PREZENTACJA INWESTORSKA

WARSZAWA, MARZEC 2024 r.

MARVIPOL®
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ
TO POWÓD DO DUMY

Podstawowe informacje o Grupie Marvipol

PROFIL SPÓŁKI

- Jedna z wiodących firm deweloperskich
- Trzy segmenty działalności:
  - deweloperski
  - magazynowy
  - pozostałe nieruchomości

Akcjonariat

WYBRANE INFORMACJE RYNKOWE

Indeks sektorowy	WIG-Nieruchomości
Liczba akcji	41.652.852
Kapitalizacja	323 mln zł
Cena akcji (zł)	7,76
C/Z	5,83
C/WK	0,46

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[1]	239,1[1]
Dług netto/Kapitał własny	0,24	0,36

1) Dług netto Grupy na dzień 31.12.2023 wynosi 175,7 mln zł, a na dzień 31.12.2022 r. 247,0 mln zł, po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 Leasing.

MARVIPOL
development

WYNIKI FINANSOWE

MARVIPOL
development

Wybrane dane finansowe

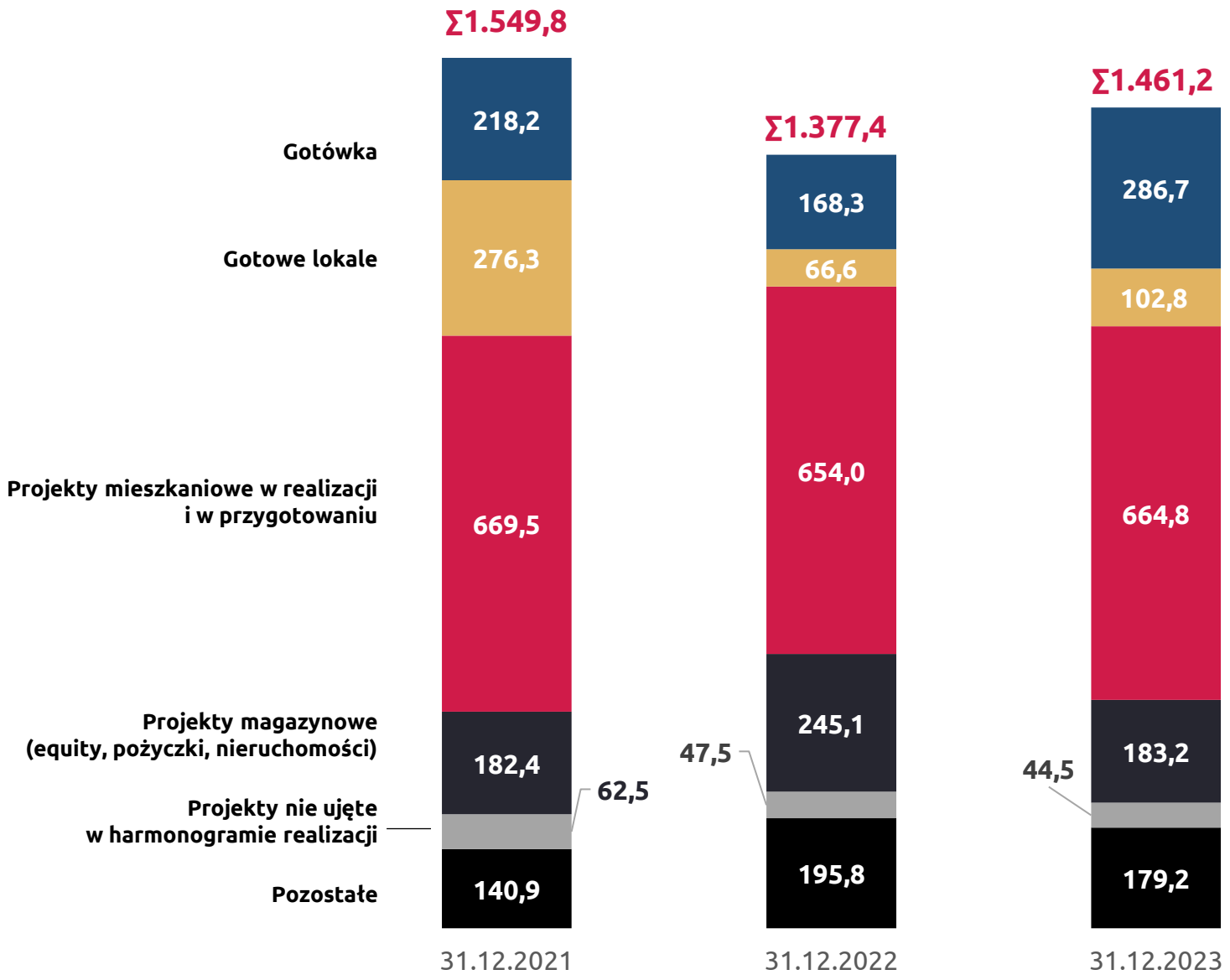
tys. zł	2023 r.	2022 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	**377 511**	**588 585**	**(36%)**
Zysk brutto na sprzedaży	118 478	142 856	(17%)
Marża brutto na sprzedaży (proc.)	31,4%	24,3%	+7,1 p. proc.
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	(3 648)	22 470	(116%)
Zysk na działalności operacyjnej	**81 052**	**121 624**	**(33%)**
Przychody/(koszty finansowe) – saldo	(12 493)	(10 633)	17%
Zysk netto	**55 277**	**89 903**	**(39%)**

tys. zł	31.12.2023	31.12.2022	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	**338 899**	**399 755**	**(15%)**
Długoterminowe aktywa finansowe	181 611	214 557	(15%)
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	62 145	66 350	(6%)
Aktywa obrotowe, w tym:	**1 122 338**	**977 601**	**15%**
Zapasy	812 328	768 204	6%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	286 721	168 291	70%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	47 184	35 677	32%
Kapitał własny	**710 388**	**655 111**	**8%**
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	**366 036**	**411 582**	**(11%)**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29 079	70 605	(59%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	232 655	236 329	(2%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	72 160	76 327	(5%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	**384 813**	**310 663**	**24%**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	5 219	12	>1000%
Zobowiązania z tytułu obligacji	111 529	19 035	486%
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 234	5 034	24%

MARVIPOL development

Aktywa - struktura

w mln zł



Portfel projektów mieszkaniowych

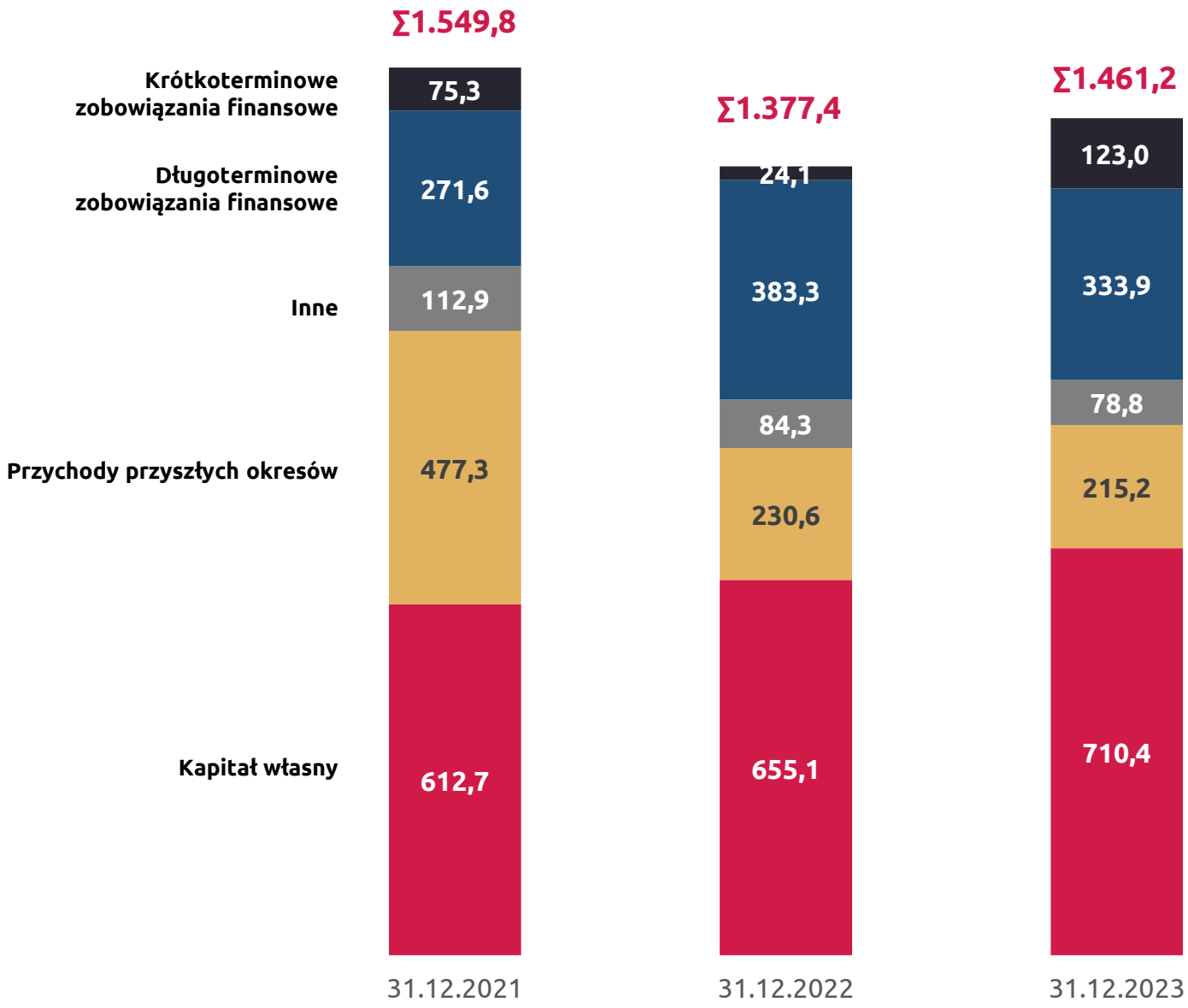
- Wzrost wartości portfela związany z postępami w realizacji oraz inwestycjami w nowe projekty

Portfel projektów magazynowych

- Zmniejszenie zaangażowania w związku ze zmianą warunków rynkowych

Kapitał i zobowiązania

w mln zł



0,24

Wskaźnik
dług netto/kapitał własny
na 31.12.2023

48,6%

Wskaźnik pokrycia majątku
kapitałem własnym
na 31.12.2023

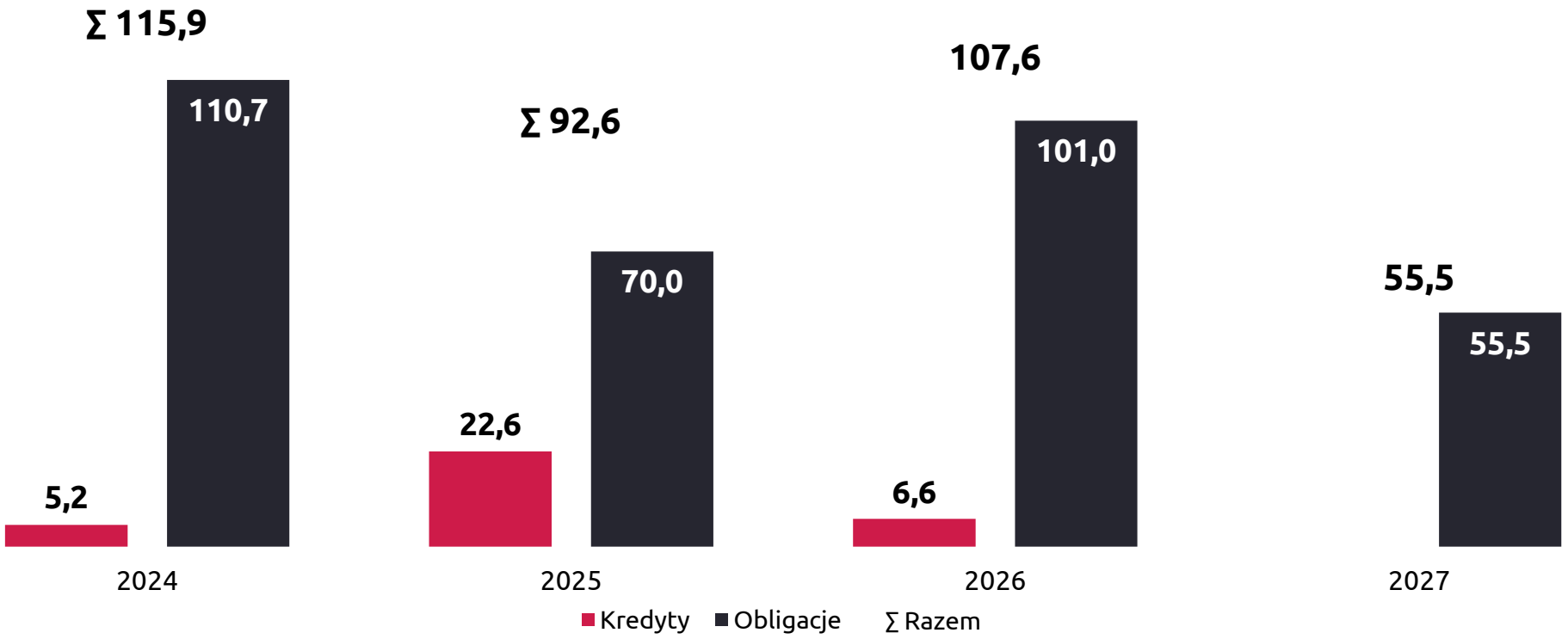
51,4%

Wskaźnik zadłużenia ogólnego
na 31.12.2023

Zadłużenie

Zapadalność zobowiązań odsetkowych (z tytułu kredytów i obligacji)

w mln zł, stan na 31 grudnia 2023 roku



Najważniejsze wydarzenia okresu październik 2023-marzec 2024 r.

SEGMENT DEWELOPERSKI:

- 200 zawartych, w IV kwartale 2023 r., umów sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych i inwestycyjnych
- Rozpoczęcie realizacji pięciu inwestycji w 2023 r. W IV kwartale 2023 r. wystartowały Conrada 30 oraz Gardenia Lagom II w Warszawie
- Sprzedaż nieruchomości w Sopocie
- Zakup nieruchomości w dzielnicy Białołęka w Warszawie, umowa warunkowa kupna nieruchomości w Gdyni

SEGMENT MAGAZYNOWY:

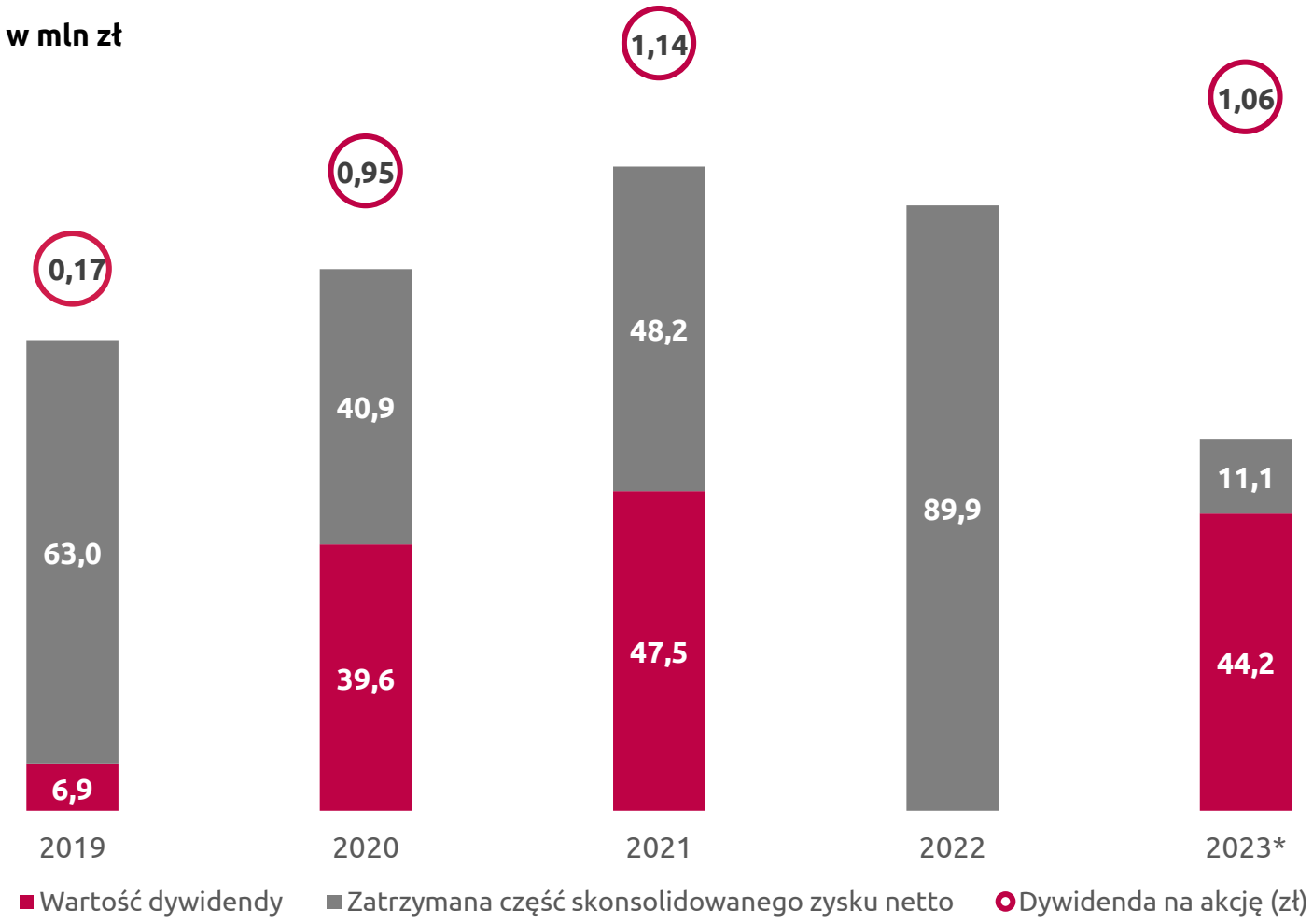
- Sprzedaż przez PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. kompleksu magazynowego w Bielanach Wrocławskich (projekt Wrocław II)

GRUPA MARVIPOL:

- Ustalenie nowego programu publicznych emisji obligacji

Dywidenda

Dywidendy Marvipol Development S.A.



Podział zysku za określone lata finansowe
* Rekomendacja Zarządu

Rekomendacja Zarządu

- Przeznaczenie na wypłatę dywidendy całości zysku jednostkowego za 2023 r., tj. 41,19 mln zł, powiększonego o 2,97 mln zł z kapitału zapasowego, łącznie **44,15 mln zł**.
- Łączna kwota rekomendowanej dywidendy stanowi **80% zysku netto Grupy za 2023 r.**.

SEGMENT DEWELOPERSKI

MARVIPOL development

MARVIPOL development

Segment deweloperski w liczbach

1.277

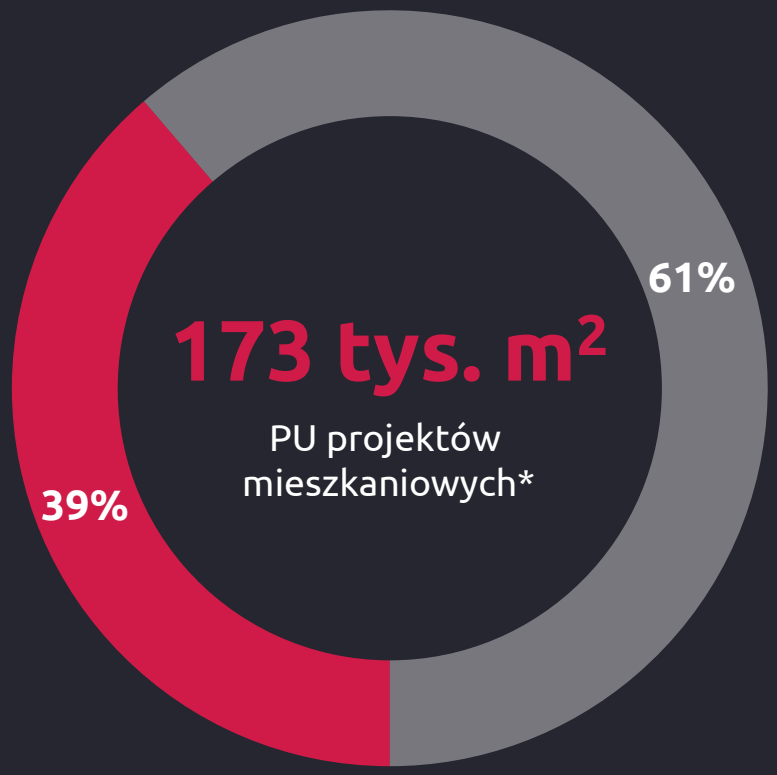
LOKALI W BUDOWIE*,
(55% Z NICH JEST SPRZEDANYCH)

423

LOKALE PRZEKAZANE
NABYWCOM W 2023 R.**

661

LOKALI SPRZEDANYCH
W 2023 R. **



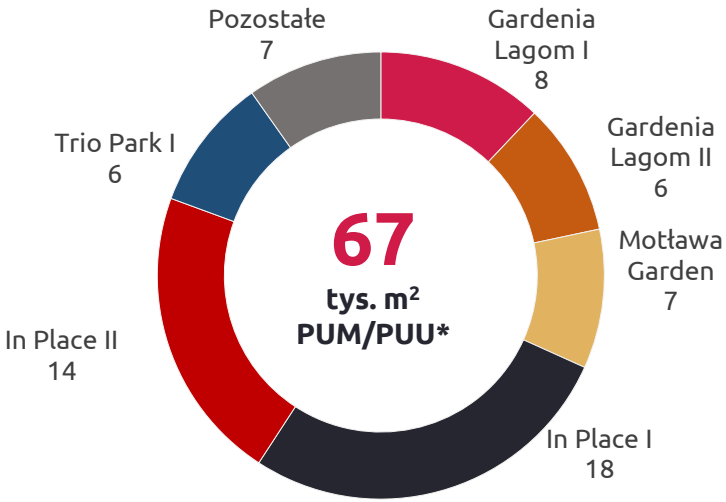
Projekty w realizacji

Projekty w przygotowaniu oraz planowane

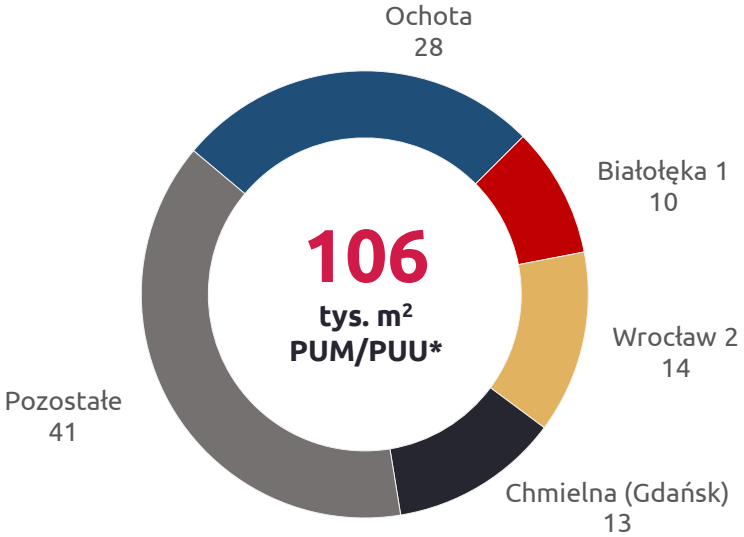
* Stan na 13.03.2024 r.
** W tym lokale w Unique Apartments

Portfel projektów

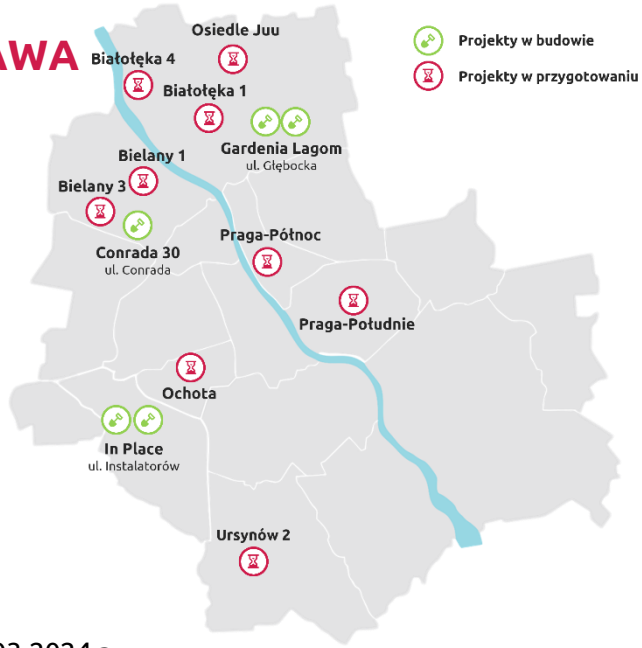
Projekty w budowie (PUM/PUU, tys. m²)



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



WARSZAWA



GDAŃSK

WROCŁAW

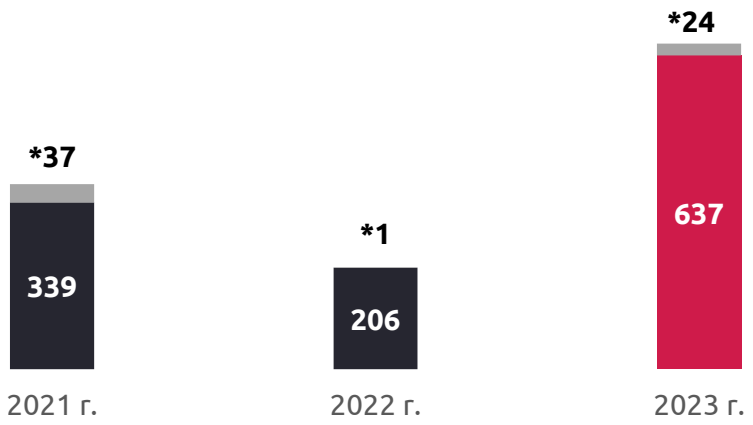
* Stan na 13.03.2024 r.

Sprzedaż lokali

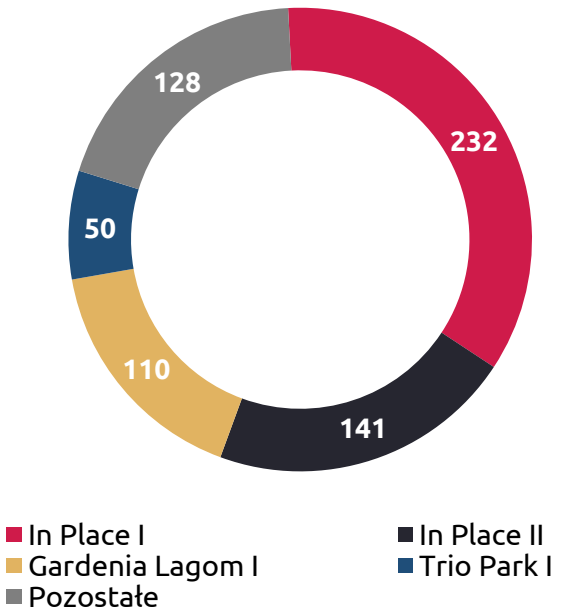
PODSUMOWANIE

- **661** umów zawartych w 2023 r. (z uwzględnieniem sprzedaży 24 lokali w Unique Apartments), wobec 207 umów w 2022 r.
- **200** umów zawartych w IV kwartale 2023 r. (263% 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



Oferta mieszkaniowa

Projekty	Lokale w ofercie (stan na 31.12.2023 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia budowy
	Szt.	PUM/PUU (tys. m²)	Szt.	PUM/PUU (tys. m²)	
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**			

Harmonogram realizacji – projekty w budowie

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m²)	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.

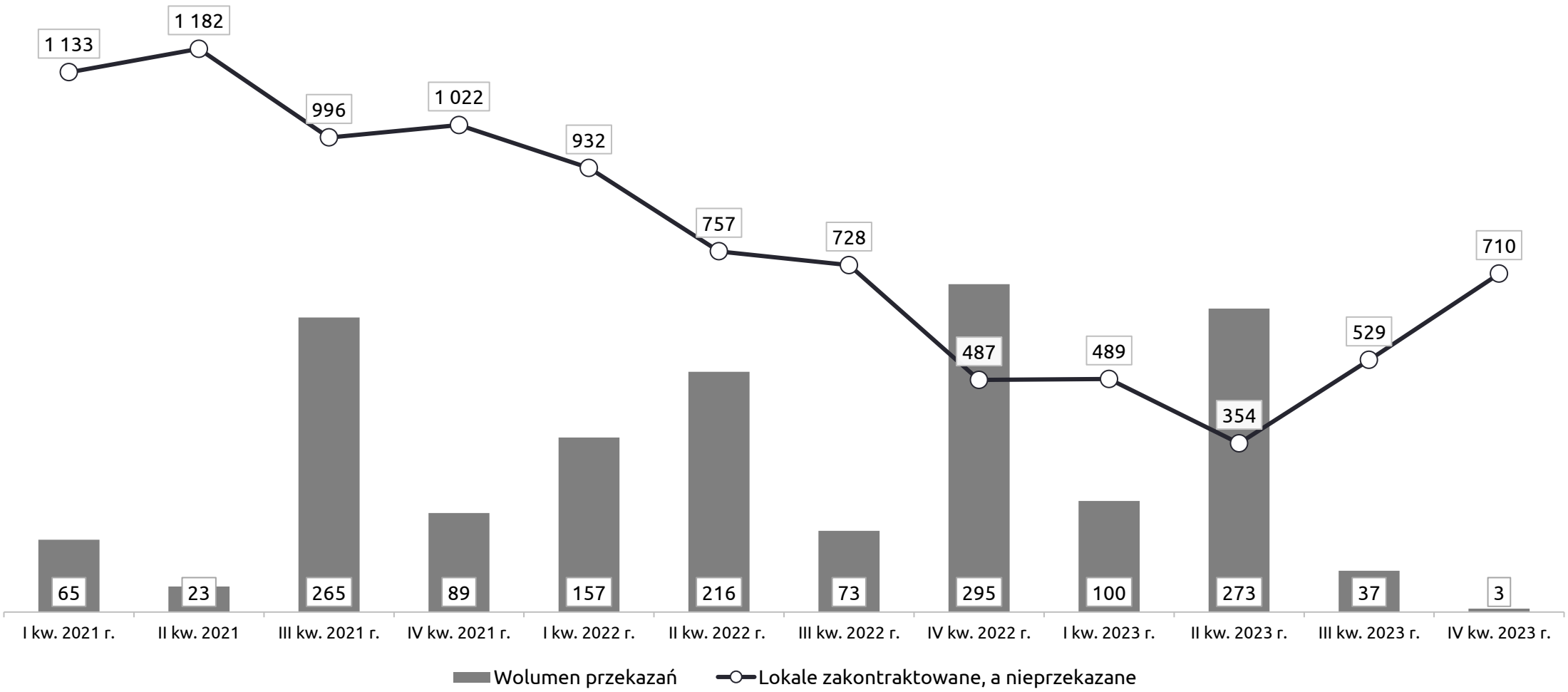
Harmonogram realizacji – projekty w przygotowaniu i planowane

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m²)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Osiedle Juu	129	6,3	I kw. 2024 r.	I 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.
Białołęka 4	146	7,2	II kw. 2024 r.	I kw. 2026 r.
Ochota	448	27,7		
Wrocław 2	273	14,0	-	-
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	-
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	-
Białołęka 1	216	10,3	-	-
Bielany 3	92	4,5	-	-
Praga Południe	70	4,0	-	-
Praga Północ	147	6,1	-	-
Kołobrzeg*	-	9,3	-	-

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

Przekazania mieszkań

- **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.



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.

Potencjał przekazań

- 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. m²)	Wartość umów (tys. zł)	Szt.	PUM/PUU (tys. m²)	
Motława 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	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. 2024 r.
Pozostałe	11	1,0	19 376	-	-	-
Razem	**710**	**33,5**	**450 332**			

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI

MARVIPOL development

MARVIPOL development

Pozostałe nieruchomości - podstawowe informacje

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. m²)	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**	**-**	

*Część inwestycyjna

MARVIPOL development

SEGMENT MAGAZYNOWY

MARVIPOL development

Segment magazynowy w liczbach

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

* Rozpoznany w wynikach finansowych do 31.12.2023
** Stan na 13.03.2024 r.

Portfel inwestycji magazynowych*

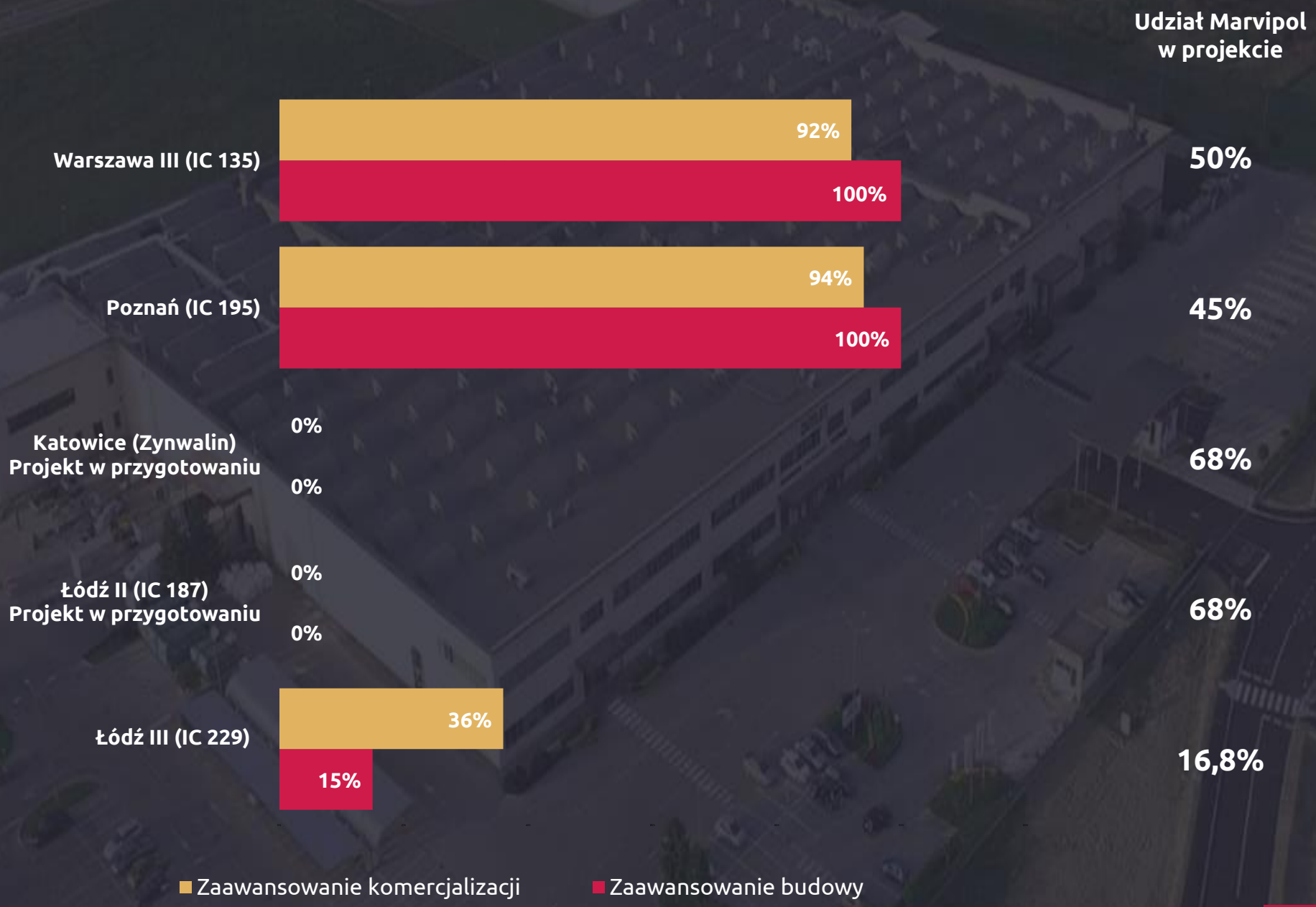
Inwestycje w realizacji oraz w przygotowaniu

Zrealizowane inwestycje

Warszawa III (IC 135)	39 tys. m²
Poznań (IC 195)	60 tys. m²
Katowice (Zynwalin)	39 tys. m²
Łódź II (IC 187)	20 tys. m²
Łódź III (IC 229)	86 tys. m²
Wrocław II (IC 149) – sprzedany w 2023 r.	18 tys. m²
Magazyny sprzedane w latach 2017-2022	550 tys. m²

* Stan na 13.03.2024 r.

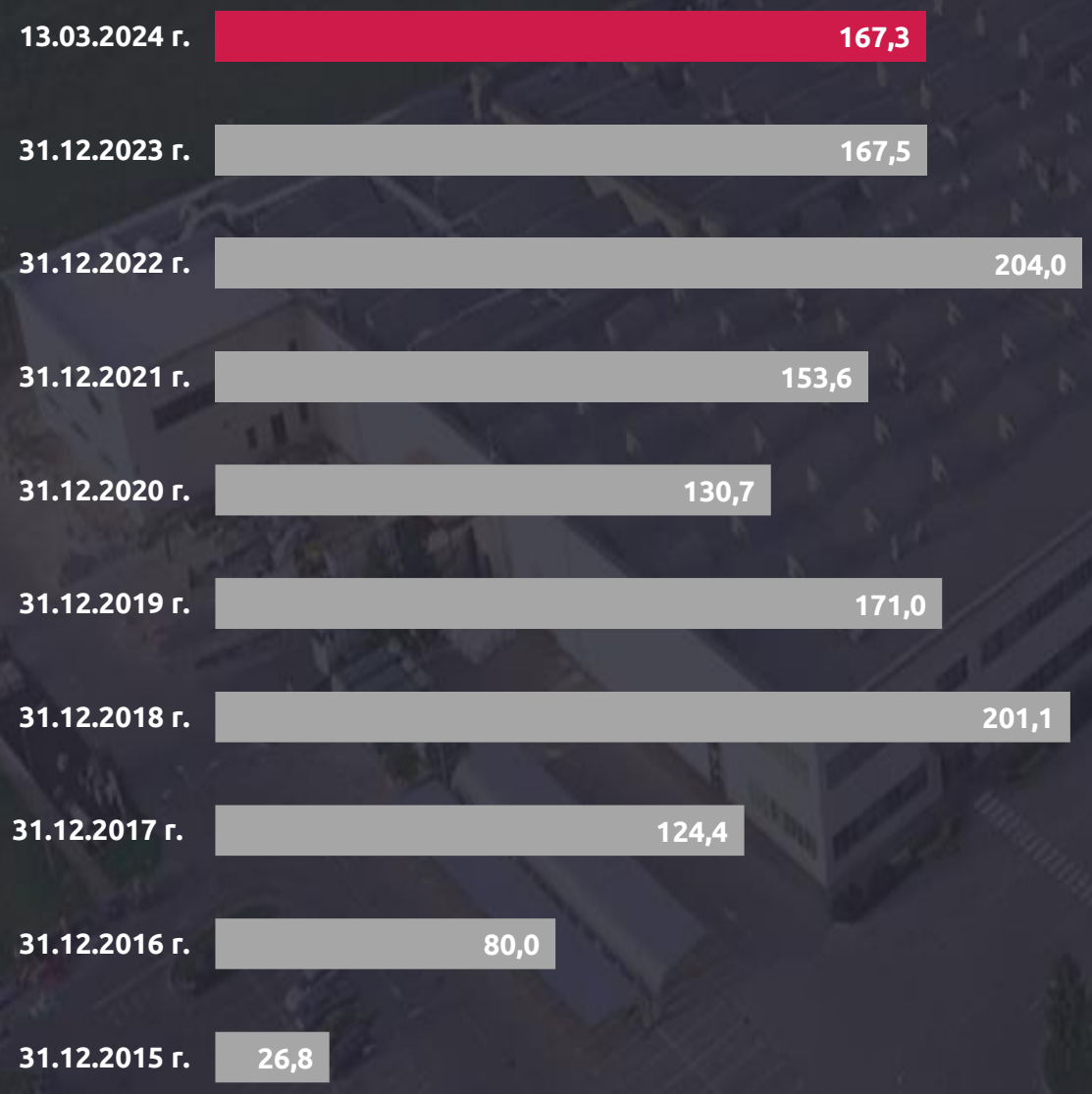
Zaawansowanie realizacji projektów*



* Stan na 13.03.2024 r.

Ewolucja zaangażowania kapitałowego

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

MARVIPOL
development

PODSUMOWANIE

MARVIPOL
development

Grupa Marvipol - podsumowanie

- **55,3 mln zł** zysku netto w 2023 r.
- **286,7 mln zł** gotówki na koniec 2023 r.
- Komfortowy poziom zadłużenia; dług netto na koniec roku odpowiadał niespełna ¼ kapitałów własnych Grupy
- **661** zawartych w 2023 r. umów sprzedaży lokali, w tym **200** w IV kw. 2023 r.
- **5** inwestycji mieszkaniowych, z 670 lokalami, uruchomionych w 2023 r.
- Sprzedaż, w 2023 r., projektu magazynowego Wrocław II, rozpoczęcie budowy projektu Łódź III

DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ

MARVIPOL®
development

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