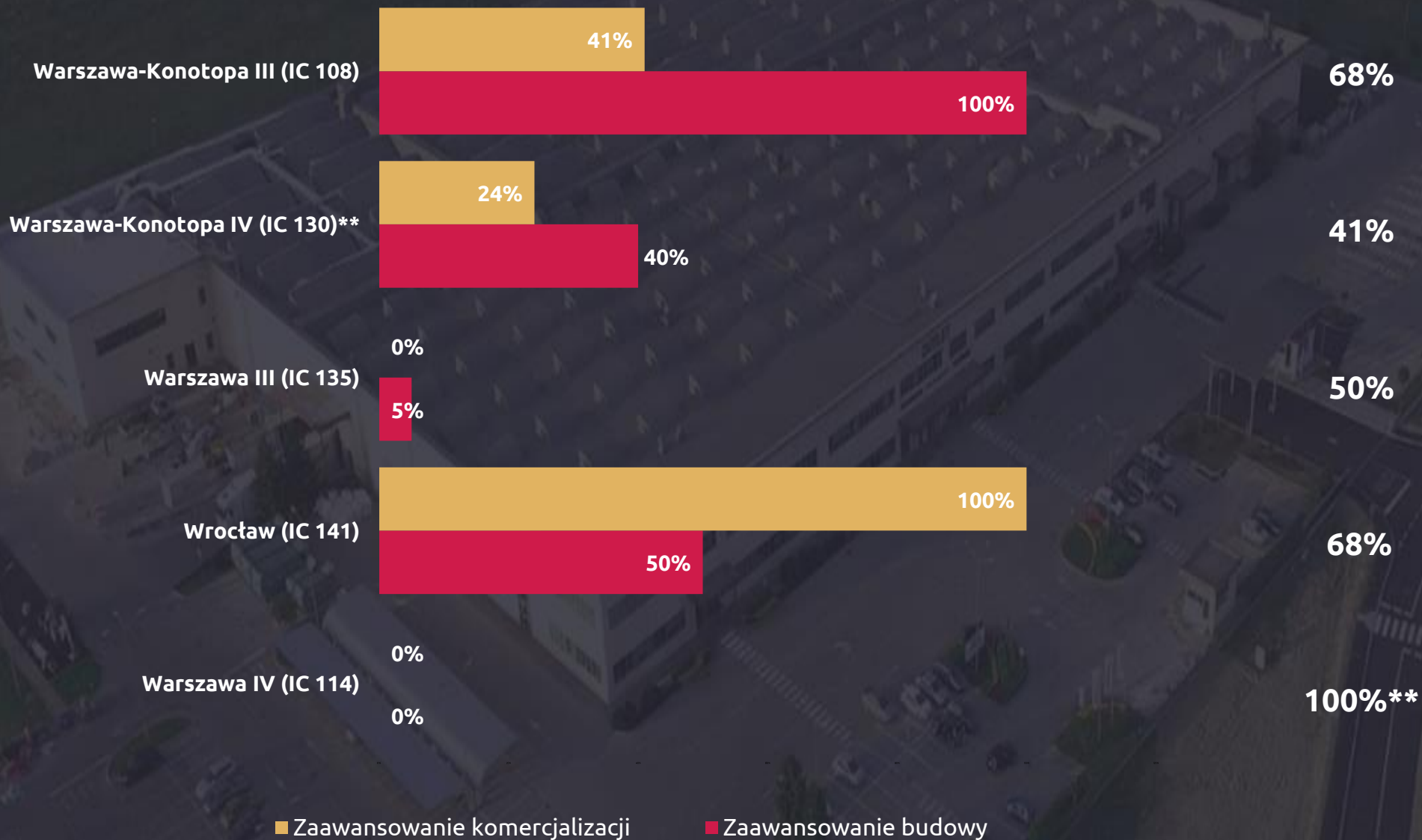


-  Inwestycje w budowie
-  Sprzedane inwestycje
-  Zrealizowane inwestycje

Warszawa-Konotopa III (IC 108)	23 tys. m ²
Warszawa-Konotopa IV (IC 130)	60 tys. m ²
Warszawa III (IC 135)	41 tys. m ²
Wrocław (IC 141)	23 tys. m ²
Warszawa IV (IC 141)	9 tys. m ²
Warszawa-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
Warsaw South (IC 94) (sprzedany)	40 tys. m ²
Górny Śląsk (IC 63) (sprzedany)	35 tys. m ²
Okolice Szczecina (IC 84) (sprzedany)	69 tys. m ²
Warszawa I (IC 82) (sprzedany)	11 tys. m ²
Warszawa II (IC 59) (sprzedany)	14 tys. m ²

* Stan na 26.08.2020 r.

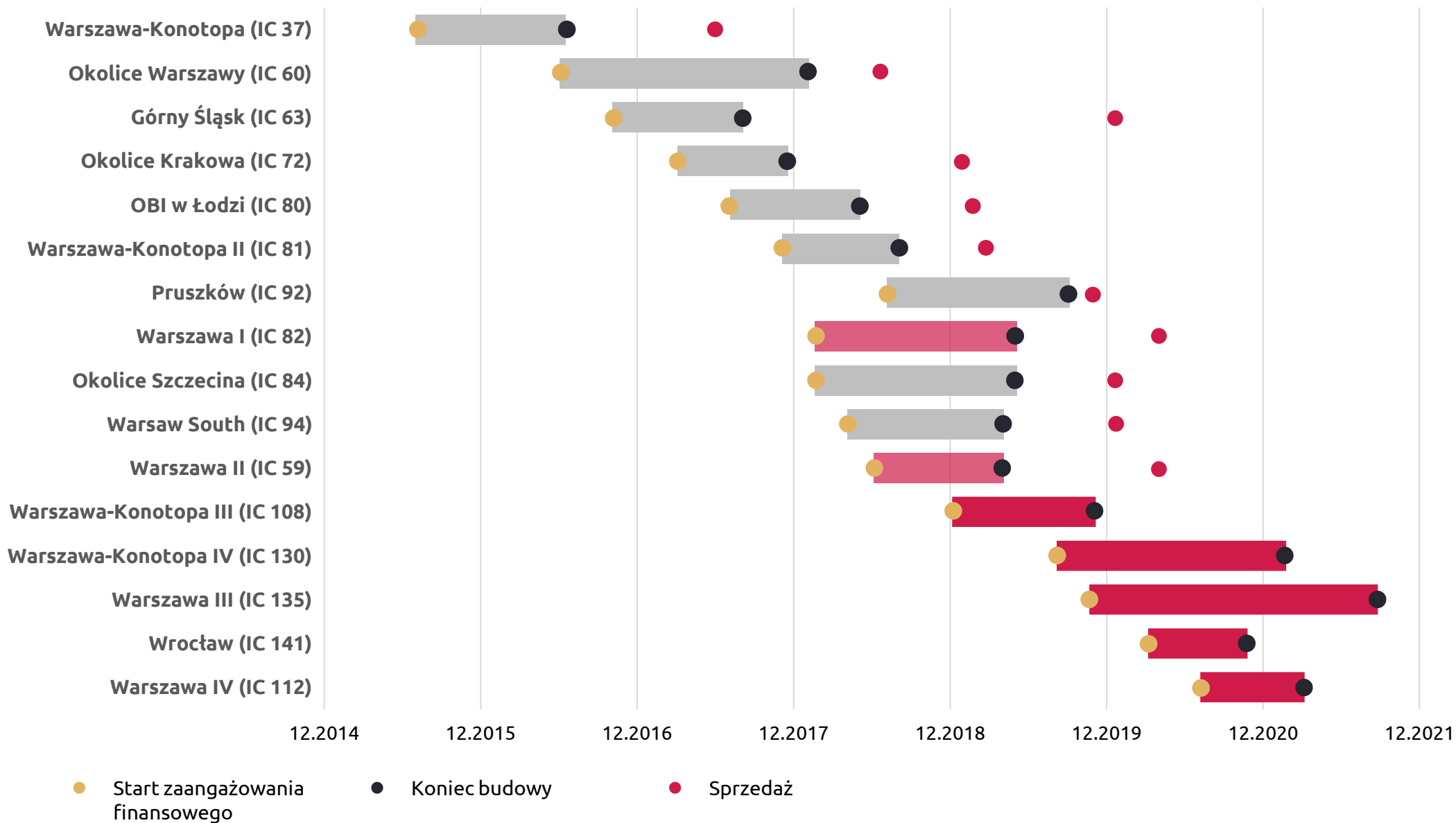
Udział Marvipol w projekcie



* Stan na 26.08.2020 r. ** I etap inwestycji z 34 tys. m² GLA

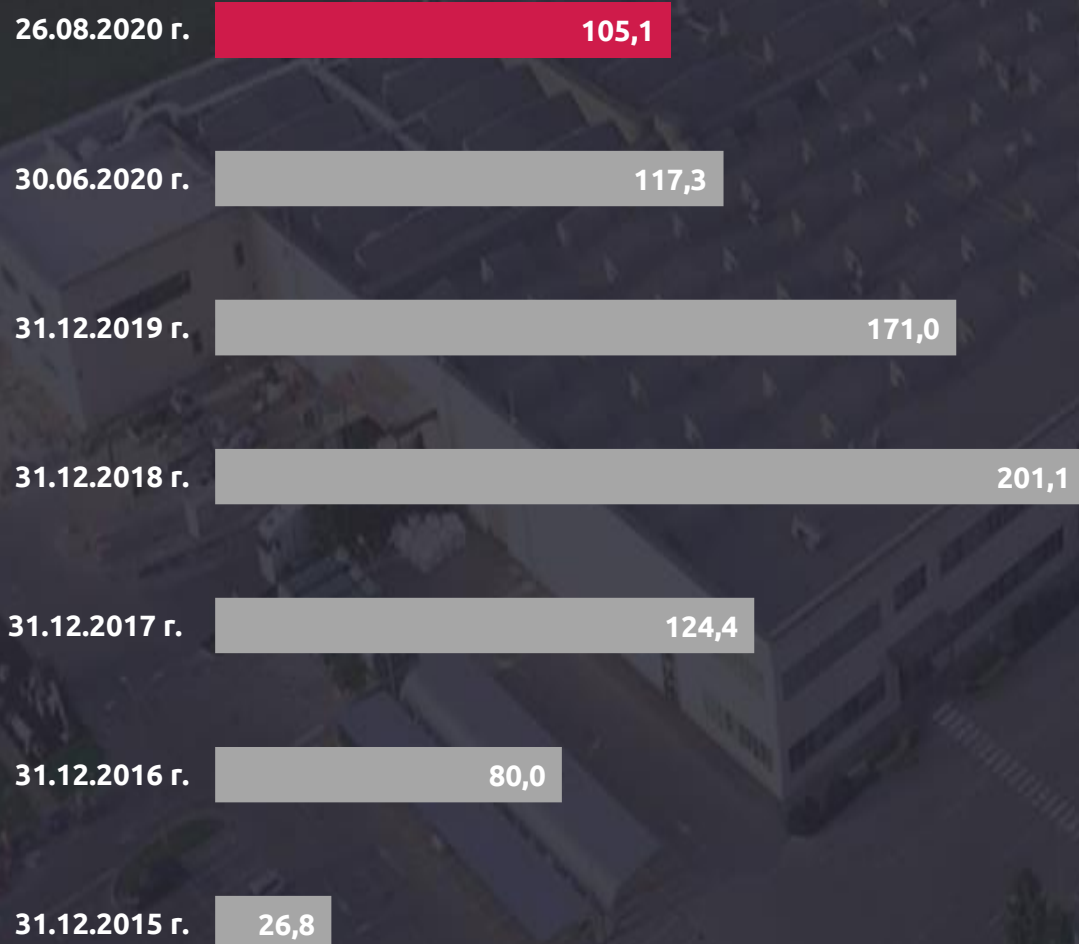
*** Docelowy udział GK MVP w spółce zmniejszy się do 68%

Harmonogram realizacji projektów



Pandemia COVID-19 oraz bieżąca sytuacja na rynku nieruchomości mogą wpływać na harmonogram realizacji inwestycji magazynowych.

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



Realizowane projekty

Konotopa III, Konotopa IV, Warszawa III, Wrocław,
Warszawa IV

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

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

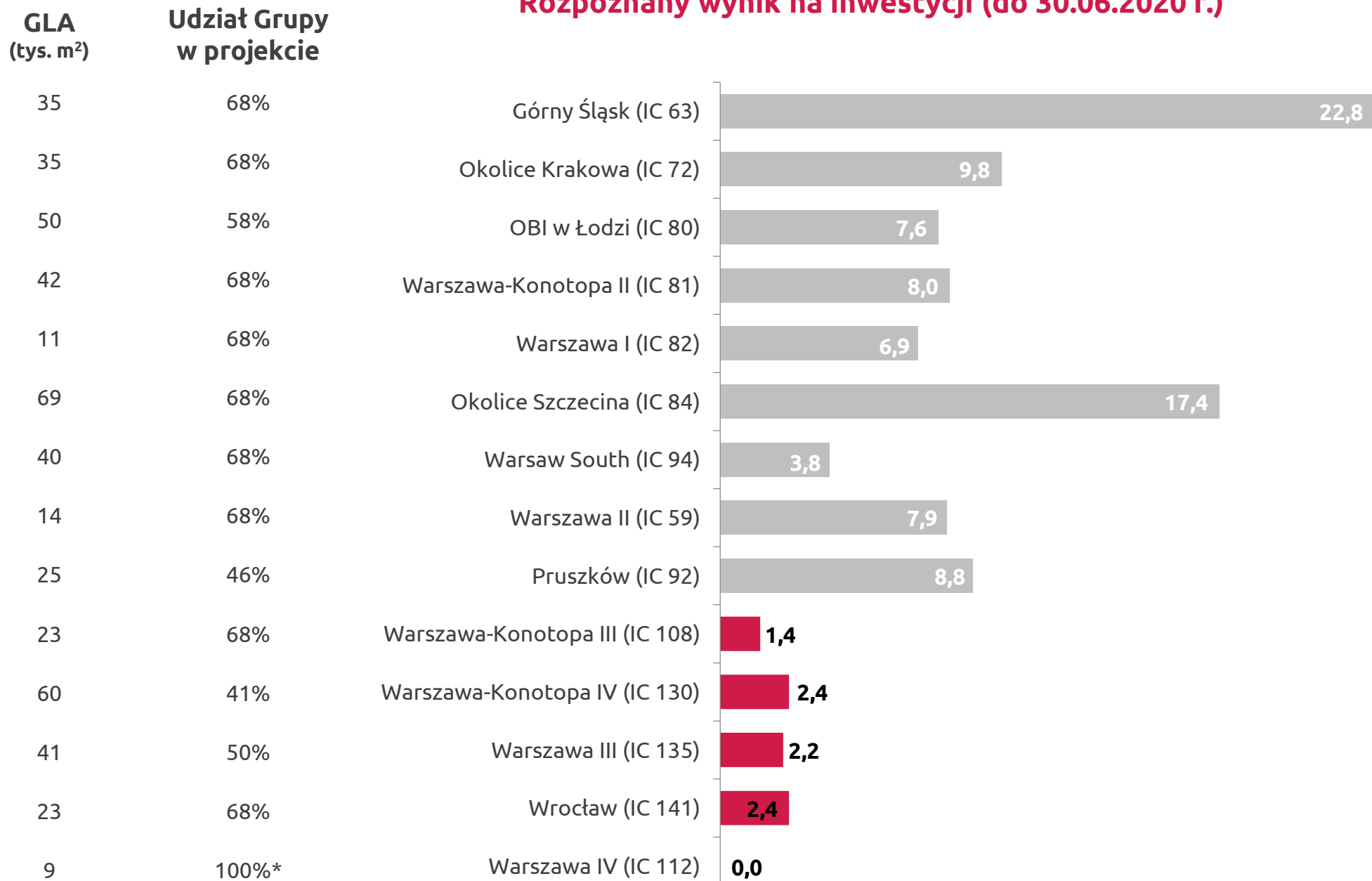
Górny Śląsk, okolice Krakowa, OBI w Łodzi,
Warszawa-Konotopa II, Warszawa, okolice Szczecina,
Warsaw South, Warszawa II, Pruszków,
Konotopa III,

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

Konotopa, okolice Warszawy, Górny Śląsk

Konotopa

Rozpoznany wynik na inwestycji (do 30.06.2020 r.)



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

* Stan na 26.08.2020 r.

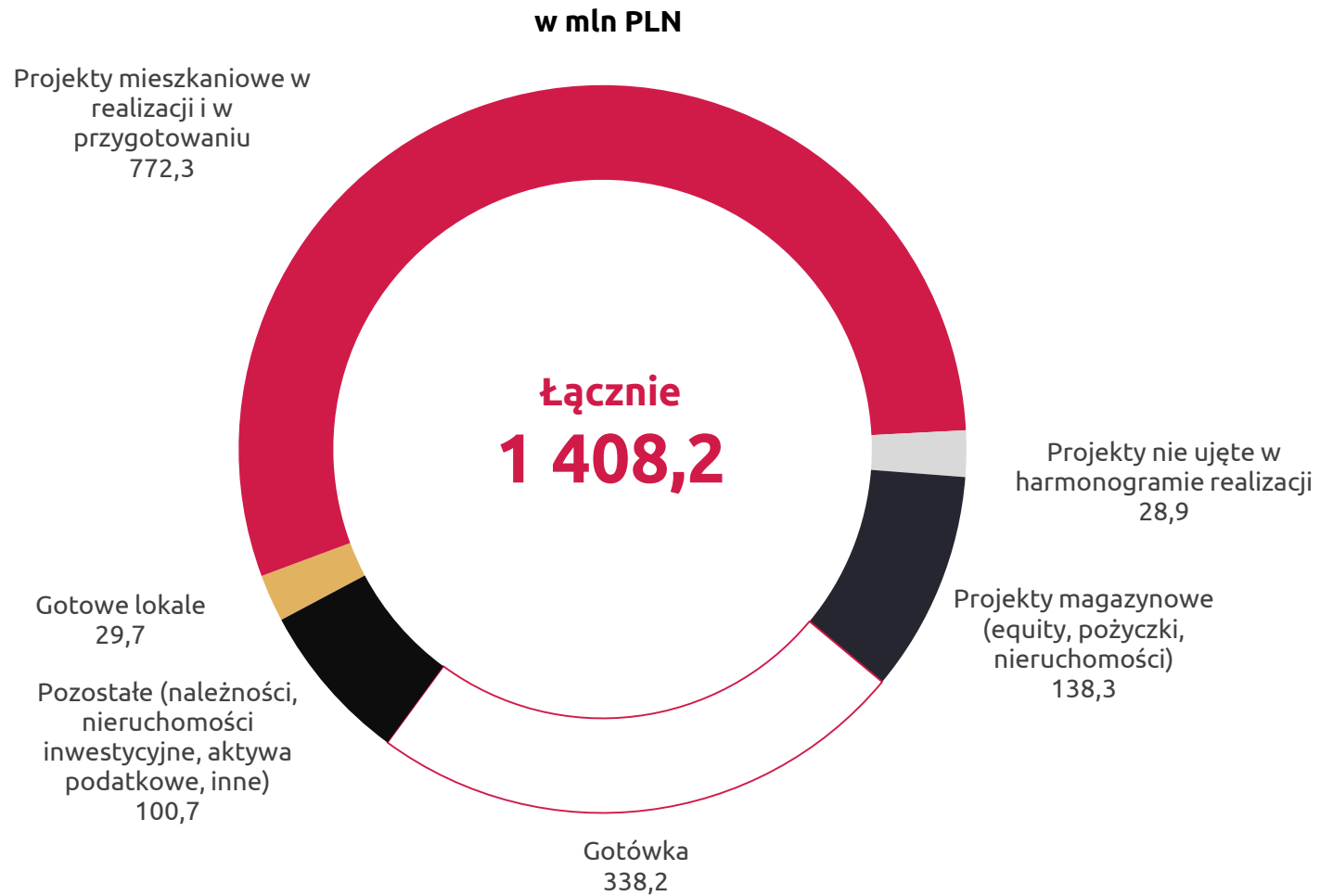
WYNIKI FINANSOWE



Wybrane dane finansowe

tys. zł	I pół. 2020 r.	I pół. 2019 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	53 332	63 967	-17%
Zysk brutto na sprzedaży	16 196	18 438	-12%
<i>Marża brutto na sprzedaży (proc.)</i>	30,4%	28,8%	-1,6 p.p.
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	13 145	21 301	-38%
Zysk na działalności operacyjnej	11 344	24 554	-54%
Przychody finansowe	10 222	2 992	242%
Koszty finansowe	-1 888	-3 644	-48%
Zysk netto	17 352	16 660	4%

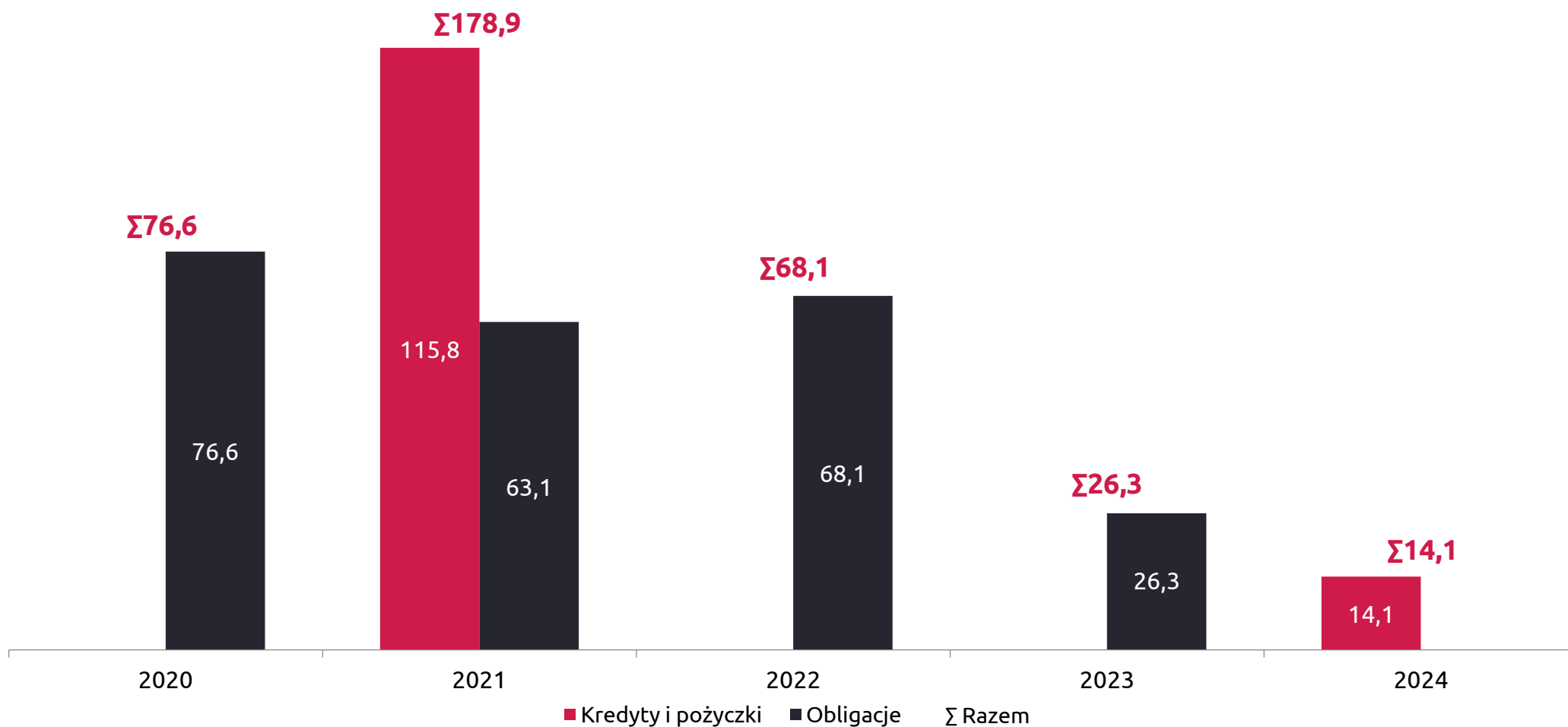
tys. zł	30.06.2020	31.12.2019	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	196 963	262 443	-25%
Długoterminowe aktywa finansowe	124 143	145 618	-15%
Nieruchomości inwestycyjne	2 585	51 060	-95%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 196 851	949 092	26%
Zapasy	830 922	724 242	15%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	338 200	175 956	92%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	79 236	48 737	63%
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14 368	63 374	-77%
Kapitał własny	500 577	483 225	4%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	238 292	326 325	-27%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	83 764	148 857	-44%
Zobowiązania z tytułu obligacji	116 524	127 920	-9%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	669 313	465 359	44%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	46 157	27 975	65%
Zobowiązania z tytułu obligacji	117 589	83 695	40%



Zadłużenie

Zapadalność zobowiązań odsetkowych

w mln PLN, stan na 30 czerwca 2020 roku



PERSPEKTYWY



MARVIPOL[®]
development

Grupa Marvipol a pandemia

PLANY I PERSPEKTYWY GRUPY NA II POŁROCZE 2020 R.

- Oczekiwany wzrost sprzedaży deweloperskiej lokali w II pół. 2020 r. wobec I pół. 2020 r., możliwy spadek rdr.,
- Oczekiwane, w skali całego roku, utrzymanie liczby przekazanych lokali na poziomie z 2019 r. przy założeniu stabilizacji sytuacji epidemiologicznej i braku opóźnień w realizacji inwestycji,
- Kontynuacja realizacji i komercjalizacji inwestycji magazynowych, możliwe uruchomienie kolejnych projektów,
- Dalsze dostosowywanie oferty mieszkaniowej Grupy do sytuacji rynkowej,
- Możliwe dalsze selektywne zakupy nieruchomości pod projekty deweloperskie, wyszukiwanie okazji rynkowych,
- Kontynuacja konserwatywnej polityki finansowej, utrzymywanie istotnego buforu finansowego pozwalającego na komfortową realizację projektów mieszkaniowych oraz spłaty i obsługę zadłużenia.



DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ

MARVIPOL[®]
development

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