

EMISJA OBLIGACJI SERII P2022B

WARSZAWA, LIPIEC 2023 r.

REKLAMA

MARVIPOL[®]
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ
TO POWÓD DO DUMY

INWESTOWANIE W OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. („SPÓŁKA”) WIĄŻE SIĘ Z RYZYKIEM UTRATY CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW.

NINIEJSZY MATERIAŁ MA WYŁĄCZNIE CHARAKTER PROMOCYJNY I REKLAMOWY W ŻADNYM PRZYPADKU NIE STANOWI OFERTY ANI ZAPROSZENIA, JAK RÓWNIEŻ PODSTAW PODJĘCIA DECYZJI W PRZEDMIOCIE INWESTOWANIA W PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI.

OFERTA PRZEPROWADZANA JEST WYŁĄCZNIE NA PODSTAWIE PROSPEKTU PODSTAWOWEGO (WRAZ Z SUPLEMENTAMI I KOMUNIKATAMI AKTUALIZUJĄCYMI ORAZ OSTATECZNYMI WARUNKAMI EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI) ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 24 SIERPNIĄ 2022 R. („PROSPEKT”), KTÓRY JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O SPÓŁCE I PUBLICZNEJ OFERCIE OBLIGACJI W POLSCE („OFERTA”). ZATWIERDZENIA PROSPEKTU PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO NIE NALEŻY ROZUMIEĆ JAKO POPARCIA DLA OFERTY OBLIGACJI.

W ZWIĄZKU Z OFERTĄ, PROSPEKT UDOSTĘPNIONO NA STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI WWW.MARVIPOL.PL ORAZ DODATKOWO W CELACH INFORMACYJNYCH NA STRONIE INTERNETOWEJ FIRMY INWESTYCYJNEJ – MICHAEL/STRÖM DOM MAKLERSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE WWW.MICHAELSTROM.PL.

INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROSPEKTU WIĄŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁAŚCIWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYKAMI ZWIĄZANYMI Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W PROSPEKCIE W CZĘŚCI "CZYNNIKI RYZYKA". POTENCJALNI INWESTORZY POWINNI PRZECZYTAĆ PROSPEKT PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ W CELU PEŁNEGO ZROZUMIENIA POTENCJALNYCH RYZYK I KORZYŚCI ZWIĄZANYCH Z DECYZJĄ O ZAINWESTOWANIU W OBLIGACJE.

NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECHNIANY W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII I JAPONII, ANI W INNYCH PAŃSTWACH, W KTÓRYCH TAKIE ROZPOWSZECHNIANIE MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM LUB ZAKAZANE PRZEZ PRAWO. OBLIGACJE NIE SĄ OFEROWANE NA RZECZ (i) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI ROSYJSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ W ROSJI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO, PAŃSTWA BĘDĄCEGO CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB SZWAJCARII ANI DO OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM, W PAŃSTWIE BĘDĄCYM CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB W SZWAJCARII; (II) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH NA BIAŁORUSI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ NA BIAŁORUSI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO LUB OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM.

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków. Czynniki ryzyka związane z Emitentem, Obligacjami i ofertą zostały zamieszczone w Części II Prospektu.

Do głównych czynników ryzyka z działalnością Emitenta i jego Grupy zalicza się:

1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy
2. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych
3. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich
4. Ryzyko związane z korzystaniem przez Emitenta i jego Grupę kapitałową z finansowania dłużnego
5. Ryzyko spadku cen mieszkań
6. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy Kapitałowej od wykonawców robót budowlanych
7. Ryzyko wynikające z koncentracji działalności Grupy na warszawskim rynku mieszkaniowym
8. Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów

Do głównych czynników ryzyka związanych z papierami wartościowymi zalicza się:

1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub w części zobowiązań z obligacji
2. Ryzyko związane z możliwością tzw. „rolowania obligacji”
3. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia obligacji
4. Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej obligacji i jego ewentualną zmianą
5. Ryzyko niedojścia do skutku emisji obligacji poszczególnych serii
6. Ryzyko zmiany stopy procentowej
7. Ryzyko wcześniejszego wykupu obligacji
8. Ryzyko związane z rejestracją obligacji w KDPW

Opis wyżej wymienionych ryzyk znajduje się w Prospekcie Podstawowym zatwierdzonym przez KNF w dniu 24 sierpnia 2022 roku, który wraz suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu Podstawowego i Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji Serii P2022B jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Publicznej Ofercie Obligacji Serii P2022B. Zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami nie uwzględnił on w Prospekcie Podstawowym ryzyk, na które może być narażony każdy podmiot prowadzący działalność gospodarczą, a które potencjalnie mogą zmaterializować się u Emitenta lub innego pomiotu z Grupy Marvipol Development – o tego rodzaju potencjalnych ryzykach Emitent informuje w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w 2022 r.

Dlaczego warto zainwestować w obligacje Marvipol Development S.A.?

1

Wiodący warszawski deweloper, z ponad 27-letnim doświadczeniem na rynku, notowany na GPW

2

Model biznesowy oparty o trzy, dobrze uzupełniające się segmenty działalności: Mieszkaniowy, magazynowy oraz pozostałe aktywa nieruchomościowe

3

Segment mieszkaniowy z atrakcyjnym i zdywersyfikowanym geograficznie bankiem ziemi, dedykowanym dla różnorodnego profilu Klienta

4

Segment mieszkaniowy zapewniający ponad 600 lokali w budowie (32% sprzedanych)*

5

Działalność w segmencie magazynowym realizowana w ramach strategicznej współpracy z Grupą Panattoni, jednym z największych deweloperów powierzchni przemysłowej w Europie

6

Atrakcyjny portfel realizowanych projektów magazynowych (6 projektów z 258 tys. m² GLA)*

7

Stabilny poziom zadłużenia, wskaźnik długu netto** do kapitałów własnych na poziomie 0,39 na dzień 31.03.2023 r.

* Stan na 24.05.2023 r.

**Dług Netto to łączna wartość zobowiązań odsetkowych (w tym zobowiązania z tyt. opłat za użytkowanie wieczyste gruntów) powiększona o wartość zobowiązań z tyt. instrumentów pochodnych i pomniejszona o wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



MARVIPOL[®]
development

Emitent	› Marvipol Development S.A.
Wartość Emisji	› Do 60 mln zł
Data wykupu	› 04.02.2027 r. (3,5 roku)
Wartość nominalna 1 Obligacji	› 1 000 zł
Wartość emisyjna 1 Obligacji	› Zmienna, uzależniona od dnia zapisu – 993 zł (14.07-18.07), 995 zł (19.07-24.07), 997 zł (25.07-27.07)
Oprocentowanie	› WIBOR 6M + 5,40%
Typ oprocentowania	› Zmienne
Wyplata odsetek	› Co 6 miesięcy
Zabezpieczenie	› Obligacje nie są zabezpieczone
Cel emisji	› Emitent przeznaczy wpływy netto z emisji Obligacji na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta
Minimalny zapis	› 1 Obligacja
Notowanie	› Obligacje będą wprowadzone do obrotu na RR GPW
Informacje dodatkowe	› Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta, dostępna zgodnie z Warunkami Emisji
Planowany termin subskrypcji	› 14.07.2023 – 27.07.2023 r.
Planowany Dzień Emisji	› 04.08.2023 r.

Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2022B:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.



Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.



Dom Maklerski BDM S.A.

ipopema

IPOPEMA Securities S.A.

NOBLE
SECURITIES
DOM MAKLERSKI

Noble Securities S.A.

Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2022B.

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



MARVIPOL[®]
development

PROFIL SPÓŁKI

- Marvipol Development S.A. jest jedną z wiodących firm deweloperskich.
- Grupa działa w trzech segmentach rynku:
 - mieszkaniowym
 - magazynowym
 - pozostałe nieruchomości
- Grupa od ponad 27 lat jest obecna na warszawskim rynku mieszkaniowym. W swojej dotychczasowej działalności Grupa oddała do użytkowania 9,4 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 541 tys. m². Grupa realizuje również projekty w Gdańsku i rozpocznie realizację we Wrocławiu.
- Grupa od 2015 r. zajmuje się również budową magazynów w ramach wspólnego przedsięwzięcia z liderem europejskiego rynku Grupą Panattoni. Grupa wybudowała 18 projektów (o łącznej powierzchni 568 tys. m²), z czego 17 zostało sprzedanych (550 tys. m²).
- Spółka, w następstwie podziału Marvipol S.A., przejęła, z dniem 1 grudnia 2017 r., działalność deweloperską Grupy Kapitałowej Marvipol.
- Akcje Marvipol Development S.A. od 19 grudnia 2017 r. są notowane na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Akcje Marvipol S.A. (przed podziałem) były notowane na GPW od 2008 r.

WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane skonsolidowane w mln zł	I kw. 2023 r.	I kw. 2022 r.
Przychody ze sprzedaży	70,8	121,6
<i>Marża brutto na sprzedaży (proc.)</i>	19,8	24,3
Zysk netto	5,7	29,1
	31.03.2023 r.	31.12.2022 r.
Kapitał własny	660,8	655,1
Dług netto	256,8	239,1
Dług netto/Kapitał własny	0,39	0,36

WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane skonsolidowane w mln zł	2022 r.	2021 r.
Przychody ze sprzedaży	588,6	393,7
<i>Marża brutto na sprzedaży (proc.)</i>	24,3	28,4
Zysk netto	89,9	95,7
	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
Kapitał własny	655,1	612,7
Dług netto	239,1	128,7
Dług netto/Kapitał własny	0,36	0,21

Źródło: Emitent

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Akcjonariat na 24.05.2023 r.



Źródło: Emitent; stan na dzień 24.05.2023 r.

Podmiotem dominującym Spółki jest Mariusz Książek, kontrolujący, poprzez Książek Holding sp. z o.o. oraz bezpośrednio, 71% akcji Spółki.

- **1996** – utworzenie spółki Marvipol sp. z o.o.
- **1998** – rozpoczęcie realizacji własnych projektów deweloperskich pod marką Marvipol Development
- **2006** – przekształcenie firmy w Marvipol S.A.
- **2008** – debiut Marvipol S.A. na rynku głównym GPW
- **2011** – zakończenie budowy Prosta Tower, pierwszej komercyjnej inwestycji firmy
- **2013** – oferta akcji Marvipol S.A. o wartości 35 mln zł, przeznaczenie środków do finansowania i refinansowania projektów deweloperskich
- **2015** – nawiązanie współpracy z Grupą Panattoni i start pierwszej wspólnej inwestycji magazynowej w okolicy Warszawy
- **2016** – przyjęcie planu podziału Marvipol S.A., sprzedaż budynku Prosta Tower
- **2017** – sprzedaż projektu pierwszego magazynowego Konotopa
 - wejście na mieszkaniowy rynek Trójmiasta
 - finalizacja procesu podziału Marvipol S.A.– przeniesienie do Marvipol Development S.A. działalności deweloperskiej oraz debiut Marvipol Development S.A. na rynku głównym GPW
- **2018** – sprzedaż projektu magazynowego w Warszawie
 - rozpoczęcie budowy Unique Apartments – flagowego projektu Grupy
- **2019** – sprzedaż 942 lokali mieszkaniowych w ciągu roku
 - sprzedaż czterech projektów magazynowych (Kraków, Łódź, Konotopa II, Pruszków)
- **2020** – rekordowa sprzedaż 1 086 lokali mieszkaniowych w ciągu roku, w tym pakietowa sprzedaż 655 lokali do grupy Heimstaden Bostad za kwotę 353,2 mln zł
- **2021** – emisja obligacji serii AD o wartości 116 mln zł
- **2022** – emisje obligacji serii publicznych o wartości 70 mln zł; wypłata rekordowej dywidendy 47,5 mln zł

Źródło: Emitent

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



MARVIPOL[®]
development

207



LOKALI SPRZEDANYCH
W 2022 R.

248



LOKALI SPRZEDANYCH
W 1H 2023 R.

628



LOKALI W BUDOWIE*,
(32% Z NICH JEST SPRZEDANYCH)

911



LOKALE PRZEKAZANE NABYWCOM
W 2022 R.**

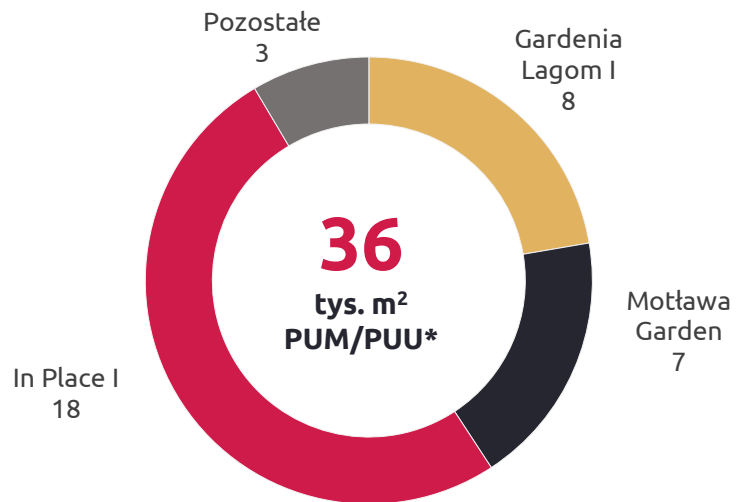


■ Projekty w realizacji

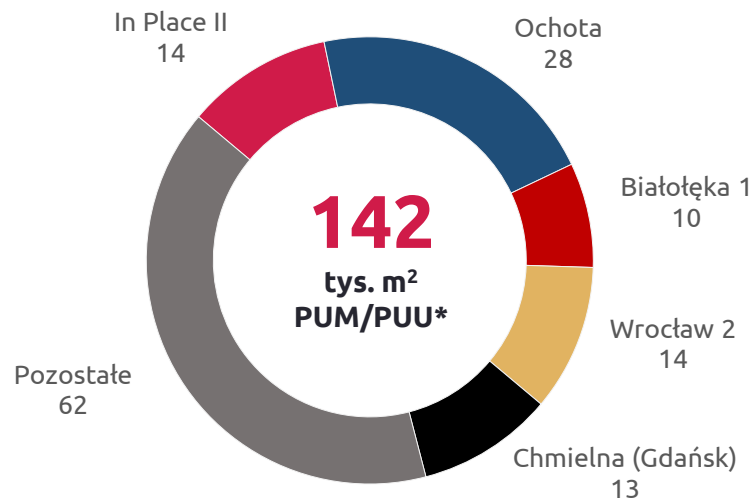
■ Projekty w przygotowaniu

* Stan na 24.05.2023 r. ** W tym lokale inwestycyjne
Źródło: Emitent

Projekty w budowie (PUM/PUU, tys. m²)



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



WARSZAWA



GDAŃSK



WROCŁAW



* Stan na 24.05.2023 r.

PODSUMOWANIE

- **207** umów zawartych w 2022 r.
*w tym 1 umowa dla lokalu inwestycyjnego z projektu Unique Apartments
- Czynniki wpływające na wyniki sprzedaży:
 - ograniczenie dostępności finansowania hipotecznego oraz wzrost jego kosztów,
 - pogorszenie nastrojów konsumenckich,
 - efektywna ujemna rentowność lokat oraz obligacji skarbowych wspierająca gotówkowe zakupy nieruchomości.

- **248** zawartych umów sprzedaży w 1H 2023 r. (+132% r/r)

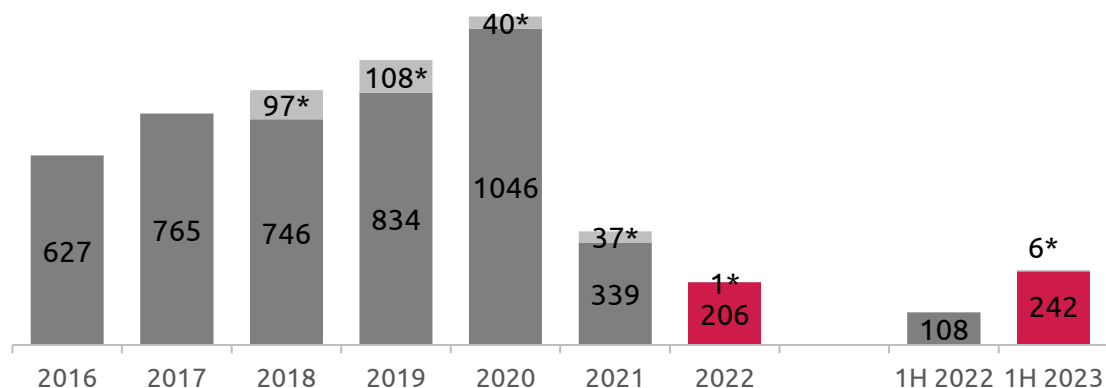
*w tym 6 umów dla lokali inwestycyjnych z projektu Unique Apartments

- Czynniki wpływające na wyniki sprzedaży:
 - poprawa nastrojów konsumenckich,
 - poszerzenie oferty sprzedażowej,
 - zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów,

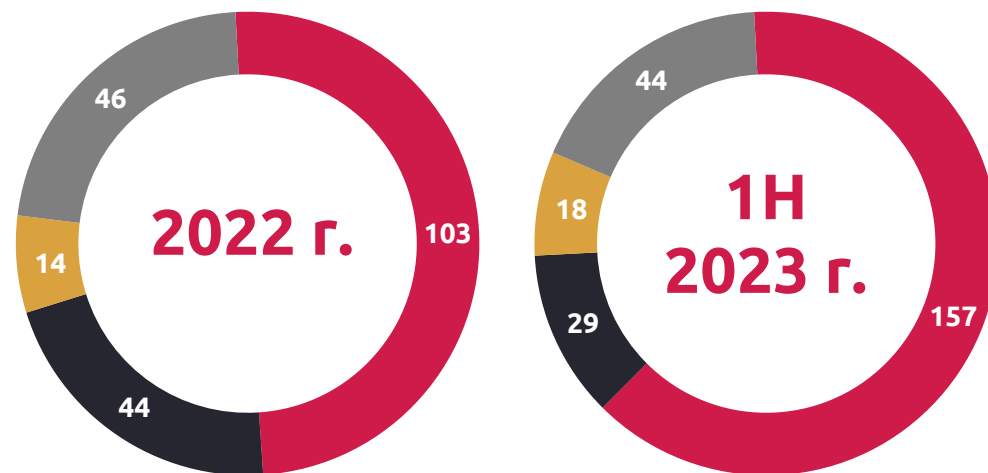
Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Źródło: Emitent

KONTRAKTACJA LOKALI (SZT.)



*Sprzedaż lokali inwestycyjnych w Unique Apartments



- In Place I
- Lazurova Concept
- Apartamenty Zielony Natolin
- Pozostałe

Projekty	Lokale w ofercie (stan na 31.03.2023 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji			Przewidziany termin zakończenia budowy
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)		
Lokale z ukończonych inwestycji	39	3,9	-	-	-	
Rotunda Dynasy	16	1,8	25	3,1		II kw. 2023 r.*
In Place I	213	11,4	371	18,4		II kw. 2024 r.
Motława Garden	59	5,5	72	6,7		II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	139	7,3	160	8,1		II kw. 2024 r.
Razem	466	29,9	-	-	-	

* Budowa ukończona zgodnie z terminem.

- Na koniec marca 2023 r. w ofercie Grupy pozostawało 466 lokali o łącznej powierzchni blisko 30 tys. m² PUM/PUU.
- Oferta Grupy będzie sukcesywnie uzupełniana w relacji do tempa sprzedaży lokali i zgłaszanego popytu na rynku mieszkaniowym.

Nieruchomość	Rok zakupu	Cena zakupu (tys. zł)	Planowana PU budynków do posadowienia (tys. m ²)	Udział kosztu gruntu w m ² PU (tys. zł)
Bemowo	2020	24 700	12,6	2,0
Białotłęka 1	2020	12 000	9,7	1,2
Bielany 2	2020	6 641	4,7	1,4
Ursynów	2020	3 560	3,2	1,1
Włochy	2020	78 000	31,0	2,5
Wrocław	2020	8 000	7,0	1,1
Białotłęka 2	2021	20 000	15,0	1,3
Gdańsk	2021	15 500	6,8	2,3
Ursynów 2	2021	12 000	3,1	3,9
Ochota	2021	91 400*	25,0	3,7
Wrocław 2	2021	31 120	13,0	2,4
Białotłęka 3	2021	10 500	7,0	1,5
Praga Południe	2021	15 000	3,5	4,3
Bielany 3	2021	9 400	4,0	2,3
Razem		337 821	111,3	2,4

tys. zł	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba zakupionych działek	b.d.	b.d.	6	8	0
Łączna cena zakupu (mln zł)	32,3	54,3	132,9	204,9	0
Projektowana PU (tys. m²)	7,8	23,7	68,2	77,1	0
Udział kosztu gruntu w m² PU (tys. zł)	4,1	2,3	1,9	2,6	

*20 mln EUR po kursie z dnia zawarcia umowy, tj. EURPLN=4,57

Źródło: Emitent

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2023 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
---------	---------------------------	--------------------------------	---	--------------------	-----------------------------

Projekty w budowie

Rotunda Dynasy	25	3,1	9	IV kw. 2020 r.	II kw. 2023 r.*
In Place I	371	18,4	158	II kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom I	160	8,1	21	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Motława Garden	72	6,7	13	IV kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
---------	---------------------------	--------------------------------	--------------------	-----------------------------

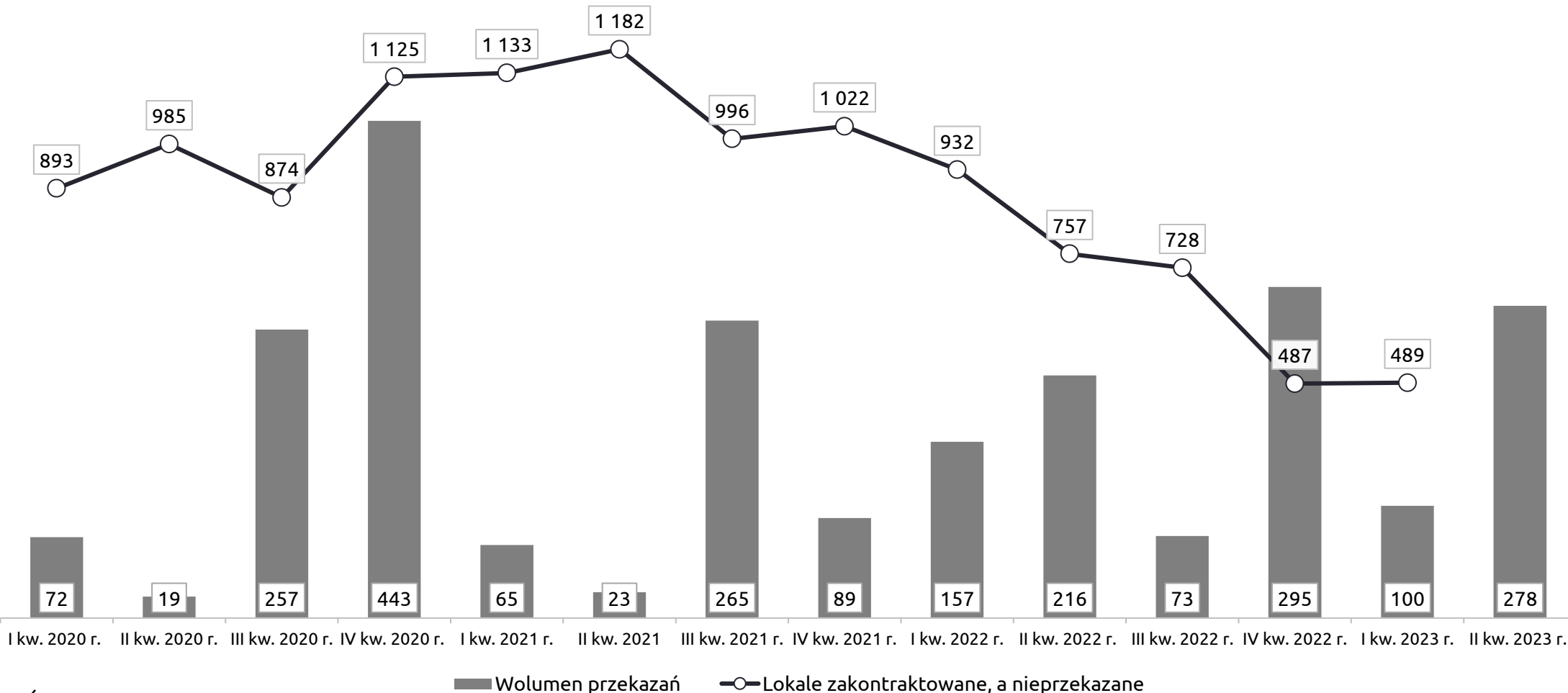
Projekty gotowe do uruchomienia

Trio Park I (Wrocław)	134	6,4	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Trio Park II (Wrocław)	44	1,9	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
In Place II	280	14,3	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	-	-

* Budowa ukończona zgodnie z terminem.

- Bieżąca sytuacja na rynku nieruchomości może wpływać na harmonogram realizacji inwestycji mieszkaniowych.

- **741** lokali mieszkalnych i usługowych przekazanych w 2022 r. (ponadto w tym okresie wydano **170** lokali inwestycyjnych), **487*** sprzedanych, a nieprzekazanych lokali na koniec grudnia 2022 r.
- **100** lokali mieszkalnych i usługowych przekazanych w I kw. 2023 r. (ponadto w tym okresie wydano 3 lokale ujemowane w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe), **489*** sprzedanych, a nieprzekazanych lokali na koniec marca 2023 r.
- **278** lokali mieszkalnych i usługowych przekazanych w II kw. 2023 r., co daje narastająco od stycznia 2023 r. **381** szt.



Źródło: Emitent

*Dane nie uwzględniają wpływu sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments na wolumen lokali zakontraktowanych, a nieprzekazanych. Na 31.03.2023 Grupa posiadała 2 sprzedane, a nieprzekazane nabywcom lokale inwestycyjne w Unique Apartments.

Projekty	Lokale przekazane klientom w 2022 r.			
	Szt.	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Unique Tower*	338	235 039	(184 330)	21,6%
Moko Botanika II	289	155 304	(108 135)	30,4%
Moko Botanika I	193	98 392	(72 463)	26,4%
Kłopotowskiego 11	73	47 699	(37 050)	22,3%
Pozostałe gotowe lokale	18	23 775	(15 205)	36,0%
Razem	911	560 209	(417 183)	25,5%

- W 2022 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom **741** lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 442 lokali mieszkalnych i usługowych w 2021 r. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała **170** lokali inwestycyjnych, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 112 lokali w 2021 roku. W tym okresie Grupa zakończyła projekty Moko Botanika I/II oraz Kłopotowskiego No 11 w Warszawie, przychody pochodziły także z inwestycji ukończonych w poprzednich latach.
- Wartość wydanych mieszkań i lokali usługowych w 2022 r. to **560,2** mln PLN, wobec 386,7 mln PLN w roku poprzednim. Średnia marża brutto na projektach deweloperskich wyniosła w 2022 r. **25,5%**, co oznacza spadek względem analogicznego okresu 2021 r. (28,5%).

*Pozycja uwzględnia przychody ze sprzedaży lokali inwestycyjnych, przypisane do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych.

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Źródło: Emitent

Projekty	Lokale przekazane klientom w I kw. 2023 r.			
	Szt.	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Studio Okęcie	94	38 917	(35 128)	9,7%
Unique Tower*	7	18 249	(10 153)	44,4%
Pozostałe	2	3 494	(3 036)	13,1%
Razem	103	60 660	(48 317)	20,3%

- W I kw. 2023 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom **103** lokale mieszkalne i usługowe, wobec 157 lokali mieszkalnych i usługowych w I kw. 2022 r. Wartość wydanych mieszkań i lokali usługowych w I kw 2023 r. to **60,7** mln PLN. Średnia marża brutto na projektach deweloperskich wyniosła w I kw. 2023 r. **20,3%**.
- Według wstępnych danych w II kw. 2023 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom **278** lokale mieszkalne i usługowe. Wartość wydanych mieszkań i lokali usługowych w II kw 2023 r. to **185,2** mln PLN. Na wynik finansowy w II kwartale 2023 roku mają wpływ głównie przekazania lokali w projektach Lazurova Concept (222 lokale) oraz Apartamenty Zielony Natolin (48 lokali).

*Pozycja uwzględnia przychody ze sprzedaży lokali inwestycyjnych, przypisane do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych.

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Źródło: Emitent

Projekty	Lokale sprzedane, a nieprzekazane (na 31.03.2023)			Lokale niesprzedane (na 31.03.2023)		Przewidziany termin zakończenia budowy
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	
Lazurova Concept	230	12 337	142 121	5	0,3	Ukończony
Apartamenty Zielony Natolin	53	2 440	38 051	15	0,7	Ukończony
Rotunda Dynasy	9	1 242	65 406	16	1,8	II kw. 2023 r.*
In Place I	158	7 008	93 686	213	11,4	II kw. 2024 r.
Motława Garden	13	1 242	14 922	59	5,5	II kw. 2024 r.
Gardenia Lagom	21	755	8 302	139	7,3	II kw. 2024 r.
Pozostałe	5	271	4 817	-	-	-
Razem	489	25 295	367 306			

* Budowa ukończona zgodnie z terminem.

- Na 31.03.2023 r. Grupa posiadała 489 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca I kw. 2023 r. zostały zawarte umowy sprzedaży, ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to **367,3 mln zł**

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Źródło: Emitent

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



MARVIPOL[®]
development

Podsumowanie

- Segment skupia nieruchomości o przeznaczeniu innym niż projekty mieszkaniowe i magazynowe,
- Na dzień 31.03.2023 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. m ²)	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Komercjalizacja w ramach konceptu Unique Apartments
Kołobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu zamieszkania zbiorowego
Razem	21,0	-	

Źródło: Emitent

*Część inwestycyjna

- Grupa w 2017 r. rozpoczęła budowę projektu Unique Tower liczącego łącznie 510 lokali. Budowa została zakończona w 4Q 2021 r.
- W ramach górnych pięter głównej wieży oraz budynków A i B powstało 190 lokali, z czego 138 lokali z wieży D zostało sprzedanych w ramach transakcji pakietowej do Heimstaden Bostad.
- Część kompleksu Unique Tower jest komercjalizowanych w ramach konceptu biznesowego Unique Apartments (320 lokali zlokalizowanych w niższych kondygnacjach (do 16 piętra) głównej wieży kompleksu). Unique Apartments Warszawa sp. z o.o. (spółka z Grupy Emitenta) zawiera z nabywcami 10-letnie umowy najmu lub dzierżawy sprzedawanych lokali. W 2022 r. przekazano klientom 170 lokali w stanie deweloperskim.
- Na 31.03.2023 r. do sprzedaży pozostają 33 lokali (2,3 tys. m² PUM/PUU).

UNIQUE APARTMENTS
(do 16 P.)

- Lokale w ramach Royal Tulip Warsaw Apartments
- **łącznie: 320 lokali, 11,7 tys. m² PU**

BUDYNEK A

- Lokale usługowe na sprzedaż
- **łącznie: 5 lokali, 0,47 tys. m² PU**



GŁÓWNA WIEŻA
(od 17 P.)

- Lokale mieszkaniowe oferowane do sprzedaży
- **łącznie: 47 lokali, 6 tys. m² PU**

WIEŻA D

- Budynek sprzedany w ramach transakcji z Heimstaden Bostad
- **łącznie: 138 lokali, 5,6 tys. m² PU**



312

5-gwiazdkowych apartamentów, z aneksami kuchennym



4

sale konferencyjne



restauracja, siłownia, coworking

Podstawowe informacje

- Royal Tulip Warsaw Apartments został otwarty z początkiem maja 2022 r.
- Zarządzaniem hotelem zajmuje się wchodząca w skład Grupy spółka Unique Apartments Warszawa
- Dla klientów dostępnych jest 312 apartamentów w czterech klasach: Standard, Junior, Family i Suite.
- Centrum konferencyjne hotelu tworzą cztery sale gotowe gościć do 170 osób,
- Główne usługi dodatkowe Royal Tulip Warsaw Apartments:
 - Restauracja Mozaika
 - Sale coworkingowe,
 - Siłownia, sauna.



Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



22 mln PLN



ZYSK NETTO SEGMENTU MAGAZYNOWEGO
W 2022 R.

(0,4 mln PLN)



ZYSK NETTO SEGMENTU MAGAZYNOWEGO
W 1Q 2023 R.

184,8 mln PLN

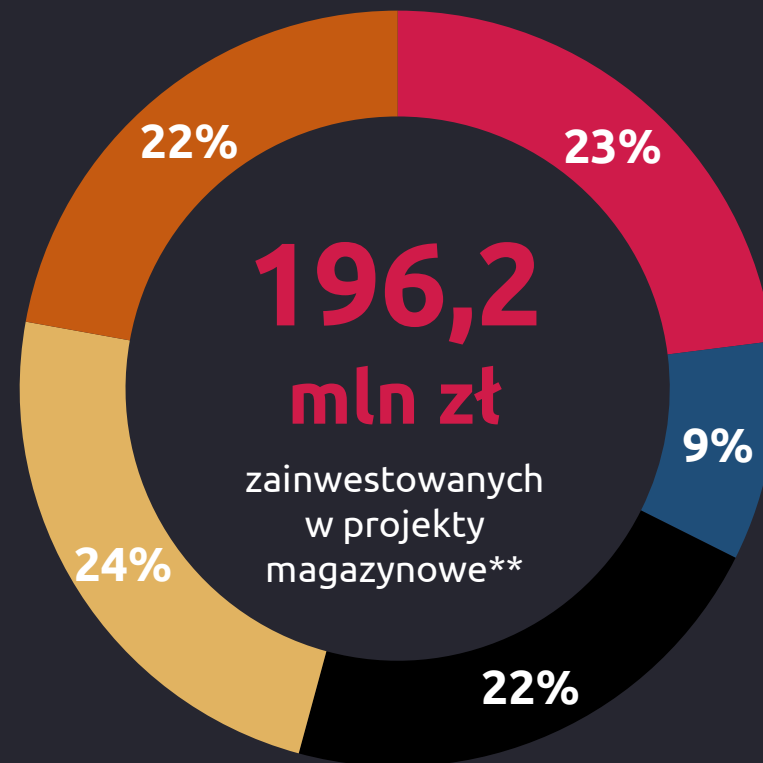


ROZPOZNANY ZYSK NA PROJEKTACH
SPRZEDANYCH W 2017-2022 R.*

258 tys. m² GLA



POWIERZCHNIA WYNAJMU
PROJEKTÓW W PORTFELU**





- Projekt w Warszawie
- Projekt we Wrocławiu
- Projekt w Katowicach
- Projekt w rejonie Poznania
- Projekty w Łodzi

* Rozpoznany w wynikach finansowych do 31.03.2023

** Stan na 24.05.2023 r.

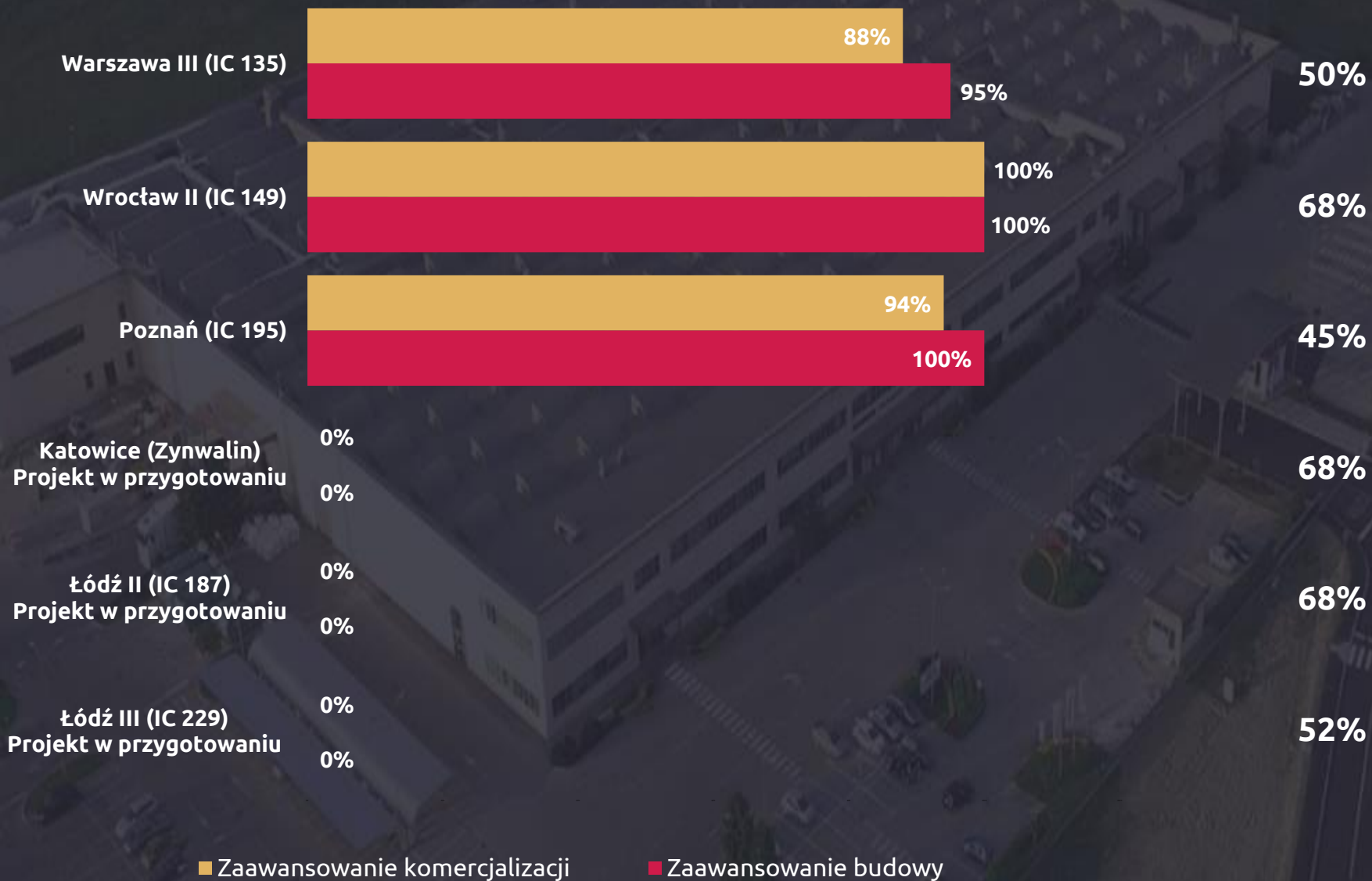


 Inwestycje w realizacji oraz w przygotowaniu
 Zrealizowane inwestycje

Warszawa III (IC 135)	39 tys. m ²
Wrocław II (IC 149)	18 tys. m ²
Katowice (Zynwalin)	39 tys. m ²
Poznań (IC 195)	60 tys. m ²
Łódź II (IC 187)	20 tys. m ²
Łódź III (IC 229)	82 tys. m ²
Magazyny sprzedane w latach 2017-2022	550 tys. m ²

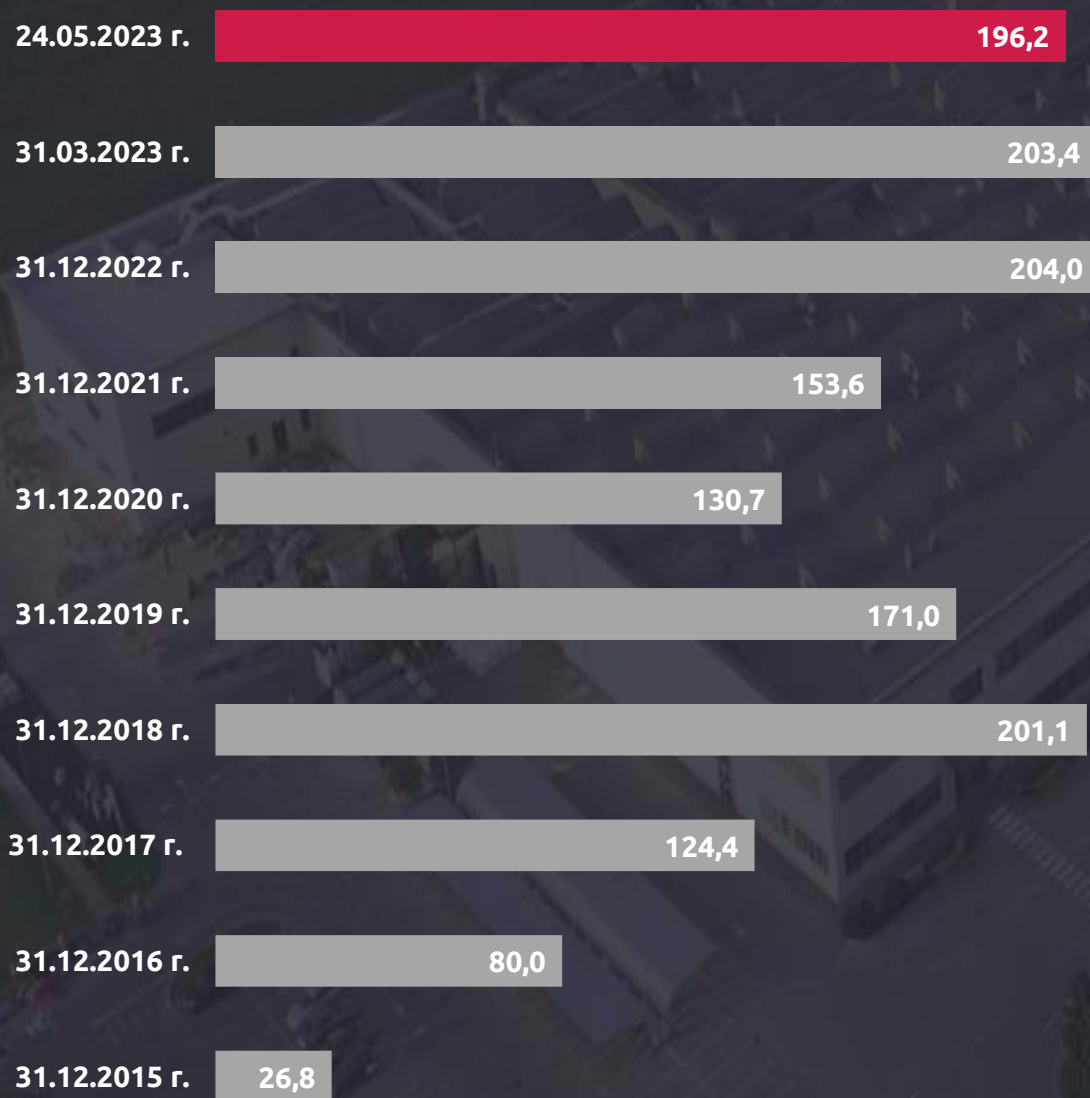
* Stan na 24.05.2023 r.

Udział Marvipol w projekcie



* Stan na 24.05.2023 r.
Źródło: Emitent

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



Realizowane projekty

Warszawa III, Wrocław II, Katowice,
Poznań, Łódź II, Łódź III

Warszawa III, Wrocław II, 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

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

■ Wyniki finansowe



mln zł	1Q 2023	1Q 2022	2022	2021
Przychody ze sprzedaży	70,8	121,6	588,6	393,7
Zysk brutto na sprzedaży	14,0	29,5	142,9	111,8
<i>Marża brutto na sprzedaży (proc.)</i>	<i>19,8%</i>	<i>24,3%</i>	<i>24,3%</i>	<i>28,4%</i>
Koszt sprzedaży	(1,6)	(1,1)	(7,4)	(6,3)
Koszt ogólnego zarządu	(5,8)	(8,0)	(36,3)	(40,8)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	(0,3)	12,1	22,5	38,9
Saldo pozostałych przychodów/kosztów operacyjnych	0,8	0,4	0,1	6,9
Zysk na działalności operacyjnej	7,0	32,9	121,6	116,5
Saldo przychodów/kosztów finansowych	(0,5)	1,7	(10,6)	(2,7)
Zysk brutto	6,5	34,5	111,0	113,8
Zysk netto	5,7	29,1	89,9	95,7

- Wysze przychody w 2022 r. będące konsekwencją większej liczby przekazanych w 2022 r. klientom lokali (911 vs 554) o niższej wartości jednostkowej (średnio 615 tys. zł/lokal vs 698 tys. zł/lokal przed rokiem).

- Spadek przychodów w 1Q 2023 r. konsekwencją niższej liczby przekazania (100 vs 157 lokali).

- Wzrost wartości udziałów w SPV realizujących projekty magazynowe oraz pożyczek udzielonych, związany rozbudową portfela i realizacją projektów.

- Głównie dodatnie różnice kursowe oraz odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom ujmowanym metodą praw własności (SPV magazynowe).

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

mln zł	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe, w tym:	402,5	399,8	264,4
Rzeczowe aktywa trwałe	65,6	63,2	50,7
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	66,1	66,4	17,2
Długoterminowe aktywa finansowe	215,3	214,6	81,1
Udziały w spółkach współkontrolowanych	32,3	32,6	21,5
Nieruchomości inwestycyjne	0,0	0,0	72,8
Aktywa obrotowe, w tym:	985,6	977,6	1 275,9
Zapasy	790,8	768,2	1 008,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	152,9	168,3	218,2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	26,7	35,7	35,2
Kapitał własny	660,8	655,1	612,7
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	414,4	411,6	296,1
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	72,9	70,6	34,8
Zobowiązania z tytułu obligacji	236,5	236,3	220,1
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	312,9	310,7	641,0
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	0,0	0,0	21,0
Zobowiązania z tytułu obligacji	18,6	19,0	52,3
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	43,6	46,0	58,3
Przychody przyszłych okresów	238,7	230,6	477,3
Aktywa / Pasywa	1 388,0	1 377,4	1 549,8
<i>Dług netto</i>	<i>256,8</i>	<i>239,1</i>	<i>128,7</i>
<i>Dług netto / Kapitał własny</i>	<i>0,39</i>	<i>0,36</i>	<i>0,21</i>

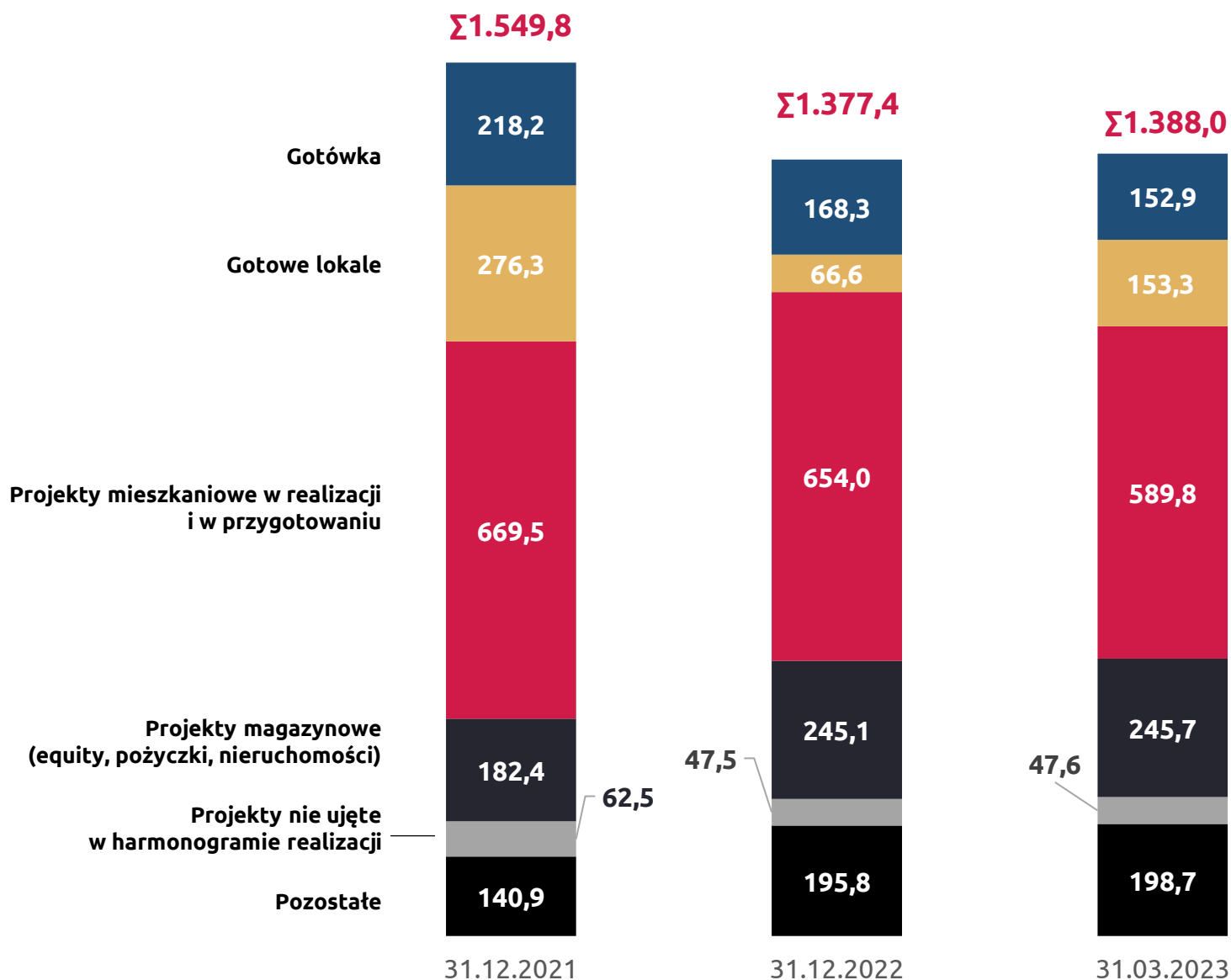
- Udziały w spółkach SPV realizujących projekty magazynowe oraz pożyczki udzielone tym spółkom. Finansowanie działalności magazynowej odbywa się głównie poprzez pożyczki.
- Spadek wartości zapasów związany wysokim poziomem przekazania lokali w 2022 r.
- Zadłużenie odsetkowe skupione głównie wokół obligacji.
- Zaliczki wpłacone przez klientów kupujących mieszkania.

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Źródło: Emitent

Aktywa - struktura

w mln zł



Portfel projektów mieszkaniowych

- Zmniejszenie wartości portfela, związane z finalizacją części projektów

Portfel projektów magazynowych

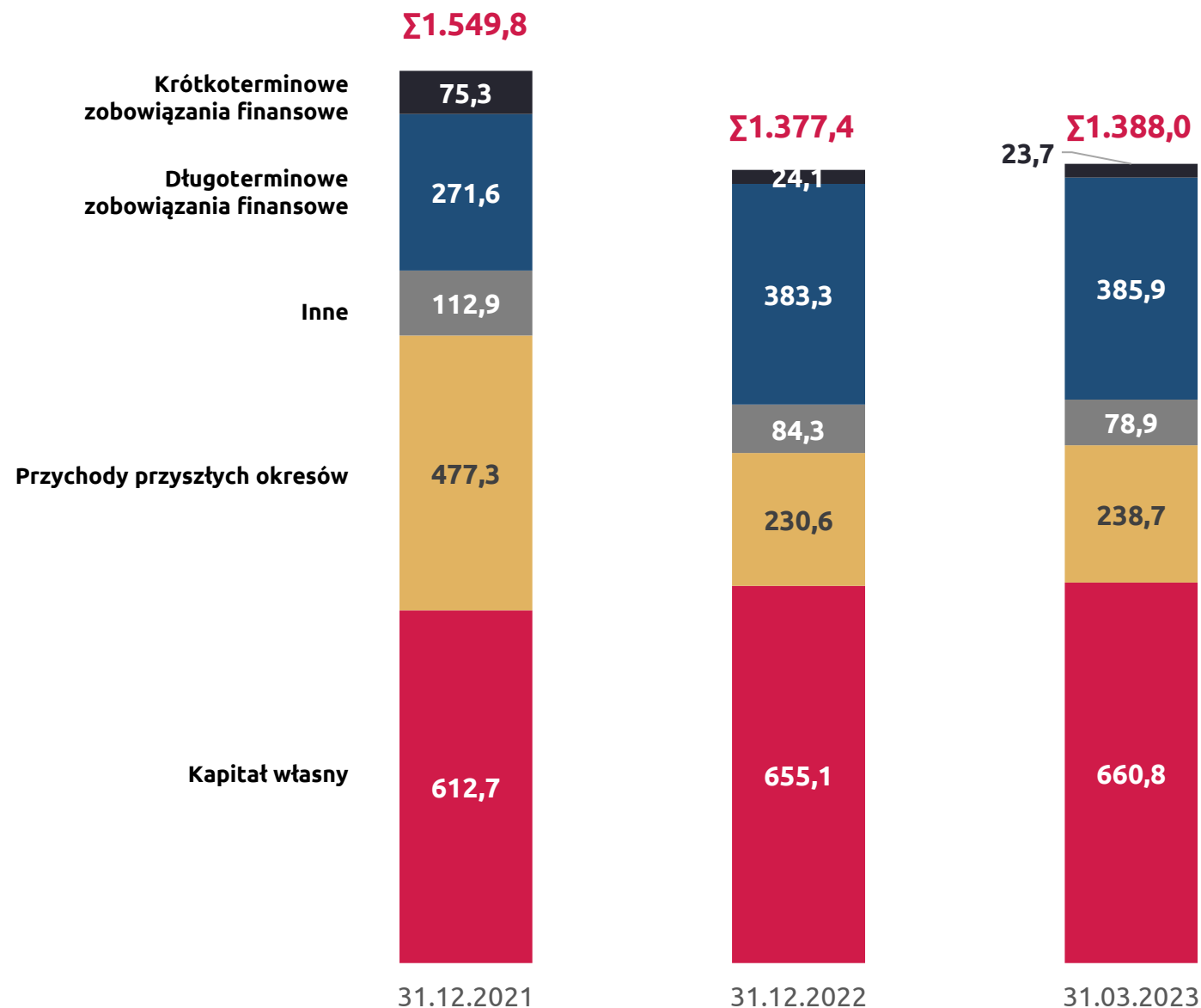
- Stabilizacja wartości portfela

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Źródło: Emitent

Kapitał i zobowiązania

w mln zł



0,39

Wskaźnik
dług netto/kapitał własny
na 31.03.2023

47,6%

Wskaźnik pokrycia majątku
kapitałem własnym
na 31.03.2023

52,4%

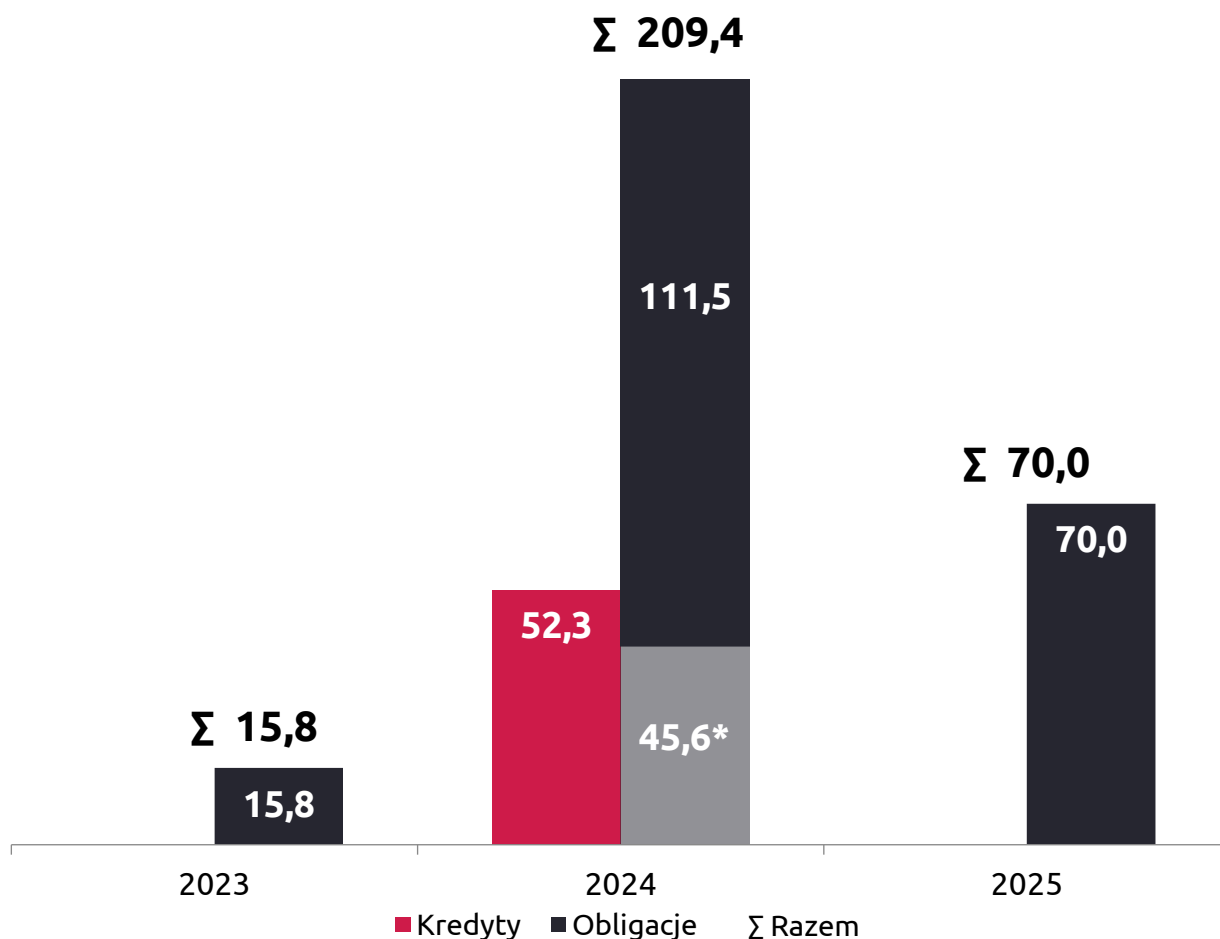
Wskaźnik zadłużenia ogólnego
na 31.03.2023

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Źródło: Emitent

Zapadalność zobowiązań odsetkowych (z tytułu kredytów i obligacji)

w mln zł, stan na 31 marca 2023 r.



*Wykupione przed terminem w II kw. 2023 r.

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Źródło: Emitent

Seria obligacji	Wartość nominalna obligacji na 31.03.2023 (mln zł)	Dzień wykupu
Obligacje serii AC*	8,5	10.05.2023
Obligacje serii AC*	7,3	10.11.2023
Obligacje serii AC*	41,1	10.05.2024
Obligacje serii AD**	116,0	21.10.2024
Obligacje serii P2021A	50,0	03.08.2025
Obligacje serii P2021B	20,0	03.08.2025
Suma	242,9	

* Łączna wartość nominalna obligacji serii AC to 78 mln zł.

Obligacje o wartości 21,1 mln zł zostały wykupione przez Grupę przed dniem bilansowym. Obligacje o wartości 29,8 mln zł zostały wykupione przez Grupę po dniu bilansowym.

** Łączna wartość nominalna obligacji serii AD to 116 mln zł.

Obligacje o wartości 27,5 mln zł zostały wykupione przez Grupę po dniu bilansowym.

Po dniu bilansowym, Emitent wyemitował 54 mln zł obligacji serii AE z terminem wykupu 2 marca 2026 r. oraz wyemitował 35 mln zł obligacji serii P2022A z terminem wykupu 8 maja 2026 r.

mln zł	1Q 2023	1Q 2022	2022	2021
Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3,6)	34,4	84,6	67,1
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1,8)	(49,8)	(50,2)	12,6
Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej	(10,0)	67,3	(84,3)	(52,2)
Przeptywy pieniężne netto	(15,4)	52,0	(49,9)	27,4
Środki pieniężne na koniec okresu	152,9	270,2	168,3	218,2

- Dodatkowo CFO w latach 2021-2022 wynika z wysokich przedpłat klientów na lokale w budowie (2021) oraz procesu przekazania lokali klientom (2022).

- Ujemne CFI w 2022 r. wynika z rozwoju segmentu magazynowego - głównie udzielone pożyczki oraz objęte udziały w spółkach SPV realizujących projekty magazynowe.

DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ

MARVIPOL[®]
development

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