

# PREZENTACJA INWESTORSKA

WARSZAWA, lipiec 2020 r.

**MARVIPOL**<sup>®</sup>  
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ  
TO POWÓD DO DUMY

# WPROWADZENIE

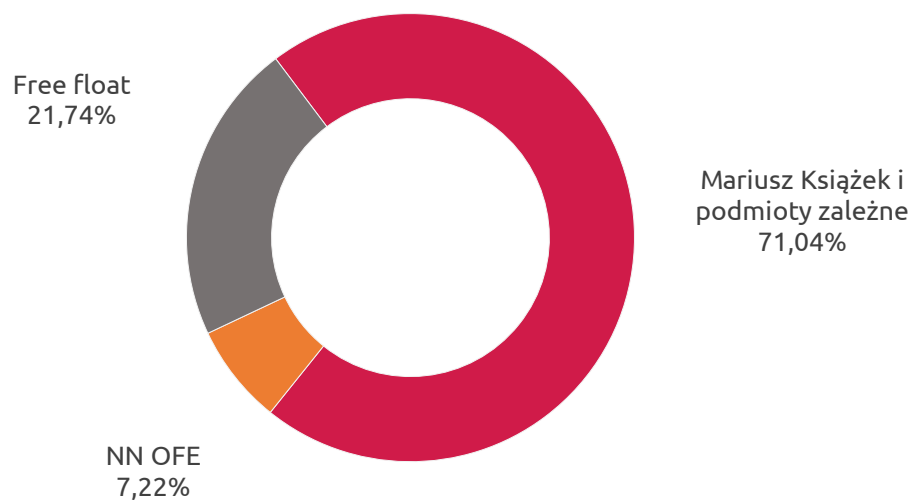


**MARVIPOL**<sup>®</sup>  
development

## PROFIL SPÓŁKI

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

## Akcjonariat



1) Kapitalizacja oraz wskaźniki rynkowe obliczono wg kursu akcji na dzień 2020-07-13.

2) Dług netto Grupy na dzień 31.03.2020 wyniósłby 71,7 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 <sup>(1)</sup>	168 mln zł
C/Z	2,30
C/WK	0,34

## WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane skonsolidowane w mln PLN	I kw. 2020 r.	I kw. 2019 r.
Przychody ze sprzedaży	40,1	53,5
<i>Marża brutto na sprzedaży (proc.)</i>	30,2%	28,5%
Zysk netto	11,8	7,8
	<b>31.03.2020 r.</b>	<b>31.12.2019</b>
Kapitał własny	495,0	483,2
Dług netto	39,6 <sup>(2)</sup>	231,3 <sup>(2)</sup>
Dług netto/Kapitał własny	0,08	0,48

## SEGMENT DEWELOPERSKI:

- 112 sprzedanych mieszkań w I kw. 2020 r., niższa sprzedaż w marcu br. związana z pandemią COVID-19,
- Start inwestycji Moko Botanika oraz Kłopotowskiego No11 w Warszawie,
- Finalizacja zakupu nieruchomości na Bielanach w Warszawie, Ursynowie (Warszawa) oraz przy ul. Grunwaldzkiej w Gdańsku,
- Reorganizacja pracy segmentu w związku z pandemią oraz wdrożonymi ograniczeniami administracyjnymi,

## SEGMENT MAGAZYNOWY:

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



# SEGMENT DEWELOPERSKI



**MARVIPOL**<sup>®</sup>  
development

**112**



LOKALE SPRZEDANE  
W I KW. 2020 R.

**2166**



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

**72**



LOKALE PRZEKAZANE NABYWCOM  
W I KW. 2020 R.

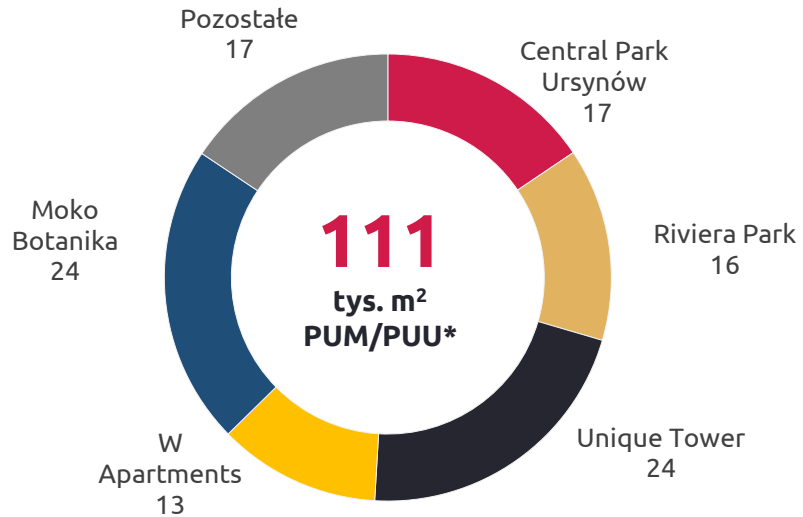


■ Projekty w realizacji

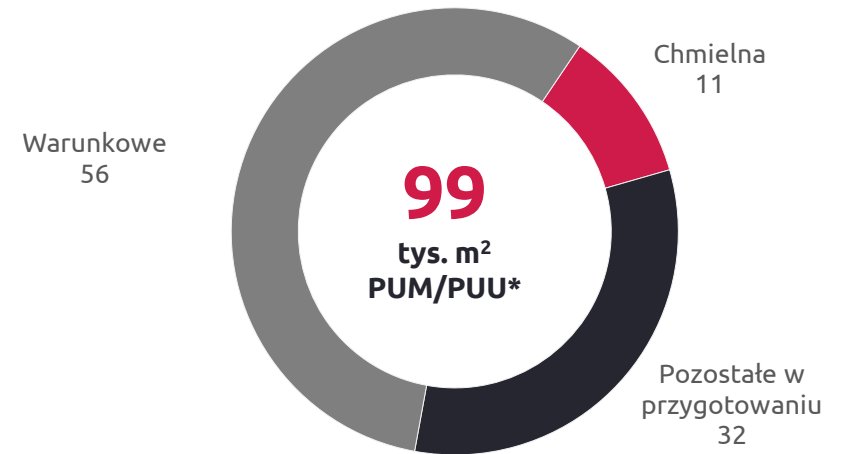
■ Projekty w przygotowaniu

\* Stan na 27.05.2020 r.

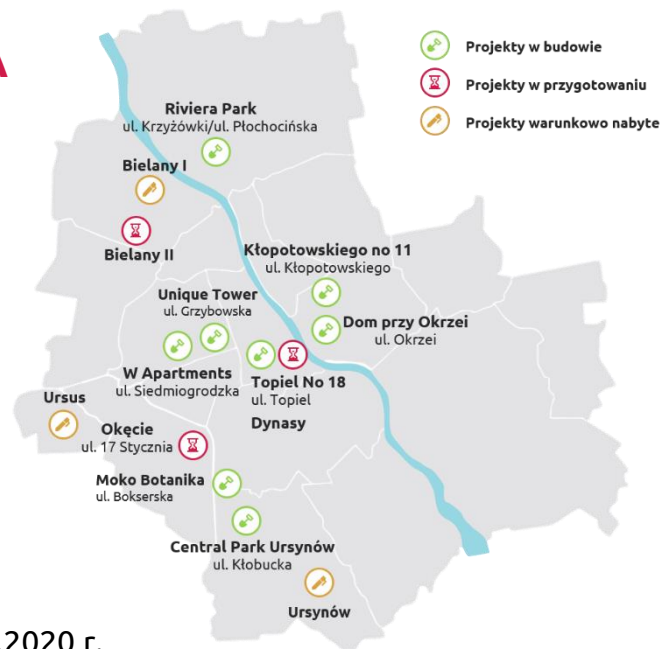
## Projekty w realizacji (PUM/PUU, tys. m<sup>2</sup>)



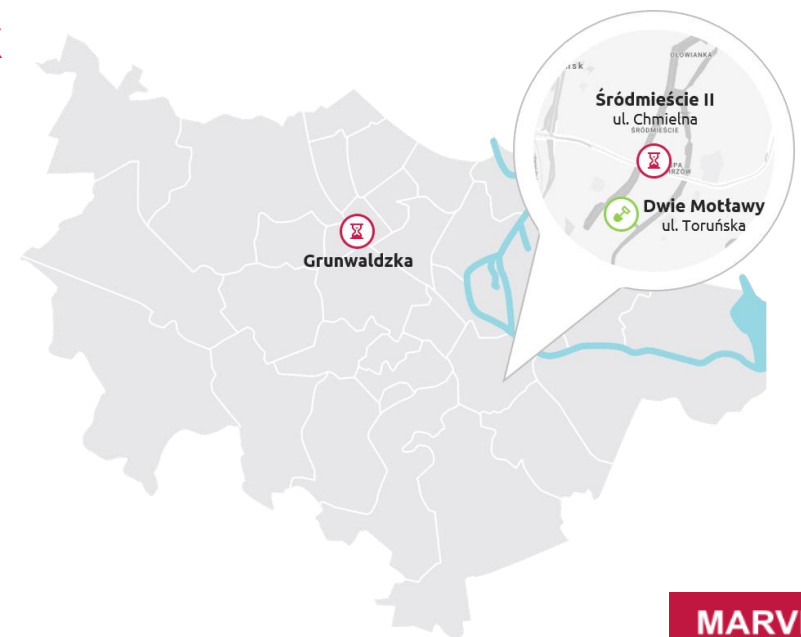
## Projekty w przygotowaniu (PUM/PUU, tys. m<sup>2</sup>)



## WARSZAWA



## GDAŃSK

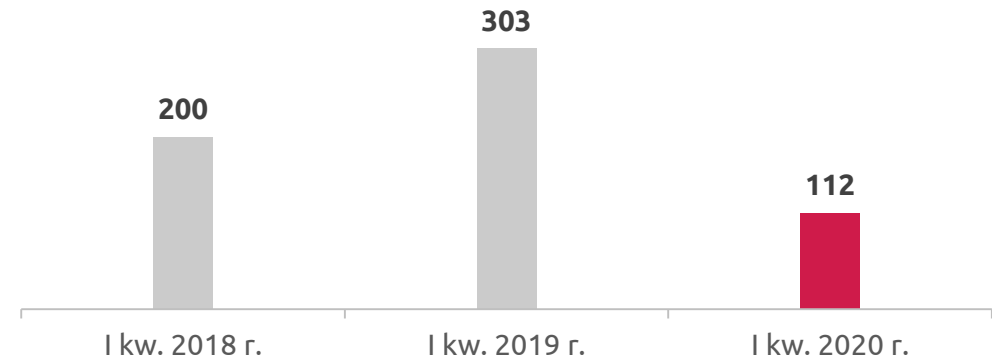


\* Stan na 27.05.2020 r.

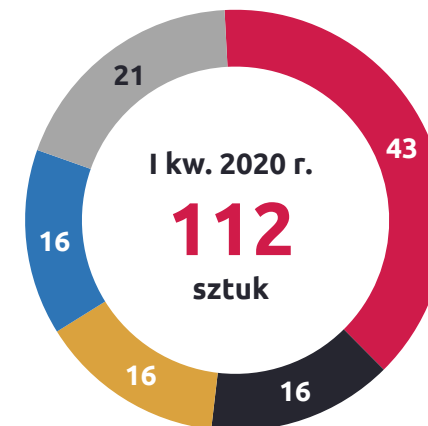
## PODSUMOWANIE

- **112** zawartych umów sprzedaży, 63% mniej niż w rekordowym I kw. 2019 r.
- Sprzedaż w styczniu i lutym na poziomie zbliżonym do założeń budżetowych na 2020 r. (zakładany niższy poziom sprzedaży w związku z m.in. wysoką bazą z I kw. 2019 r. zbudowaną dzięki spektakularnemu debiutowi W Apartments, mniejszą ofertą projektów wolumenowych w I kw. 2020 r. oraz wczesnym etapem realizacji Moko Botanika),
- Mocny spadek sprzedaży w marcu związany z COVID-19, obostrzeniami dla życia gospodarczego i społecznego oraz utrudnionym dostępem do finansowania bankowego.

## KONTRAKTACJA LOKALI (SZT.)



## STRUKTURA SPRZEDAŻY



- Riviera Park
- W Apartments
- Unique Tower
- Moko Botanika
- Pozostale

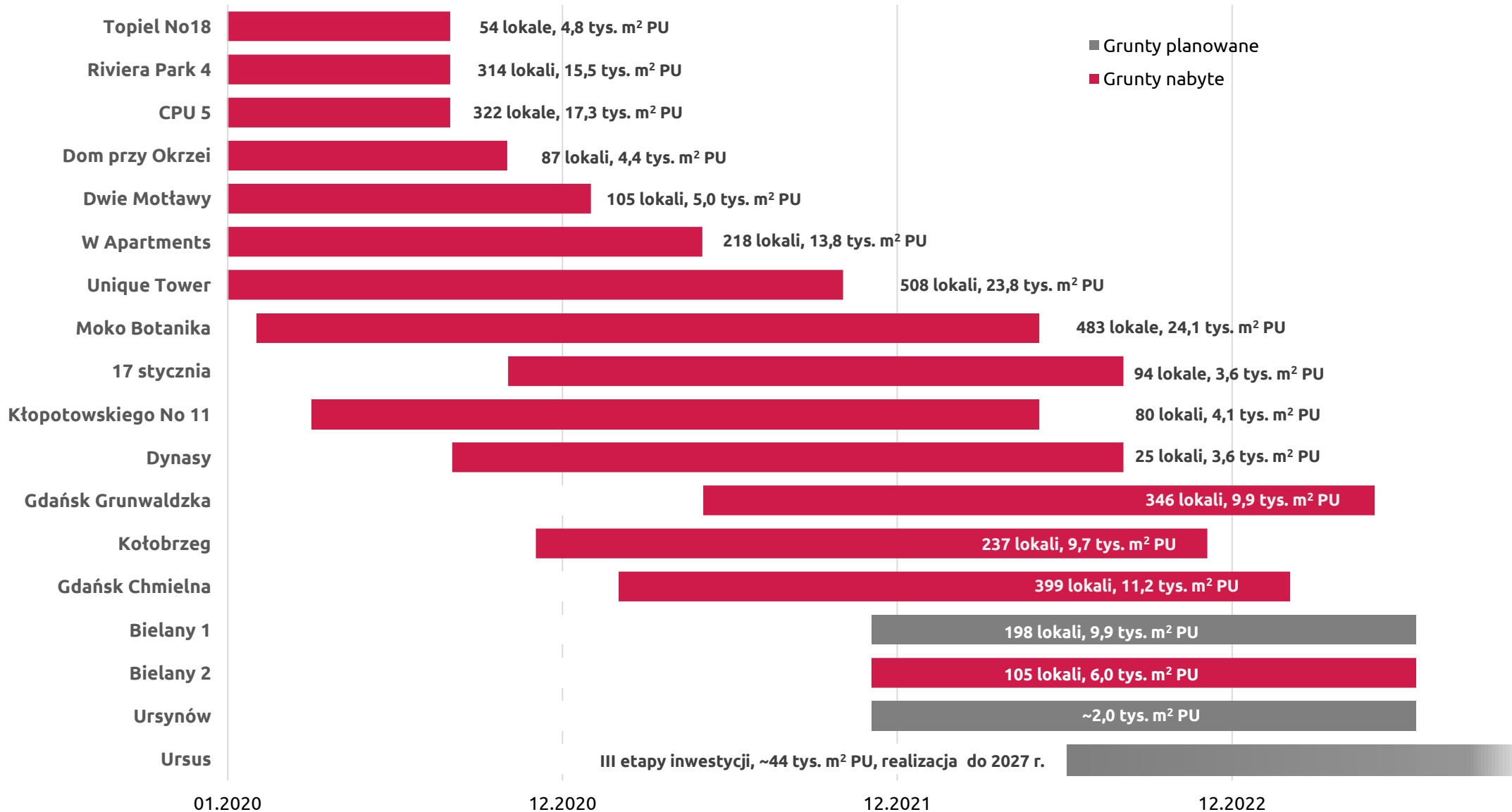


Projekty	Lokale w ofercie (stan na 31.03.2020 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia budowy
	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	
Central Park Ursynów 1, 2, 3, 4	21	2,4	2 222	116,6	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 5,6	15	1,3	322	17,3	III kw. 2020 r.
Riviera Park 1,2	0	0,0	403	19,6	Budowa zakończona
Riviera Park 3	13	0,9	239	12,4	Budowa zakończona
Riviera Park 4	87	4,9	314	15,5	III kw. 2020 r.
Cascade Residence	8	1,0	44	3,4	Budowa zakończona
Unique Tower	280	15,9	508	23,8	IV kw. 2021 r.
Topiel No 18	24	2,3	54	4,8	III kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	19	1,2	87	4,4	IV kw. 2020 r.
W Apartments	50	3,7	218	13,0	II kw. 2021 r.
Moko Botanika*	448	22,6	483	24,1	II kw. 2022 r.
Dwie Mottawy	74	2,9	105	3,9	I kw. 2021 r.
Kłopotowskiego No 11**	74	4,2	75	4,2	II kw. 2022 r.
Inne gotowe lokale	4	0,7	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>1117</b>	<b>64,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

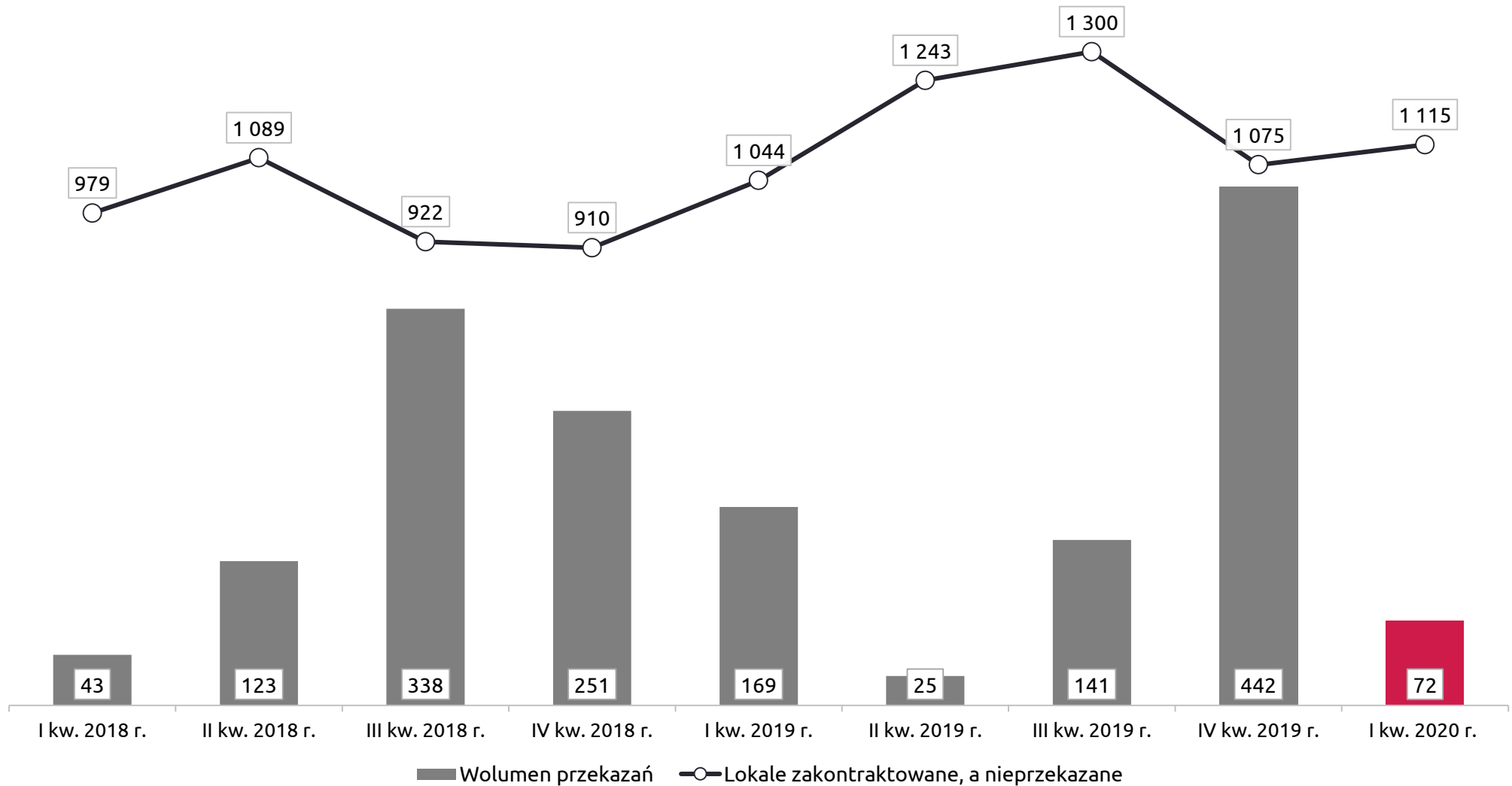
\* Ze względu na niezakończony proces kontraktacji generalnego wykonawcy sprzedaż lokali w inwestycji prowadzona była w ograniczonym zakresie

\*\* Aktywna sprzedaż inwestycji rozpoczęta w II kw. 2020 r.

- Ze względu na bieżącą sytuację Grupa zdecydowała się przesunąć start części inwestycji



- **72** przekazane w I kw. 2020 r. lokale, **1115** sprzedane, a nieprzekazane lokale na koniec I kw. 2020 r.



Lokale przekazane klientom w I kw. 2020 r.				
Projekty	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Central Park Ursynów 4	18	9 631,51	-6 712,45	30,3%
Riviera Park 3	37	13 437,16	-9 955,73	25,9%
Cascade Residence	15	13 336,85	-9 229,21	30,8%
Pozostałe gotowe lokale	2	1 974,94	-1 090,57	44,8%
<b>Razem</b>	<b>72</b>	<b>38 380,47</b>	<b>-26 987,97</b>	<b>29,7%</b>

- Na 31.03.2020 r. Grupa miała zawarte 652 umowy sprzedaży lokali o wartości **332,8 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 31.03.2020)			Lokale niesprzedane (na 31.03.2020)		Przewidziany termin zakończenia budowy
	Liczba lokali	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	Liczba lokali	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	
Central Park Ursynów 1, 2, 3, 4	4	0,2	1 920	21	2,4	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 5, 6	307	16,0	139 339	15	1,3	III kw. 2020 r.
Riviera Park 1, 2,3	12	0,8	6374	13	0,9	Budowa zakończona
Riviera Park 4	227	10,6	75 833	87	4,9	III kw. 2020 r.
Topiel No 18	30	2,5	62 717	24	2,3	III kw. 2020 r.
Dom przy Okrzei	68	3,2	42 209	19	1,2	IV kw. 2020 r.
Pozostałe gotowe lokale	4	0,3	4460	12	1,7	Budowa zakończona
<b>Razem</b>	<b>652</b>	<b>33,6</b>	<b>332 852</b>	<b>191</b>	<b>14,7</b>	<b>-</b>

# SEGMENT MAGAZYNOWY



**MARVIPOL**<sup>®</sup>  
development

**7,2 mln PLN**



ZYSK NETTO SEGMENTU MAGAZYNOWEGO  
W I KW. 2020 R.

**100,7 mln PLN**



ROZPOZNANY ZYSK NA PROJEKTACH  
SPRZEDANYCH W 2017-2020 R.\*

**172 tys. m<sup>2</sup> GLA**



POWIERZCHNIA WYNAJMOWALNA  
PROJEKTÓW W PORTFELU\*\*



■ Projekty w Warszawie

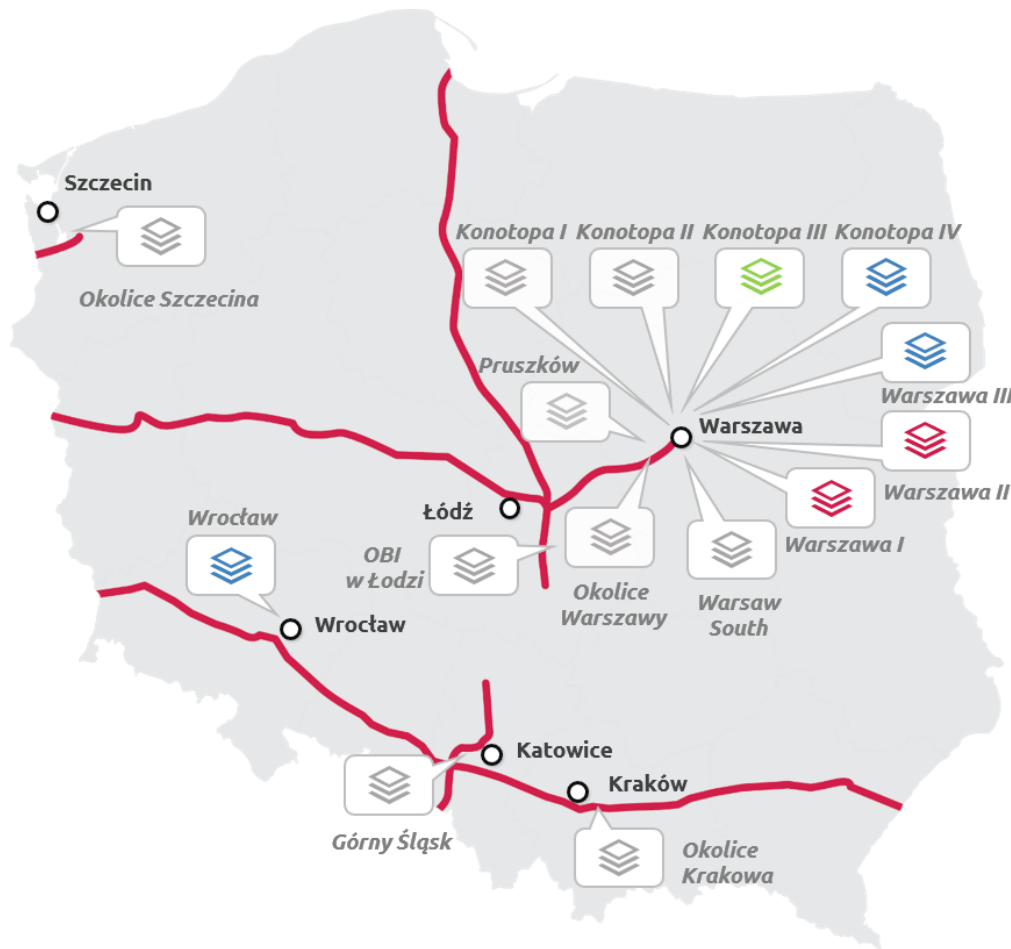
■ Projekty w rejonie Warszawy





■ Projekt we Wrocławiu

\* Rozpoznany w wynikach finansowych

\*\* Stan na 27.05.2020 r.

# Portfel inwestycji magazynowych\*

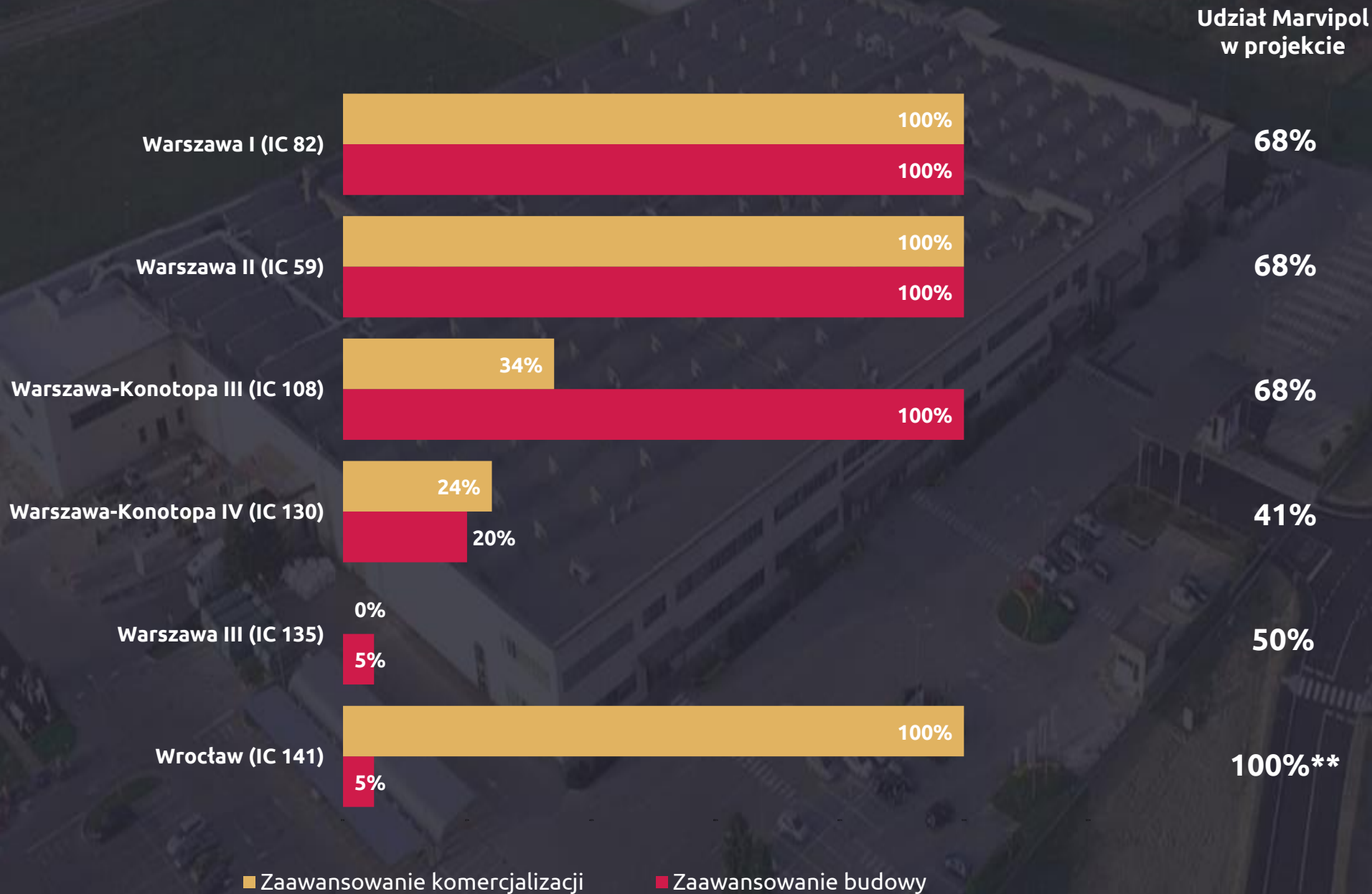


-  Inwestycje w budowie
-  Zrealizowane inwestycje
-  Sprzedane inwestycje
-  Zrealizowane, przedwstępnie sprzedane inwestycje

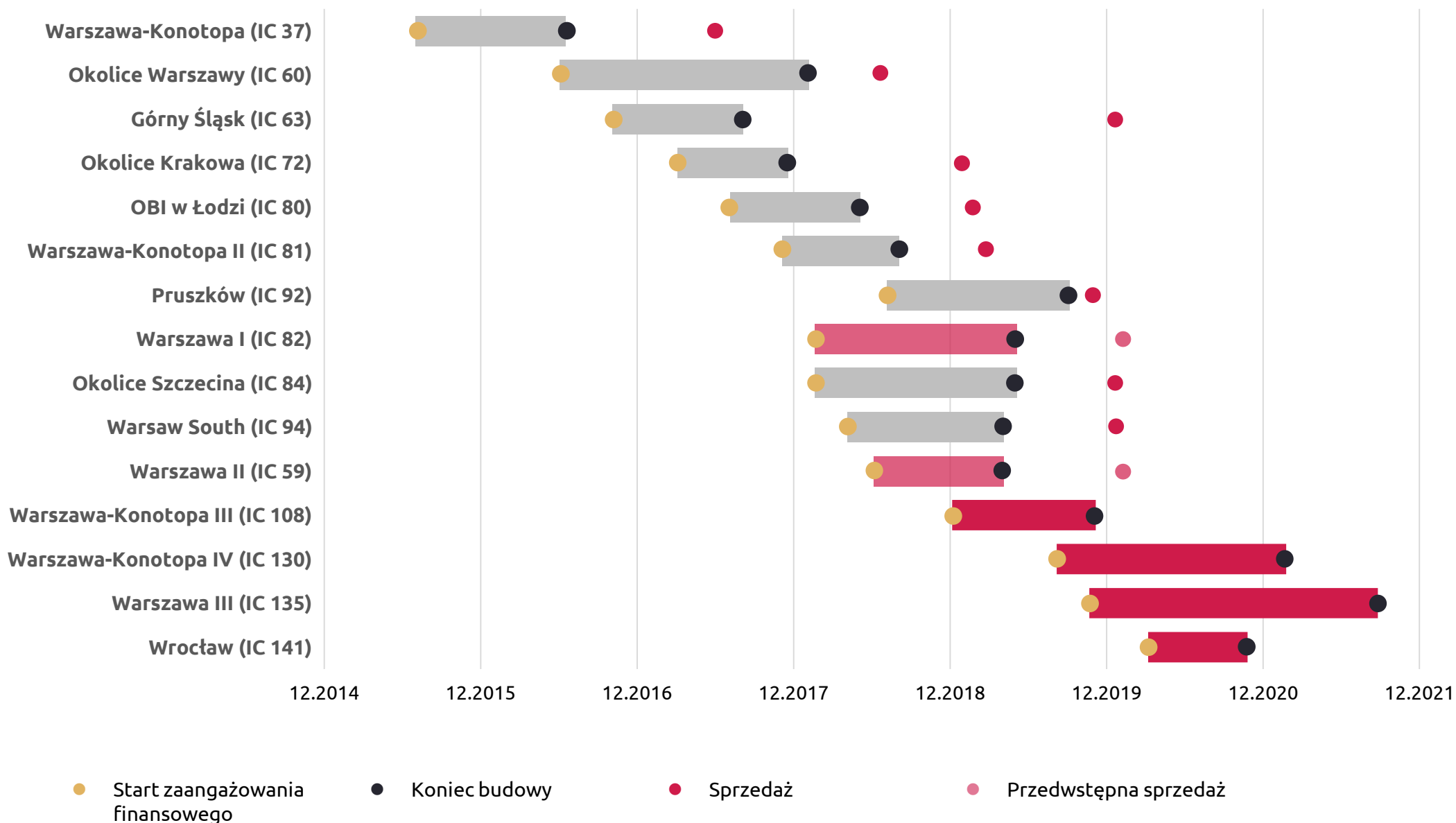
Warszawa-Konotopa III (IC 108)	23 tys. m <sup>2</sup>
Warszawa-Konotopa IV (IC 130)	60 tys. m <sup>2</sup>
Warszawa III (IC 135)	41 tys. m <sup>2</sup>
Wrocław (IC 141)	23 tys. m <sup>2</sup>
Warszawa I (IC 82) <i>(przedwstępnie sprzedany)</i>	11 tys. m <sup>2</sup>
Warszawa II (IC 59) <i>(przedwstępnie sprzedany)</i>	14 tys. m <sup>2</sup>
Warszawa-Konotopa (IC 37) <i>(sprzedany)</i>	48 tys. m <sup>2</sup>
Okolice Warszawy (IC 60) <i>(sprzedany)</i>	69 tys. m <sup>2</sup>
OBI w Łodzi (IC 80) <i>(sprzedany)</i>	50 tys. m <sup>2</sup>
Okolice Krakowa (IC 72) <i>(sprzedany)</i>	35 tys. m <sup>2</sup>
Warszawa-Konotopa II (IC 81) <i>(sprzedany)</i>	42 tys. m <sup>2</sup>
Pruszków (IC 92) <i>(sprzedany)</i>	25 tys. m <sup>2</sup>
Warsaw South (IC 94) <i>(sprzedany)</i>	40 tys. m <sup>2</sup>
Górný Śląsk (IC 63) <i>(sprzedany)</i>	35 tys. m <sup>2</sup>
Okolice Szczecina (IC 84) <i>(sprzedany)</i>	69 tys. m <sup>2</sup>

\* Stan na 27.05.2020 r.



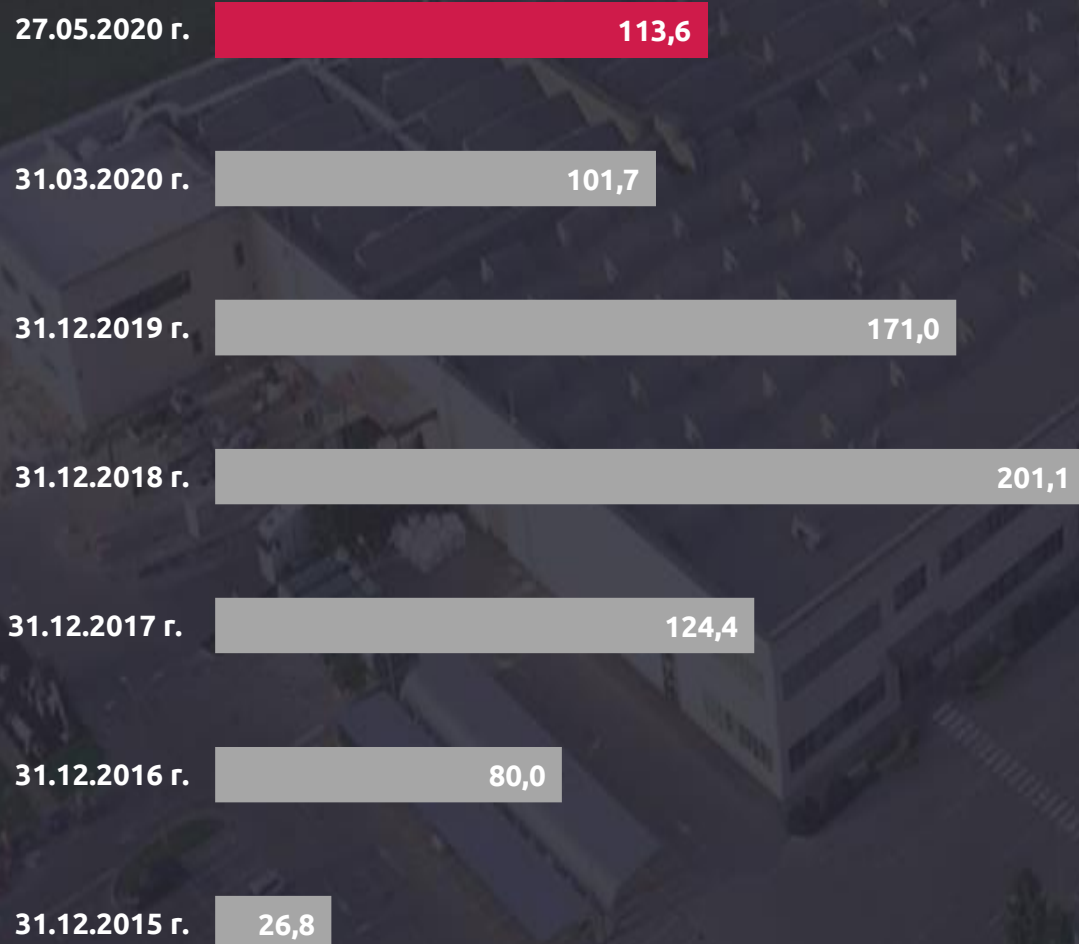


\* Stan na 27.05.2020 r. \*\* Docelowy udział GK MVP w spółce zmniejszy się do 68%



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

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

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

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

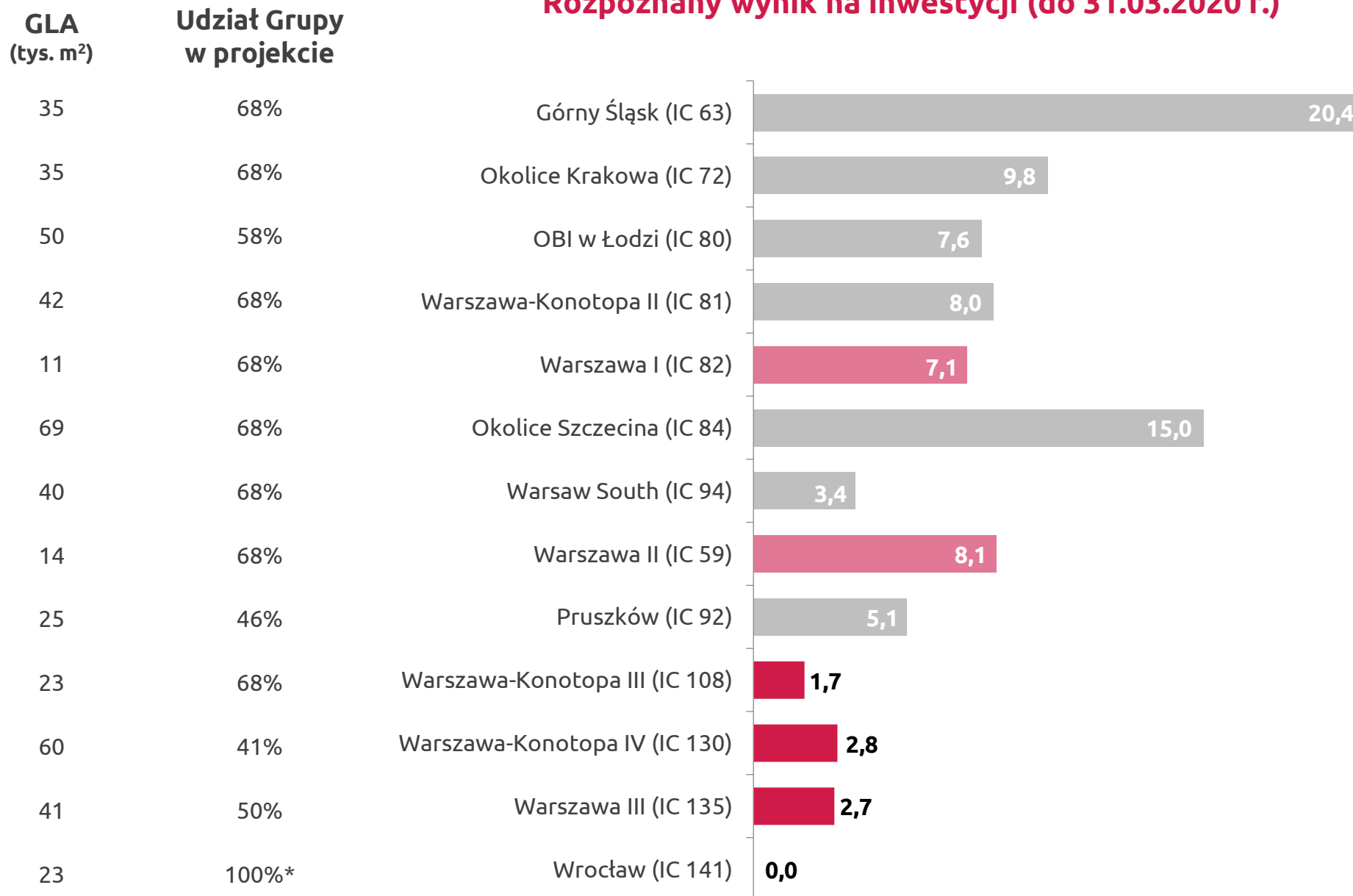
Górny Śląsk, okolice Krakowa, OBI w Łodzi,  
Warszawa-Konotopa II, Warszawa, okolice Szczecina,  
Warsaw South, Warszawa II, Pruszków,  
Konotopa III,

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

Konotopa, okolice Warszawy, Górny Śląsk

Konotopa

## Rozpoznany wynik na inwestycji (do 31.03.2020 r.)



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

\* Stan na 27.05.2020 r.

# WYNIKI FINANSOWE

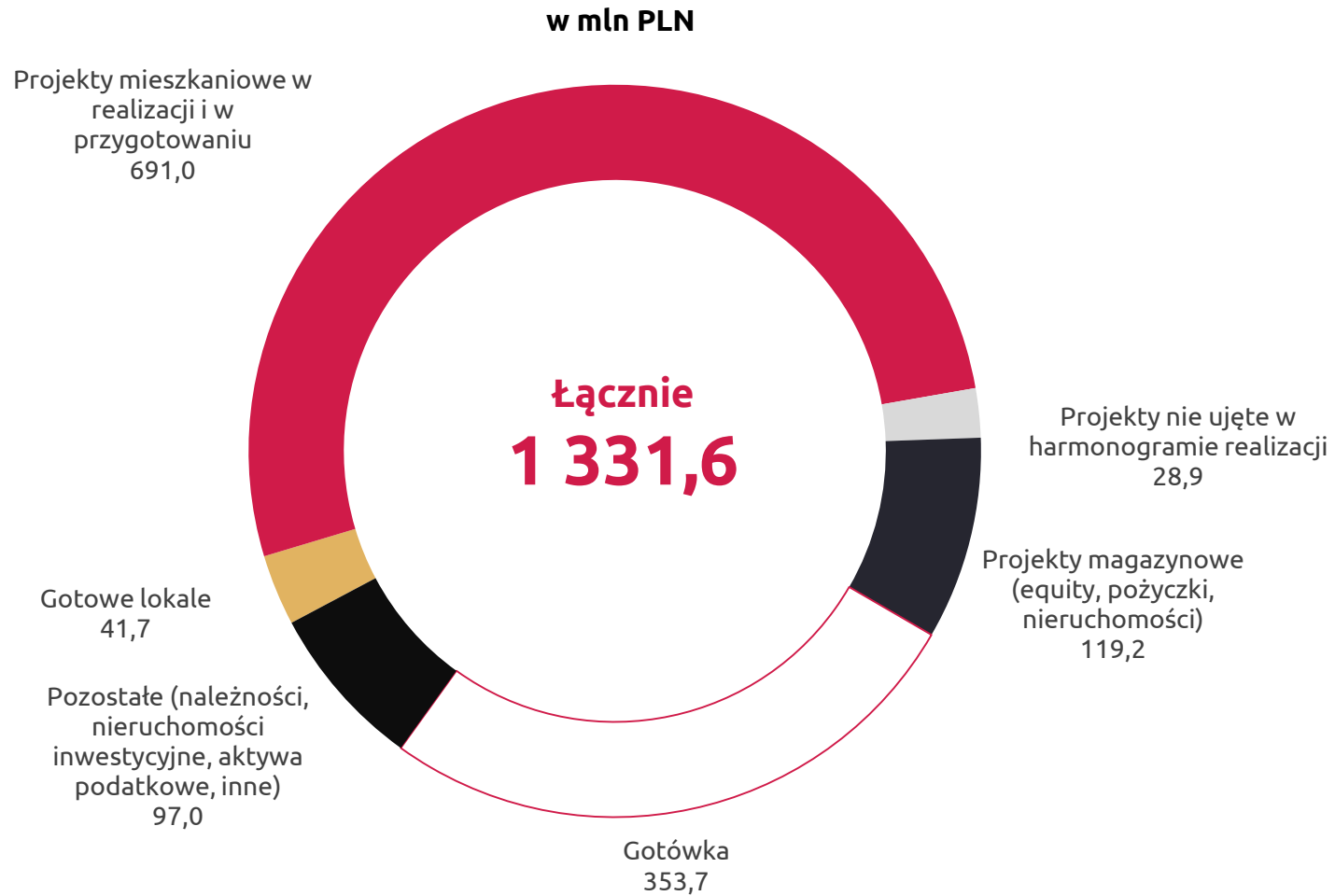


## Wybrane dane finansowe

tys. zł	I kw. 2020 r.	I kw. 2019 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	40 143	53 549	-25%
Zysk brutto na sprzedaży	12 136	15 253	-20%
<i>Marża brutto na sprzedaży (proc.)</i>	30%	28%	+ 2 p.p.
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	4 018	4 685	-14%
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>4 431</b>	<b>12 113</b>	<b>-63%</b>
Przychody finansowe	10 668	1 594	569%
Koszty finansowe	-2 201	-1 044	111%
<b>Zysk netto</b>	<b>11 783</b>	<b>7 787</b>	<b>51%</b>

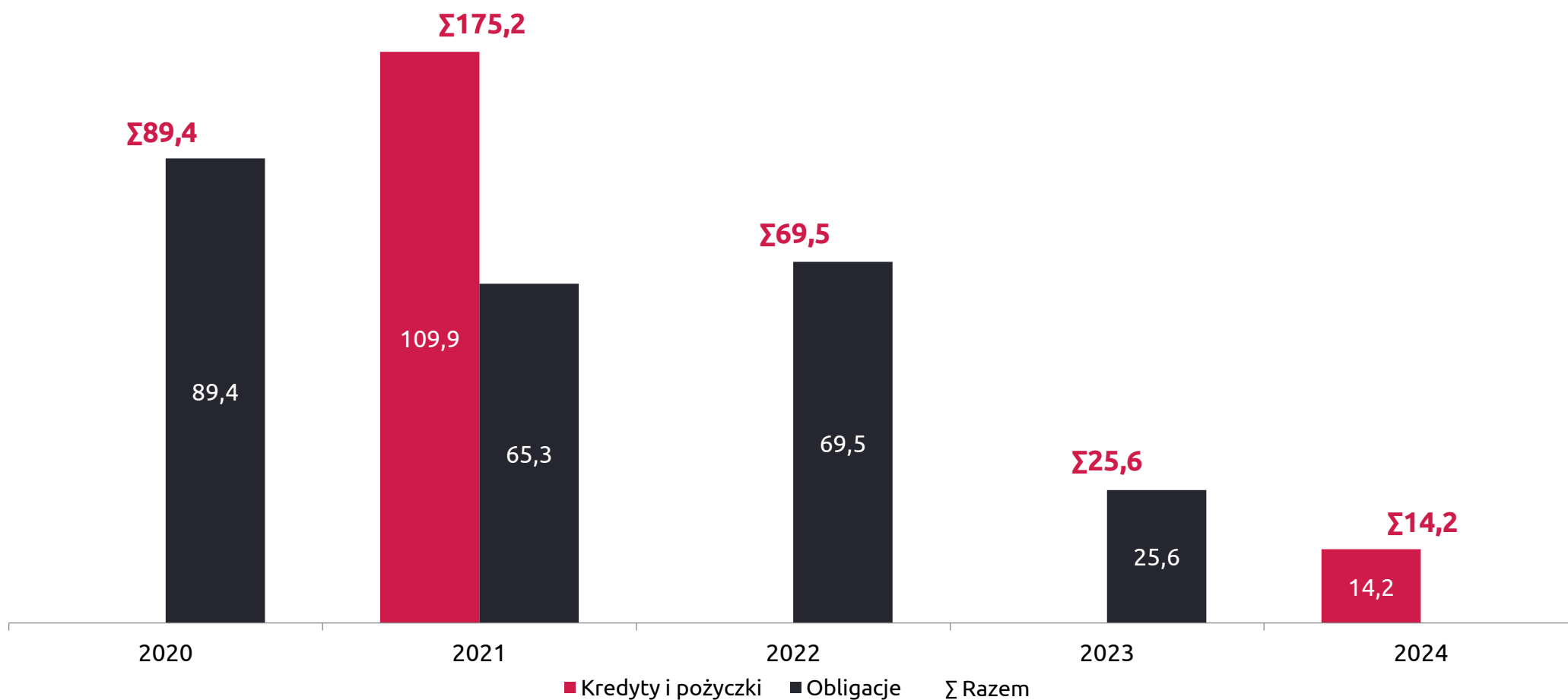
tys. zł	31.03.2020	31.12.2019	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>178 175</b>	<b>262 443</b>	<b>-32%</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	107 720	145 618	-26%
Nieruchomości inwestycyjne	2 649	51 060	-95%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 139 012</b>	<b>949 092</b>	<b>20%</b>
Zapasy	761 692	724 242	5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	353 724	175 956	101%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	54 260	48 737	11%
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>14 368</b>	<b>63 374</b>	<b>-77%</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>495 008</b>	<b>483 225</b>	<b>2%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>283 639</b>	<b>326 325</b>	<b>-13%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	93 321	148 857	-37%
Zobowiązania z tytułu obligacji	148 367	127 920	16%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>552 908</b>	<b>465 359</b>	<b>19%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	30 839	27 975	10%
Zobowiązania z tytułu obligacji	101 355	83 695	21%



# Zadłużenie

## Zapadalność zobowiązań odsetkowych

w mln PLN, stan na 31 marca 2020 roku





# PERSPEKTYWY

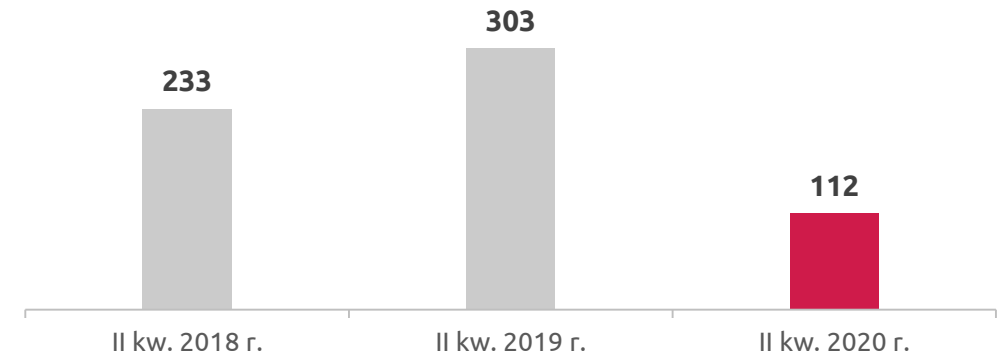


**MARVIPOL**<sup>®</sup>  
development

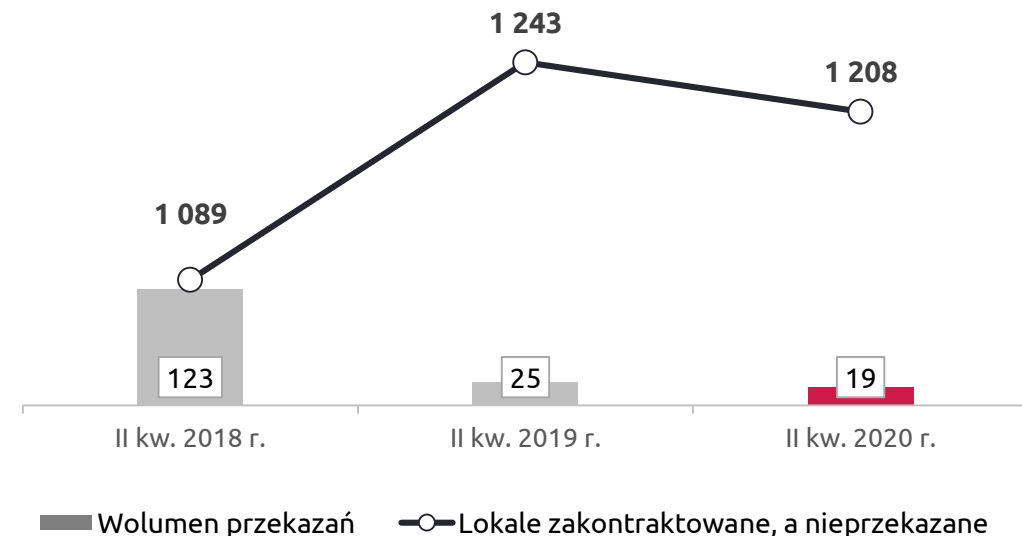
## SYTUACJA GRUPY W IV-VI 2020 R.

- Spadek sprzedaży w kwietniu i maju br. oraz wyraźny wzrost aktywności klientów w czerwcu, przekładające się na utrzymanie sprzedaży w II kw. 2020 r. na poziomie z I kw. 2020 r. (112 umów),
- 19 przekazanych klientom mieszkań w II kw., zauważalna (w kwietniu i maju) niechęć klientów do realizacji odbiorów lokali,
- Zauważalne zaostrenie polityki banków wobec finansowania inwestycji mieszkaniowych i magazynowych (znaczący wzrost oczekiwanego wkładu własnego),
- Zauważalny spadek aktywności inwestorów na rynku nieruchomości magazynowych,
- Realizacja inwestycji bez większych zakłóceń, zagrażających harmonogramom,
- Wdrożenie programu oszczędnościowego w Grupie, rezygnacja z części usług zewnętrznych, okresowe redukcje wynagrodzeń pracowników,
- Utrzymywanie wysokiego stanu gotówki zabezpieczającego obsługę zobowiązań związanych z realizacją inwestycji, spłaty kredytów oraz wykupu obligacji zapadających w 2020 r.,
- Intensyfikacja monitoringu procesów biznesowych, w tym realizacji inwestycji, przepływów pieniężnych pod kątem negatywnego wpływu pandemii na działalność Grupy.

## KONTRAKTACJA LOKALI (SZT.)



## PRZEKAZANIA LOKALI (SZT.)



# 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, dezinvestycje z gotowych projektów tylko na satysfakcjonujących warunkach finansowych,
- Dalsze dostosowywanie startu projektów mieszkaniowych do sytuacji rynkowej (popytu, polityki banków),
- Konserwatywne podejście do zakupów gruntów pod projekty mieszkaniowe oraz nowych inwestycji magazynowych, wyszukiwanie okazji rynkowych.
- Bieżący monitoring i analiza rozwoju sytuacji, podejmowanie działań zmierzających do zabezpieczenia interesów wszystkich interesariuszy Grupy.



DZIĘKUJEMY  
ZA UWAGĘ

**MARVIPOL**<sup>®</sup>  
development

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