

# PREZENTACJA INWESTORSKA

WARSZAWA, WRZESIEŃ 2024 r.



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

KAŻDY SZCZEGÓŁ  
TO POWÓD DO DUMY

## PROFIL SPÓŁKI

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

## Akcjonariat



1) Dług netto Grupy na dzień 30.06.2024 wynosi 152,0 mln zł, a na dzień 31.12.2023 r. 175,7 mln zł, po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 Leasing.

## WYBRANE INFORMACJE RYNKOWE

Indeks sektorowy	WIG-Nieruchomości
Liczba akcji	41.652.852
Kapitalizacja	290 mln zł
Cena akcji (zł)	7,2
C/WK	0,45
Stopa dywidendy	11,6%

## WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane skonsolidowane w mln zł	I pół. 2024 r.	I pół. 2023 r.
Przychody ze sprzedaży	66,0	268,1
Zysk operacyjny	(1,8)	64,6
Zysk netto	(4,0)	45,3
	<b>30.06.2024 r.</b>	<b>31.12.2023 r.</b>
Kapitał własny	662,2	710,4
Dług netto	147,3 <sup>(1)</sup>	170,2 <sup>(1)</sup>
Dług netto/Kapitał własny	0,22	0,24



# WYNIKI FINANSOWE

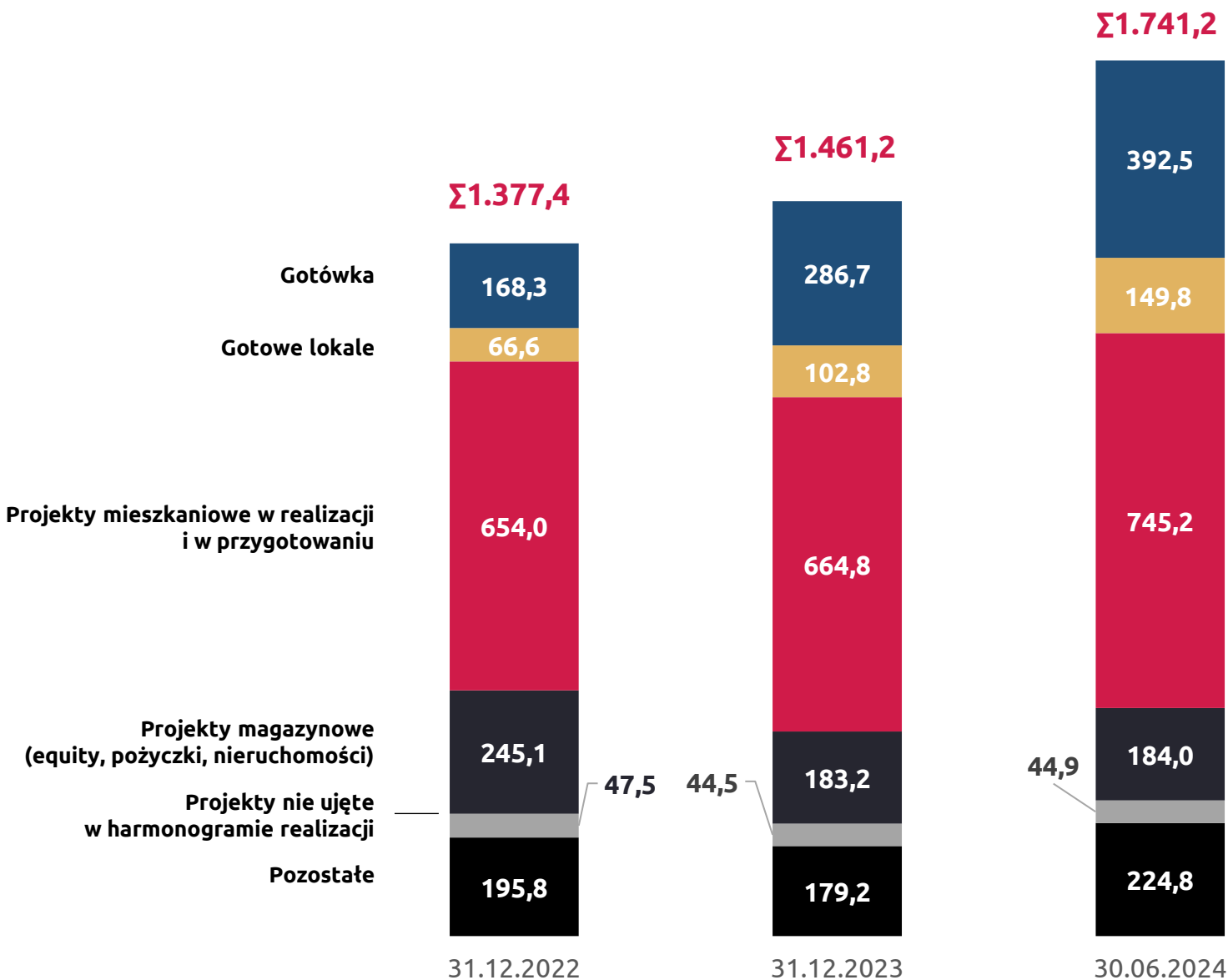
# Wybrane dane finansowe

tys. zł	I pół. 2024 r.	I pół. 2023 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>66 001</b>	<b>268 053</b>	<b>(75%)</b>
Zysk brutto na sprzedaży	18 370	77 778	(76%)
Marża brutto na sprzedaży (proc.)	27,8%	29,0%	-1,2 p. proc.
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	47	360	(87%)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>(1 750)</b>	<b>64 567</b>	<b>-</b>
Przychody/(koszty finansowe) – saldo	(1 708)	(8 380)	(80%)
<b>Zysk netto</b>	<b>(4 040)</b>	<b>45 272</b>	<b>-</b>

tys. zł	30.06.2024	31.12.2023	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>351 410</b>	<b>338 899</b>	<b>4%</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	187 390	181 611	3%
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	63 121	62 145	2%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 389 783</b>	<b>1 122 338</b>	<b>24%</b>
Zapasy	940 087	812 328	16%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	392 509	286 721	37%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	109 844	47 184	133%
<b>Kapitał własny</b>	<b>662 196</b>	<b>710 388</b>	<b>(7%)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>499 820</b>	<b>366 036</b>	<b>37%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	8 233	29 079	(72%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	382 458	232 655	64%
Zobowiązania z tytułu leasingu	73 699	72 160	2%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>579 177</b>	<b>384 813</b>	<b>51%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	313	5 219	(94%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	68 406	111 529	(39%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 729	6 234	8%

w mln zł



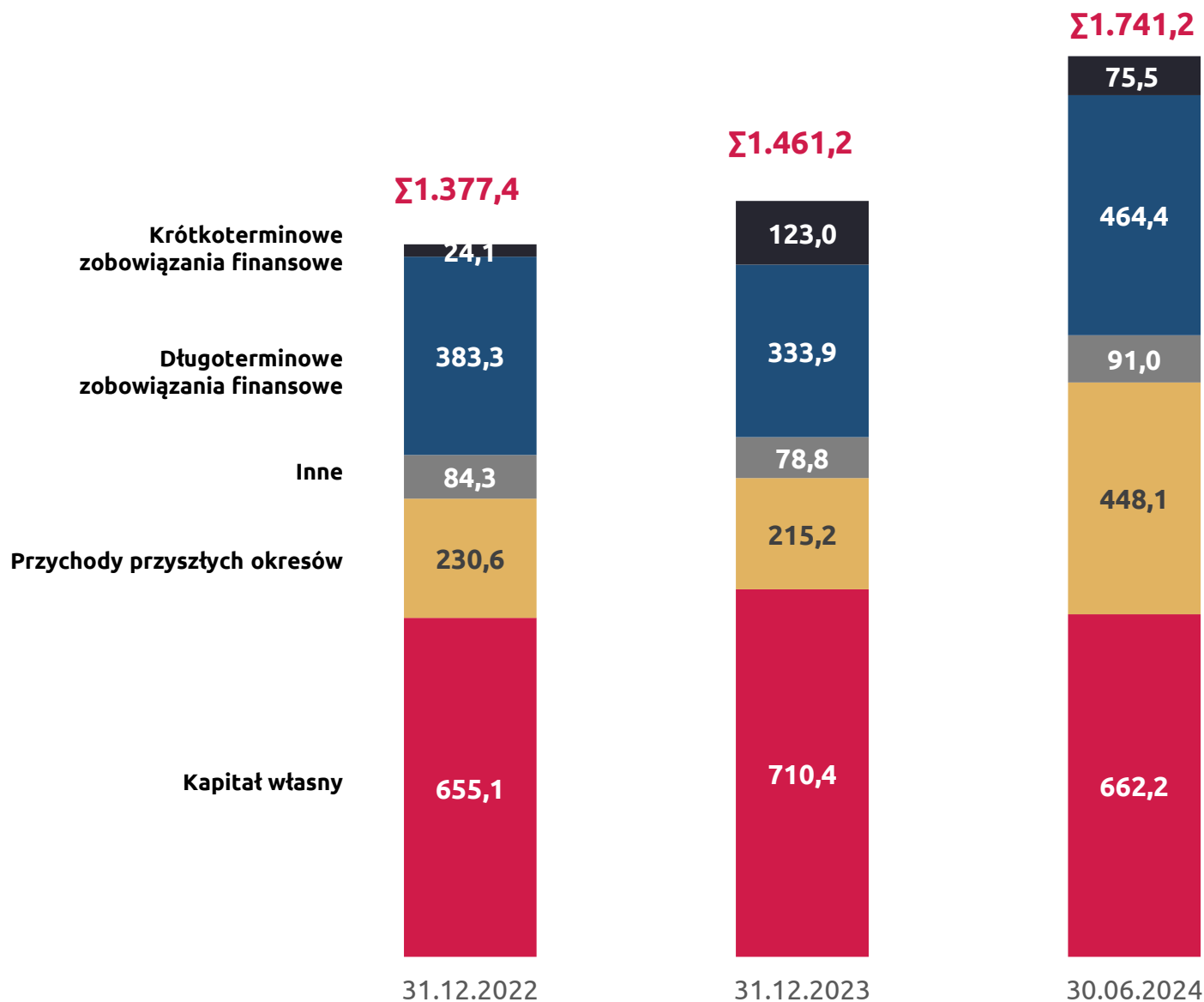
## Portfel projektów mieszkaniowych

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

## Portfel projektów magazynowych

- Stabilny poziom zaangażowania

w mln zł



**0,22**

Wskaźnik  
dług netto/kapitał własny  
na 30.06.2024

**38,0%**

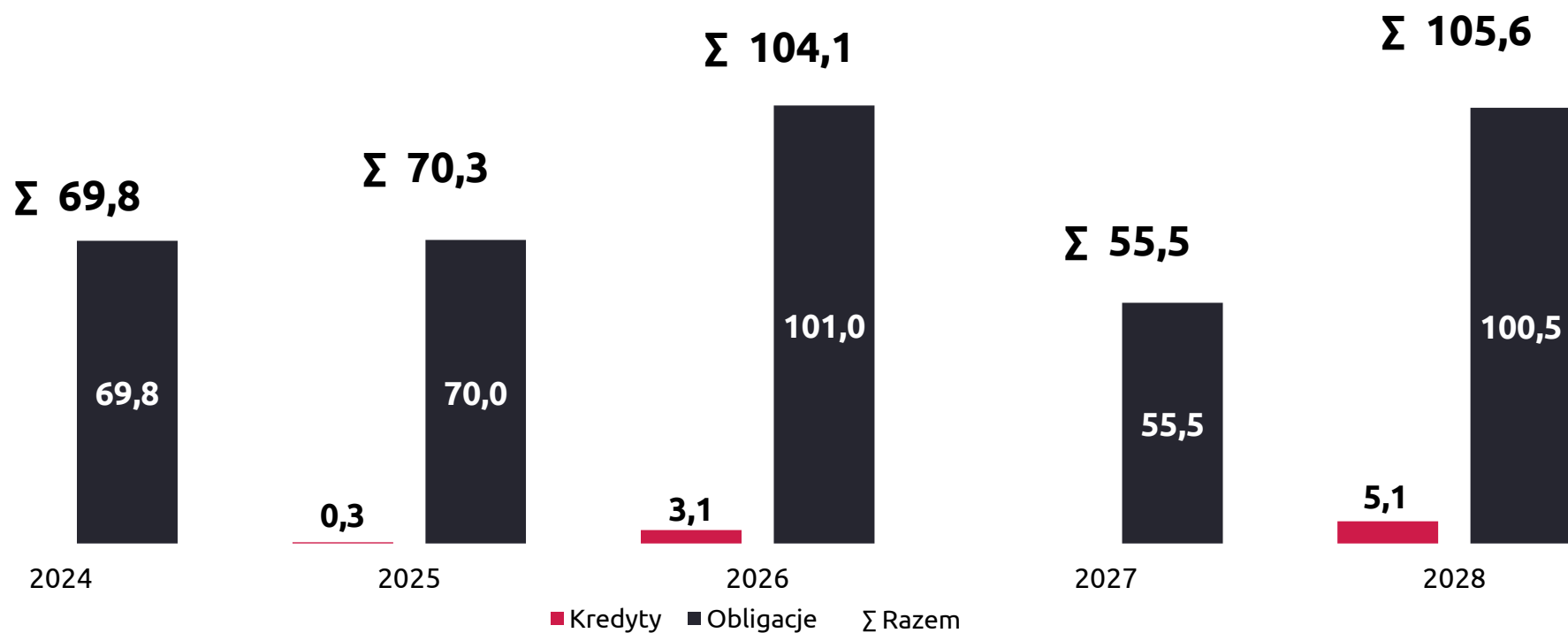
Wskaźnik pokrycia majątku  
kapitałem własnym  
na 30.06.2024

**62,0%**

Wskaźnik zadłużenia ogólnego  
na 30.06.2024

## Zapadalność zobowiązań odsetkowych (z tytułu kredytów i obligacji)

w mln zł, stan na 23 sierpnia 2024 roku



## SEGMENT DEWELOPERSKI:

- 110 zawartych, w II kwartale 2024 r., umów sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych i inwestycyjnych
- Oddanie do użytku projektów Motława Garden (II kw.) oraz Gardenia Lagom I (III kw.)
- Start realizacji projektów:
  - Osiedle Juu (Białołęka w Warszawie), II kw.
  - Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu, III kw.
  - Sengera 1 (Ursynów, Warszawa), III kw.
- Zakup nieruchomości w dzielnicy Ursus w Warszawie

## SEGMENT MAGAZYNOWY:

- Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży projektu Warszawa III

## GRUPA MARVIPOL:

- Rekordowa emisja obligacji serii P2024A o wartości 150 mln zł
- Wypłata dywidendy w wysokości 1,06 zł na akcję (łącznie 44,1 mln zł)





# SEGMENT DEWELOPERSKI

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

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

**1.512**



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

**254**

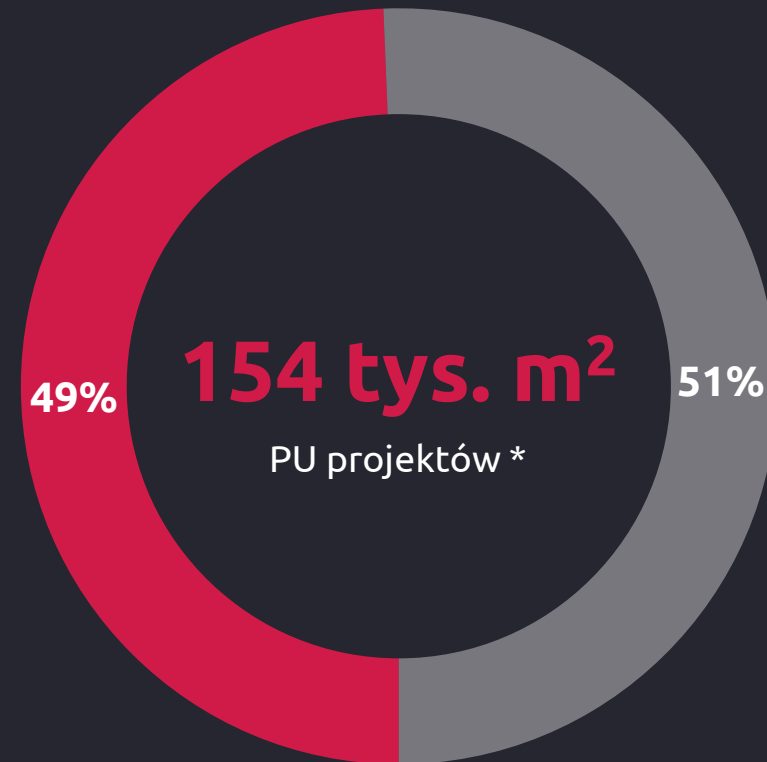


LOKALI SPRZEDANYCH  
W I PÓŁ. 2024 R.\*\*

**32**



LOKALE PRZEKAZANE  
NABYWCOM W I PÓŁ. 2024 R. \*\*



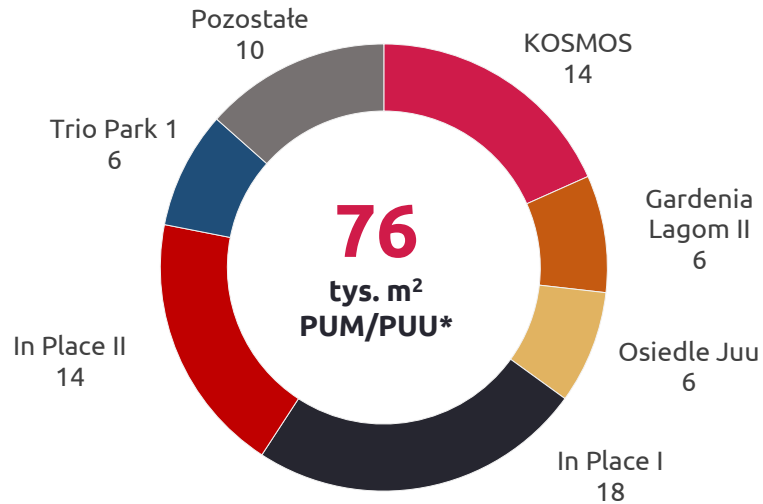
■ Projekty w realizacji

■ Projekty w przygotowaniu oraz planowane

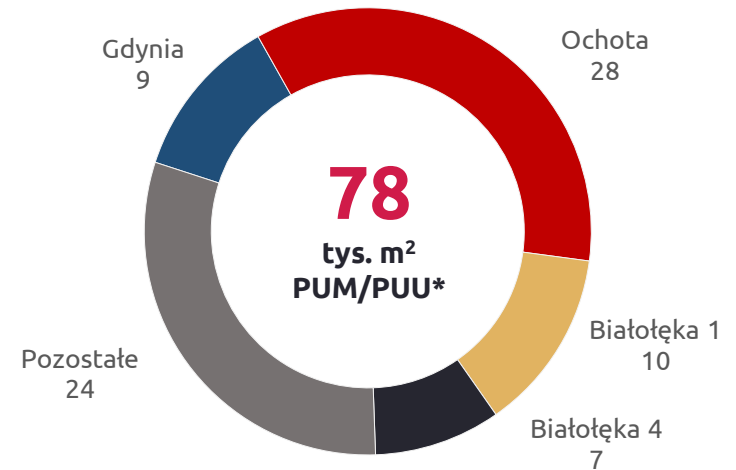
\* Stan na 23.08.2024 r.

\*\* W tym lokale w Unique Apartments

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



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



## WARSZAWA



## GDYNIA



## WROCŁAW

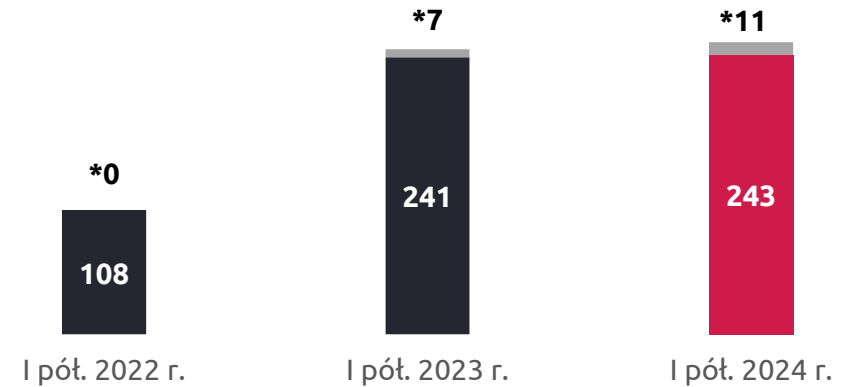


\* Stan na 1.09.2024 r.

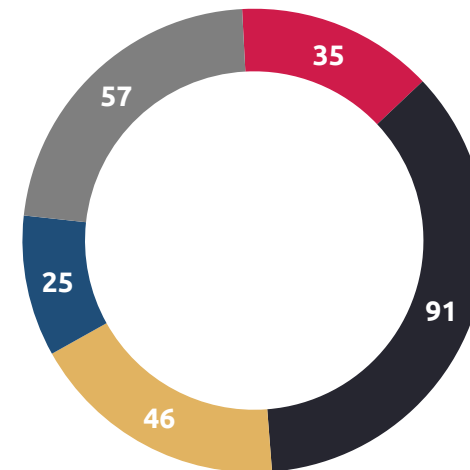
## PODSUMOWANIE

- **254** umowy zawarte w I półroczu 2024 r. (w tym 11 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments oraz Chmielna 78 Hotel Gdańsk), wobec 248 umów w I półroczu 2023 r.
- **110** umów zawartych w II kwartale br.
- Czynniki wpływające na wyniki sprzedaży:
  - zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów
  - stabilny popyt ze strony klientów finansujących zakup standardowym kredytem hipotecznym
  - wyczekiwanie części potencjalnych klientów na rozstrzygnięcia ws. programu Mieszkanie na start.

## KONTRAKTACJA LOKALI (SZT.)



\*Sprzedaż lokali w Unique Apartments i Chmielna 78 Hotel Gdańsk (dla I półrocza 2024 r.)



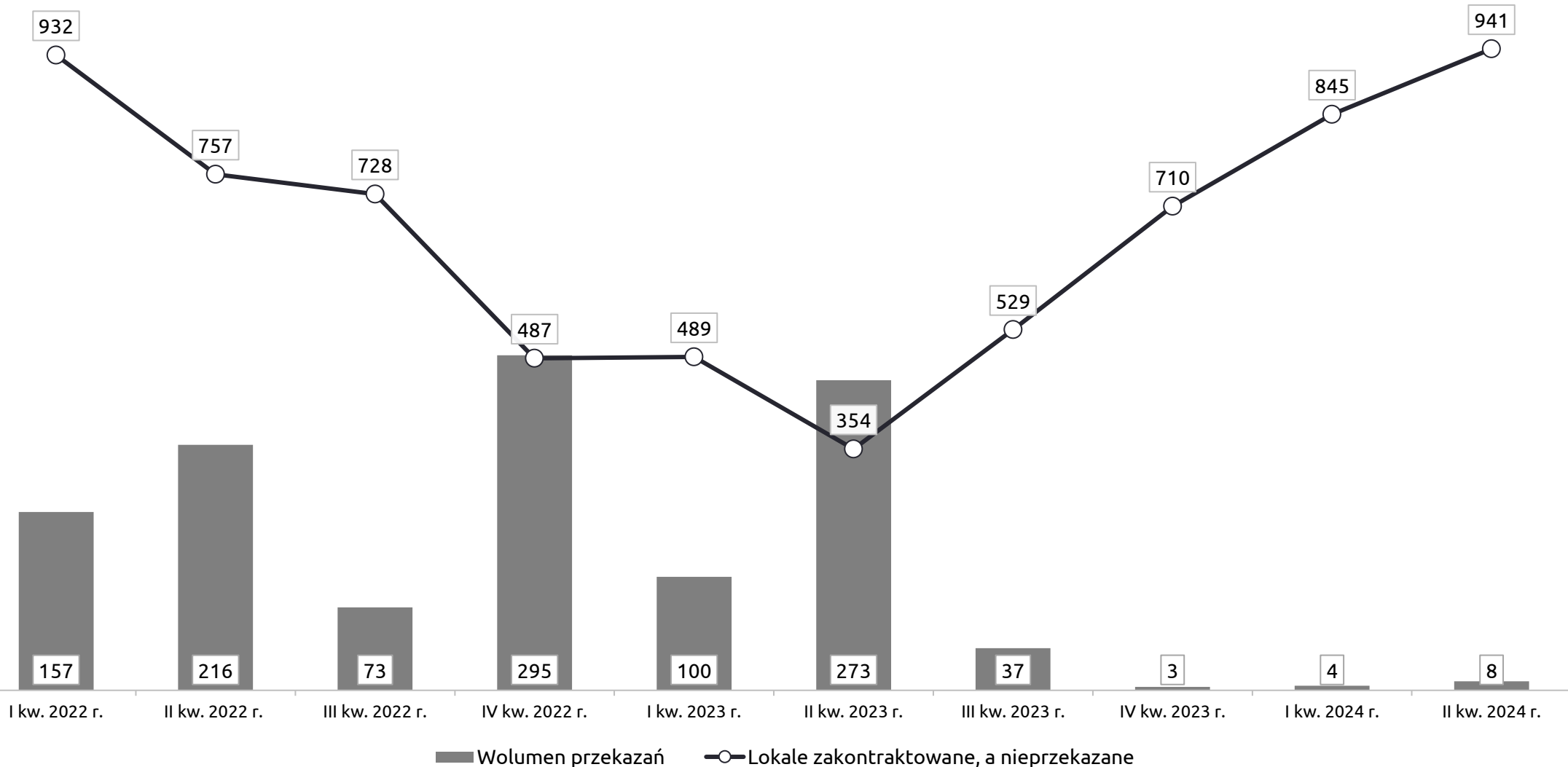
■ In Place I      ■ In Place II      ■ Gardenia Lagom I  
■ Trio Park I      ■ Pozostałe

Projekty	Lokale w ofercie (stan na 30.06.2024 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji			Przewidziany termin zakończenia budowy
	Szt.	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Szt.	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )		
Lokale z ukończonych inwestycji	88	9,5	-	-	-	
In Place I	1	0,1	371	18,4		III kw. 2024 r.
In Place II	47	2,7	280	14,3		II kw. 2025 r.
Trio Park I i II	101	5,0	178	8,3		II kw. 2025 r.
Conrada 30	81	4,2	89	4,7		III kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	51	2,8	127	6,4		III kw. 2025 r.
Osiedle Juu	119	5,9	129	6,2		II kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	280	13,9		III kw. 2026 r.
<b>Razem</b>	<b>768</b>	<b>44,1</b>				

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
In Place I	371	18,4	370	II kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
In Place II	280	14,3	233	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II (Wrocław)	178	8,3	77	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Conrada 30	89	4,7	8	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	76	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.	III 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 <sup>2</sup> )	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Białotłęka 4	146	7,2	IV kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Gdynia	224	9,3	IV kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Ochota	448	27,7	-	-
Białotłęka 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		

- **12** lokali mieszkalnych i usługowych przekazanych w I pół. 2024 r. (ponadto w tym okresie wydano 20 lokali ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe),
- **845** sprzedanych, a nieprzekazanych lokali mieszkalnych i usługowych na koniec czerwca 2024 r.



Dane historyczne nie uwzględniają wpływu sprzedaży lokali inwestycyjnych, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, na wolumen lokali zakontraktowanych, a nieprzekazanych. Na 30.06.2024 Grupa posiadała 6 sprzedanych, a nieprzekazanych lokali w Chmielna 78 Hotel Gdańsk.



- Na 30.06.2024 r. Grupa posiadała 941 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca czerwca 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 30.06.2024)			Lokale niesprzedane (na 30.06.2024)		Przewidziany termin zakończenia budowy
	Szt.	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	Szt.	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	
Motława Garden	30	2,3	28 950	42	4,4	Ukończona
Gardenia Lagom I	136	6,44	72 991	24	1,6	Ukończona
In Place I	370	18,3	246 853	1	0,1	III kw. 2024 r.
In Place II	233	11,6	174 761	47	2,7	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II	77	3,3	40 079	101	5,0	II kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	52	2,4	30 373	51	2,8	III kw. 2025 r.
Pozostałe	19	1,0	15 722			-
<b>Razem</b>	<b>941</b>	<b>46,6</b>	<b>624 154</b>			



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

# SEGMENT MAGAZYNOWY

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

**183,6 mln zł**



ROZPOZNANY ZYSK NA PROJEKTACH  
SPRZEDANYCH W 2017-2023 R.\*

**(0,8 mln zł)**

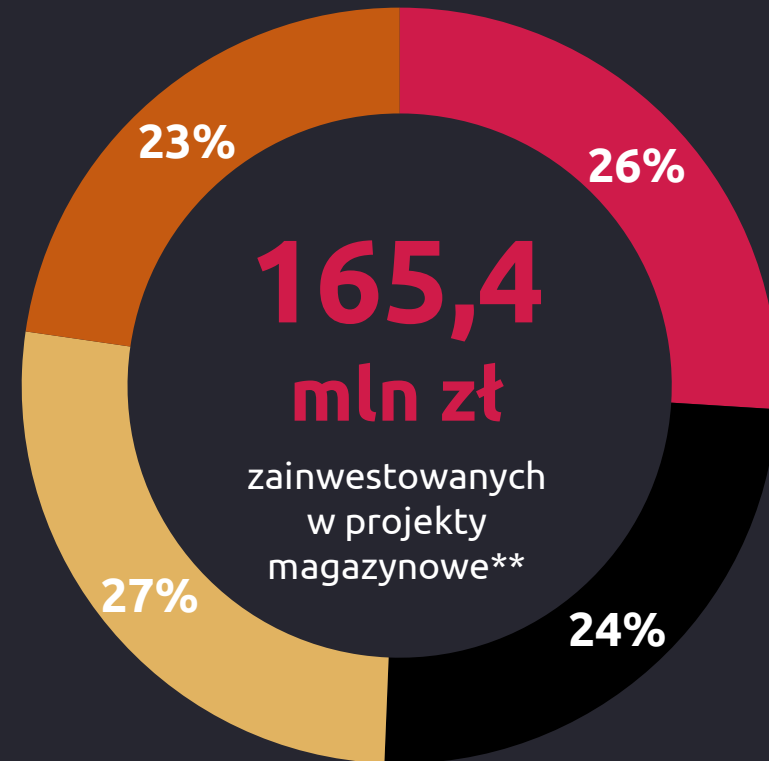


WYNIK NETTO SEGMENTU MAGAZYNOWEGO  
W I PÓŁ. 2024 R.

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



POWIERZCHNIA WYNAJMU  
PROJEKTÓW W PORTFELU



■ Projekt w Warszawie

■ Projekt w Katowicach



■ Projekt w rejonie Poznania

■ Projekty w Łodzi

\* Rozpoznany w wynikach finansowych do 30.06.2024

\*\* Stan na 23.08.2024 r.

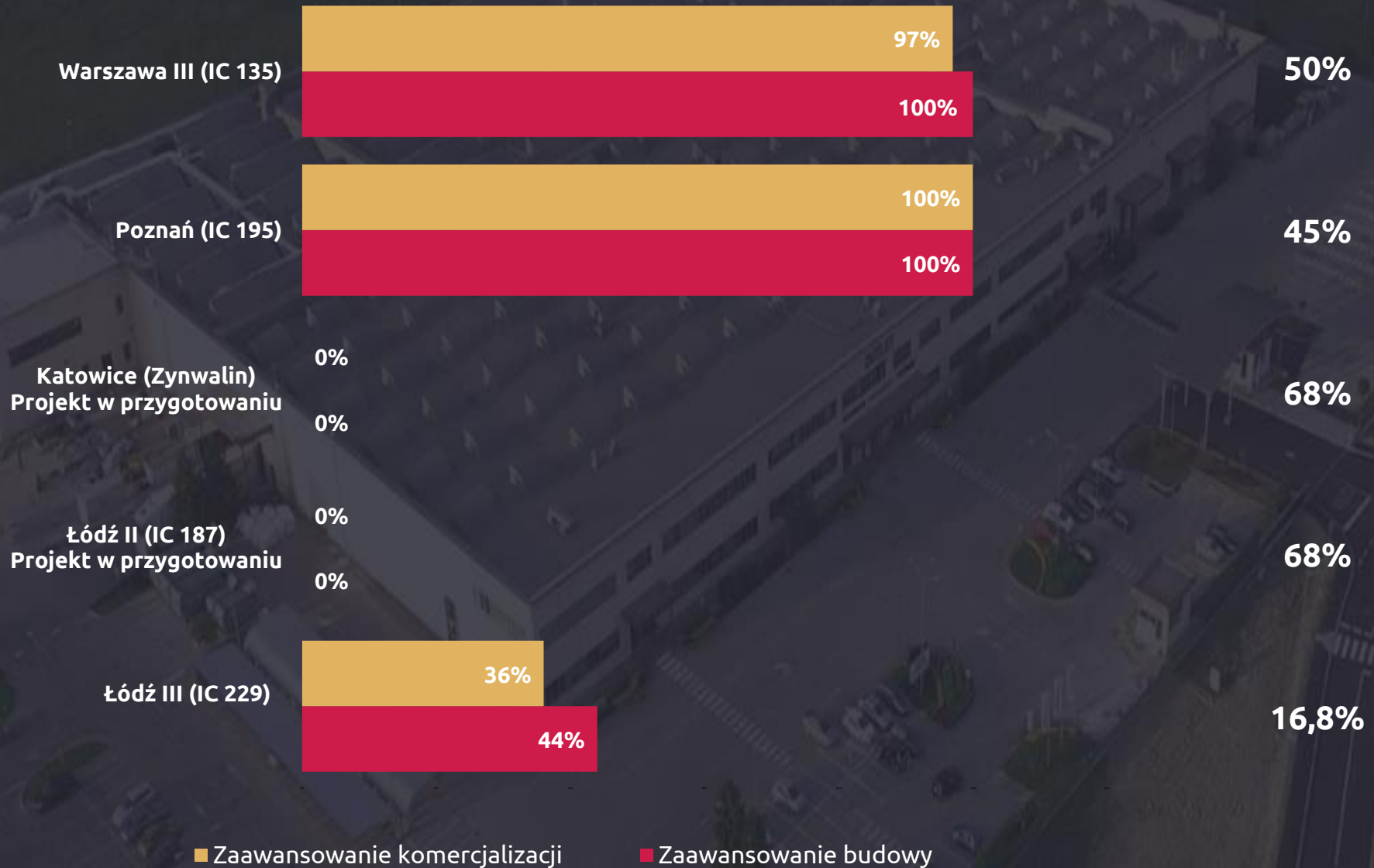


-  Inwestycje w realizacji oraz w przygotowaniu
-  Zrealizowane inwestycje

Warszawa III (IC 135) <i>przedwstępnie sprzedana</i>	39 tys. m <sup>2</sup>
Poznań (IC 195)	60 tys. m <sup>2</sup>
Katowice (Zynwalin)	39 tys. m <sup>2</sup>
Łódź II (IC 187)	20 tys. m <sup>2</sup>
Łódź III (IC 229)	86 tys. m <sup>2</sup>
<b>Magazyny sprzedane w latach 2017-2023</b>	<b>568 tys. m<sup>2</sup></b>

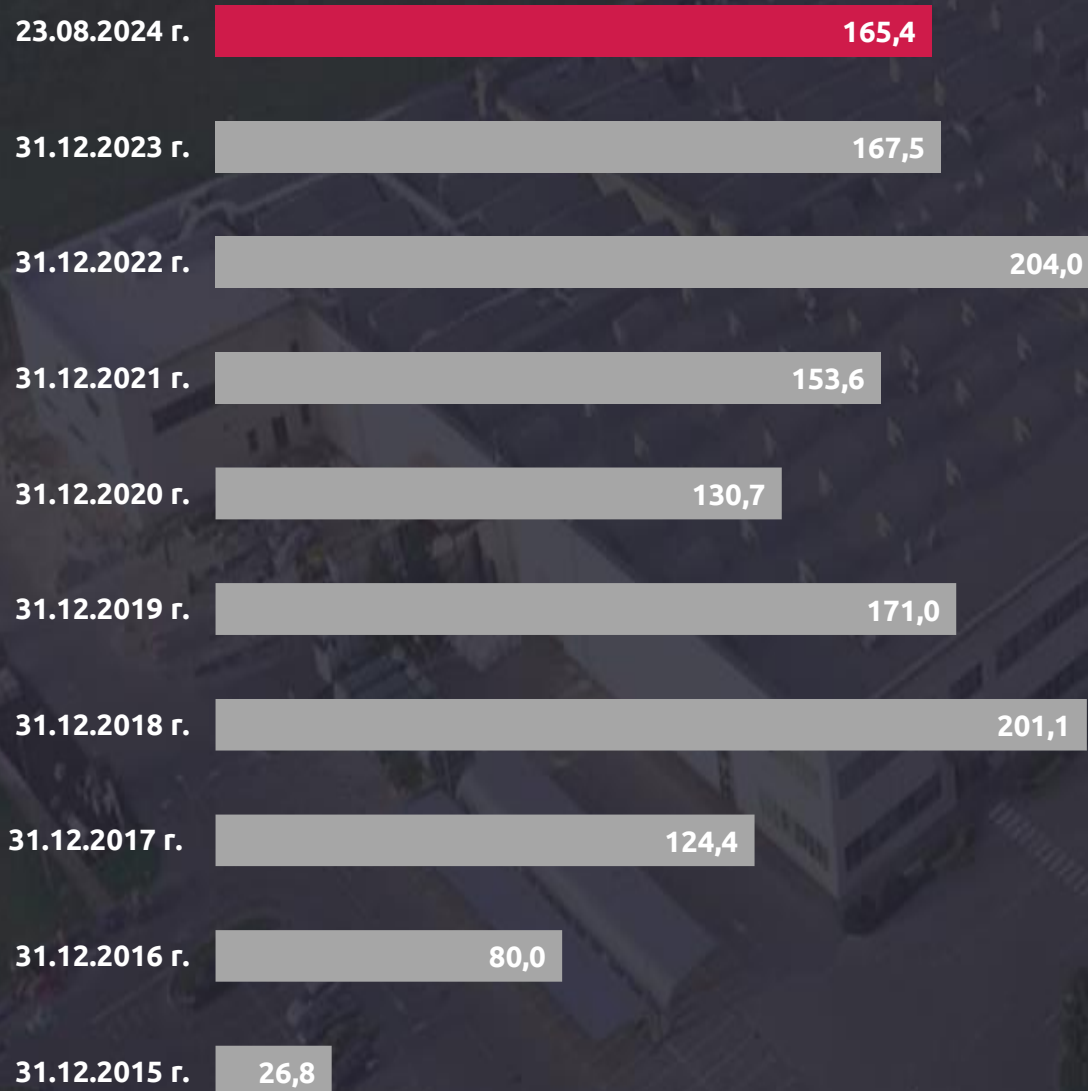
\* Stan na 23.08.2024 r.

Udział Marvipol  
w projekcie



\* Stan na 23.08.2024 r.

## 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**<sup>®</sup>  
development



PODSUMOWANIE

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

- **254** zawarte w I półroczu 2024 r. umowy sprzedaży lokali
- **1.512** lokali w inwestycjach w budowie; **2** inwestycje mieszkaniowe, z 370 lokalami, gotowe do uruchomienia w 2024 r.
- Ponad **392 mln zł** gotówki na koniec I półrocza 2024 r.
- Komfortowy poziom zadłużenia; dług netto na koniec czerwca odpowiadał 22% kapitałów własnych Grupy
- Zabezpieczone środki finansowe dla spłaty zobowiązań krótkoterminowych oraz realizacji planów inwestycyjnych na najbliższe kwartały.



DZIĘKUJEMY  
ZA UWAGĘ

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

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