

EMISJA OBLIGACJI SERII P2021A

WARSZAWA, styczeń 2022 r.

MARVIPOL[®]
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ
TO POWÓD DO DUMY

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 MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. („SPÓŁKA”).

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 23 LISTOPADA 2021 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 FIRMY INWESTYCYJNEJ – MICHAEL/STRÖM DOM MAKLEPSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE WWW.MICHAELSTROM.PL.

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

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.

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.

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

1

Wiodący warszawski deweloper, z ponad 25-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 blisko 1,2 tys. lokali w budowie (79% 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 (7 projektów z 253 tys. m² GLA)*

7

Stabilny poziom zadłużenia, wskaźnik długu netto** do kapitałów własnych na poziomie 0,30 na dzień 30.09.2021 r.

* Stan na 25.11.2021 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 50 mln zł
Okres do wykupu	› 42 miesiące (03.08.2025 r.)
Cena Emisyjna / Wartość nominalna	› 1 000 zł
Oprocentowanie	› WIBOR 6M + 4,50%
Typ oprocentowania	› Zmienne
Wypłata 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	› 12.01.2022 – 25.01.2022 r.
Planowany Dzień Emisji	› 03.02.2022 r.

Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2021A:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.



Dom Maklerski Banku BPS S.A.



Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.



Dom Maklerski BDM S.A.

ipopema

IPOPEMA Securities S.A.

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLESKI

Noble Securities S.A.

Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2021A.

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

Wyniki finansowe

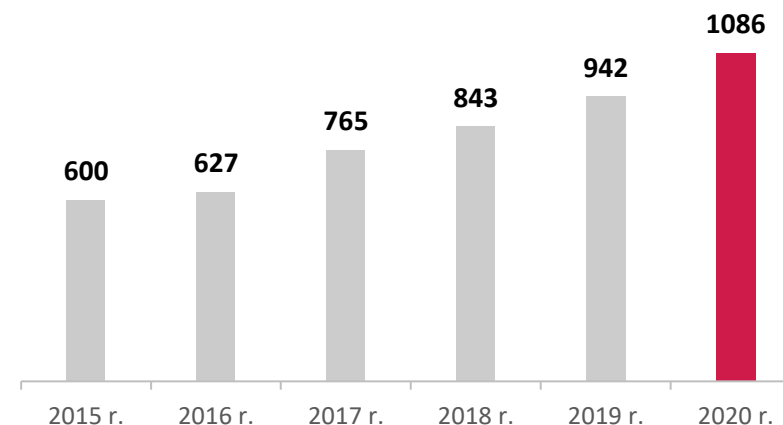


MARVIPOL
development

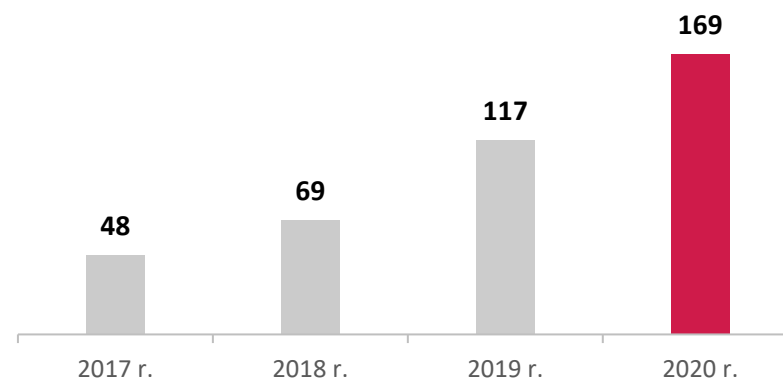
PROFIL SPÓŁKI

- Marvipol Development S.A. jest jedną z wiodących firm deweloperskich.
- Grupa działa w trzech segmentach rynku:
 - mieszkaniowym
 - magazynowym
 - pozostałe nieruchomości
- Grupa od ponad 25 lat jest obecna na warszawskim rynku mieszkaniowym. W swojej dotychczasowej działalności Grupa oddała do użytkowania 7,9 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 470 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 15 projektów (o łącznej powierzchni 550 tys. m²), z czego 13 zostało sprzedanych (483 tys. m²), a dwa kolejne mają przedwstępne umowy sprzedaży (67 tys. m²).
- Spółka, w następstwie podziału Marvipol S.A., przejęła, z dniem 1 grudnia 2017 r., działalność deweloperską Grupy Kapitałowej Marvipol, prowadzoną od ponad 25 lat.
- 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.

KONTRAKTACJA LOKALI (SZT.)



SPRZEDAŻ MAGAZYNÓW (TYS. M² GLA)

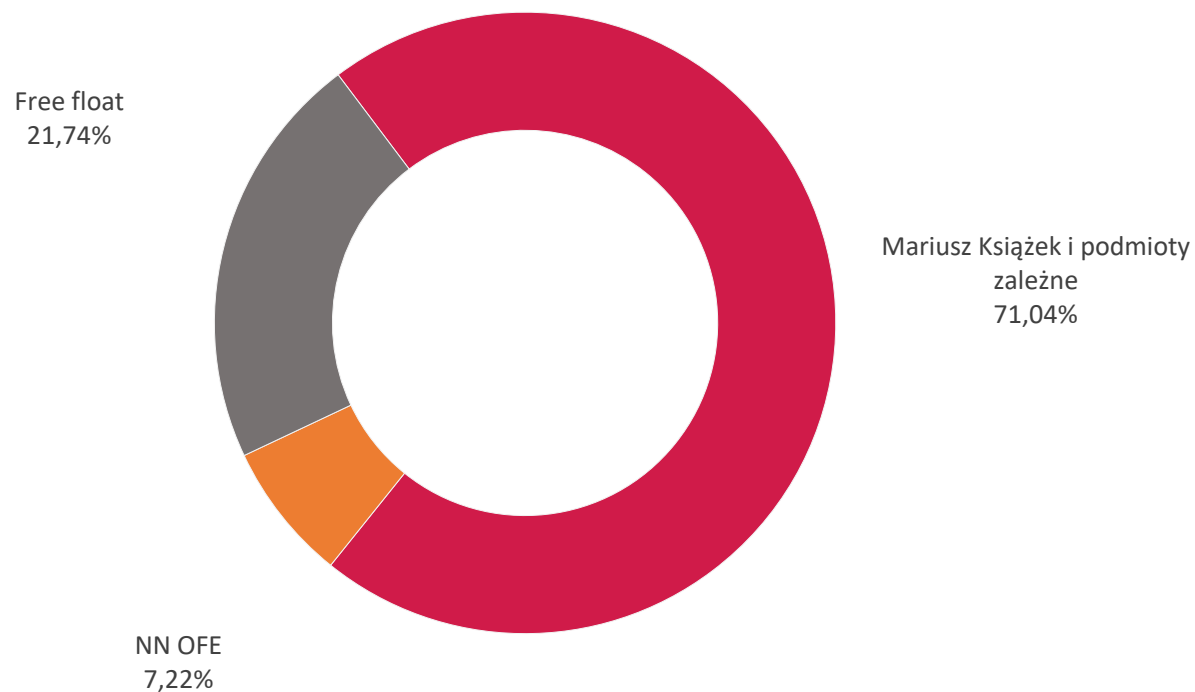


Źródło: Emitent

GLA - powierzchnia najmu brutto (ang. gross leasable area, GLA)

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

Akcjonariat na 25.11.2021 r.



Źródło: Emitent; stan na dzień 25.11.2021 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

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



MARVIPOL[®]
development

1 086



LOKALI SPRZEDANYCH
W 2020 R.

245



LOKALI SPRZEDANYCH
W OKRESIE 9 MIES. 2021 R.

1 170



LOKALI W BUDOWIE*,
(79% Z NICH JEST SPRZEDANYCH)

353



LOKALE PRZEKAZANE NABYWCOM
W OKRESIE 9 MIES. 2021 R.

* Stan na 25.11.2021 r.

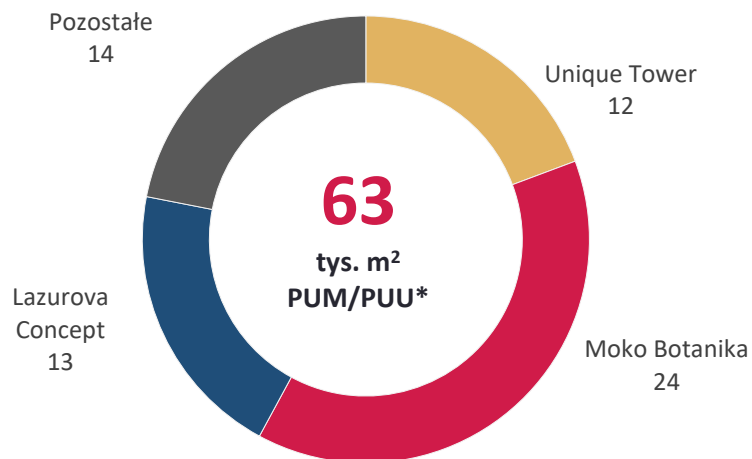
Źródło: Emitent



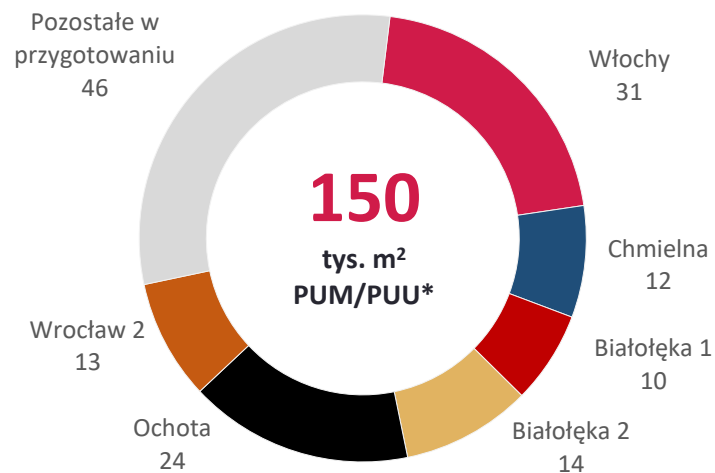
■ Projekty w realizacji

■ Projekty w przygotowaniu

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



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



WARSZAWA



GDAŃSK



WROCŁAW



* Stan na 25.11.2021 r.

Źródło: Emitent

PODSUMOWANIE

- **1 086*** zawartych umów sprzedaży w 2020 r.

*w tym 40 umów dla lokali inwestycyjnych z projektu Unique Apartments

- Kluczowy wpływ na wyniki sprzedaży w 2020 r. miała pakietowa sprzedaż 655 lokali w inwestycjach: Moko Botanika I i II, Studio Okęcie i Unique Tower do grupy Heimstaden Bostad za 353,2 mln zł.

- **245*** zawartych umów sprzedaży w okresie 9 miesięcy 2021 r.

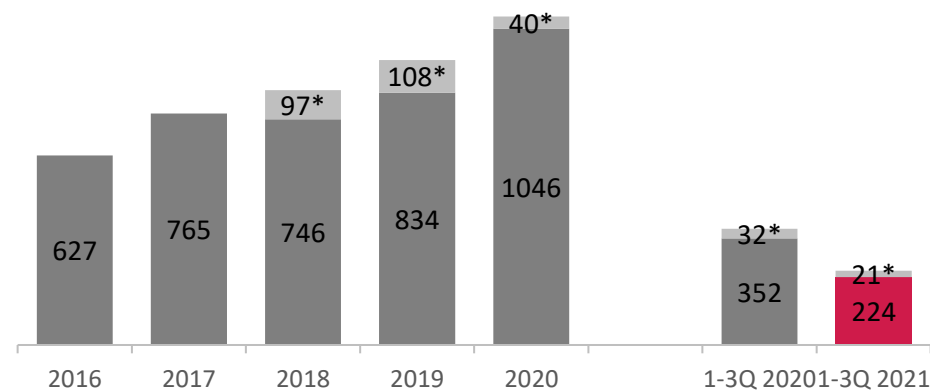
*w tym 21 umów dla lokali inwestycyjnych z projektu Unique Apartments

- Niższa sprzedaż jest konsekwencją ograniczonej oferty sprzedażowej, o czym przesądziła m.in. zrealizowana na przełomie 2020 i 2021 r. pakietowa transakcja sprzedaży lokali.

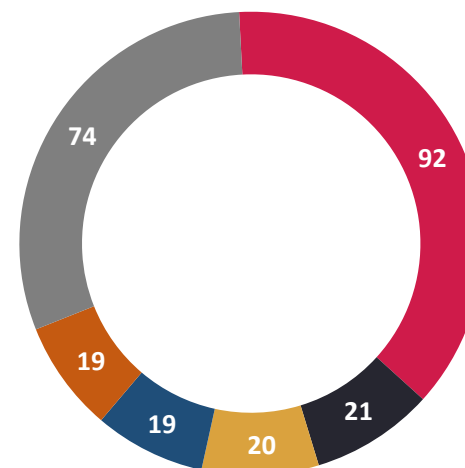
Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Źródło: Emitent

KONTRAKTACJA LOKALI (SZT.)



*Sprzedaż lokali inwestycyjnych w Unique Apartments



■ Lazurova Concept

■ Dwie Motławy

■ W Apartments

■ Unique Tower (inwestycyjna)*

■ Apartamenty Zielony Natolin

■ Pozostałe

Projekty	Lokale w ofercie (stan na 30.09.2021 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia budowy
	szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	
Rotunda Dynasy i lokale z ukończonych inwestycji	47	4,7	-	-	-
Unique Tower (część mieszkaniowa i usługowa)	26	4,1	190	12,1	IV kw. 2021 r.
Kłopotowskiego No 11	5	0,9	75	4,0	II kw. 2022 r.
Rotunda Dynasy	*	*	25	3,1	IV kw. 2022 r.
Lazurova Concept	143	7,9	235	12,6	I kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	49	2,3	68	3,1	II kw. 2023 r.
Razem	270	19,9	-	-	-

*Ze względu na umowy o zachowaniu poufności Grupa nie ujawnia szczegółów związanych z umowami zawartymi dla inwestycji Rotunda Dynasy

- Na koniec września 2021 r. w ofercie Grupy pozostawało 270 lokali o łącznej powierzchni blisko 20 tys. m² PUM/PUU.
- Celem na kolejne miesiące jest sukcesywne uzupełnienie oferty Grupy.
- W 2022 r. Grupa Marvipol Development planuje wprowadzić do realizacji **10** projektów z **2,2 tys.** lokali i **112,5 tys. m²** PU.

Nieruchomość	Rok zakupu	Cena zakupu (mln zł)	Projektowana PU (tys. m ²)	Udział kosztu gruntu w m ² PU (tys. zł)	Start/planowany start budowy
Bemowo (Lazurova Concept)	2020	24,7	12,6	2,0	II kw. 2021 r.
Białołęka 1	2020	12,0	9,7	1,2	II kw. 2022 r.
Bielany 2	2020	6,6	4,7	1,4	III kw. 2022 r.
Ursynów 1 (Apartamenty Zielony Natolin)	2020	3,6	3,2	1,1	III kw. 2021 r.
Włochy	2020	78,0	31,0	2,5	I kw. 2022 r.
Wrocław 1	2020	8,0	7,0	1,1	I kw. 2022 r.
Białołęka 2	2021	20,0	15,0	1,3	I kw. 2022 r.
Gdańsk Olszynka	2021	15,5	6,8	2,3	I kw. 2022 r.
Ursynów 2	2021	12,0	3,1	3,9	II kw. 2023 r.
Ochota	2021	91,4*	25	3,7	III kw. 2022 r.
Białołęka 3	2021	10,5	7,0	1,5	II kw. 2023 r.
Wrocław 2	2021	31,1	13,0	2,4	III kw. 2022 r.
Praga Południe	2021	15,0	3,5	4,3	I kw. 2026 r.
Bielany 3	2021	9,4	4,0	2,3	II kw. 2023 r.
Razem		337,8	145,6	2,3	

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

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

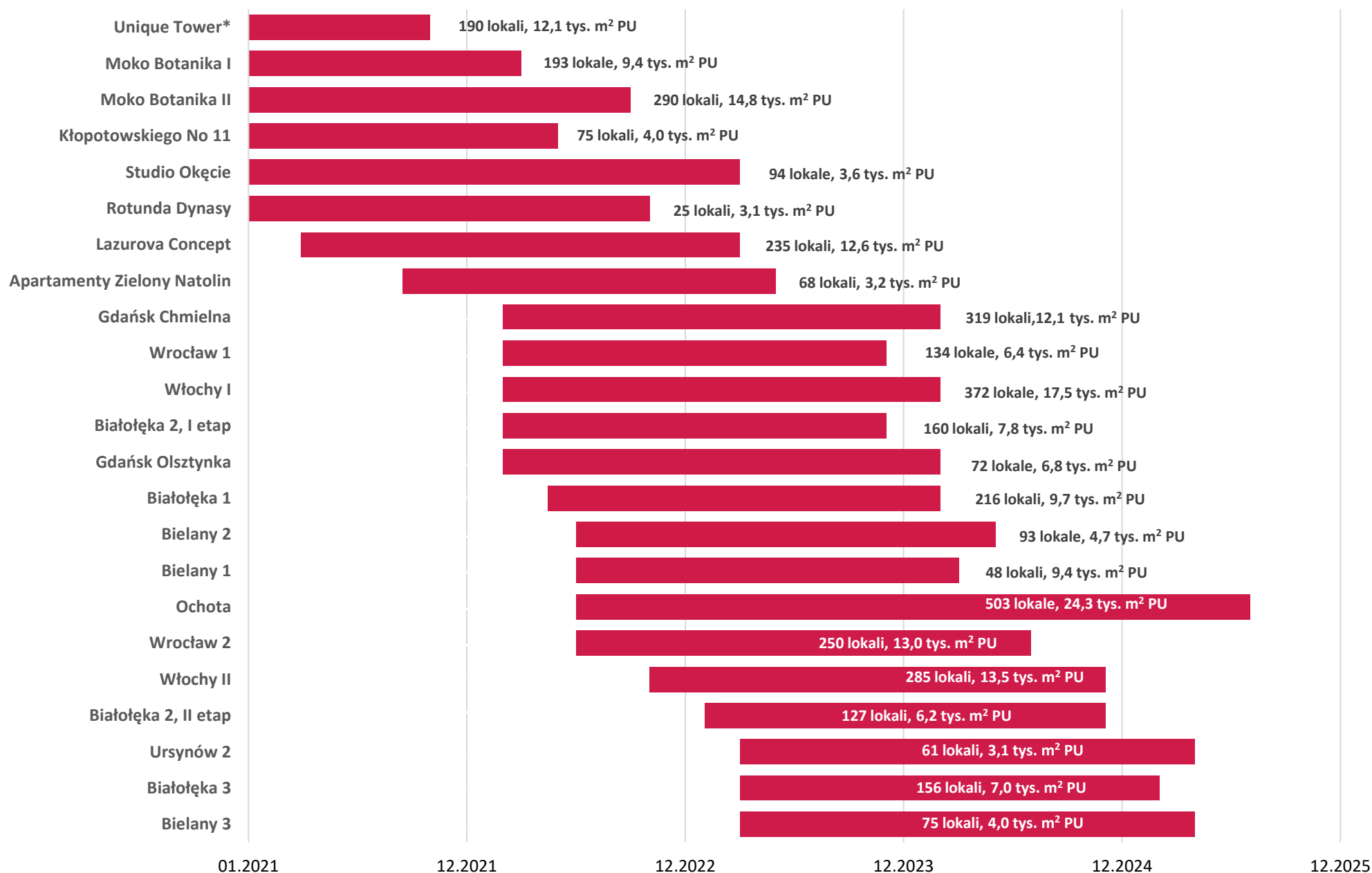
Źródło: Emitent

Harmonogram realizacji projektów

MARVIPOL DEVELOPMENT

18

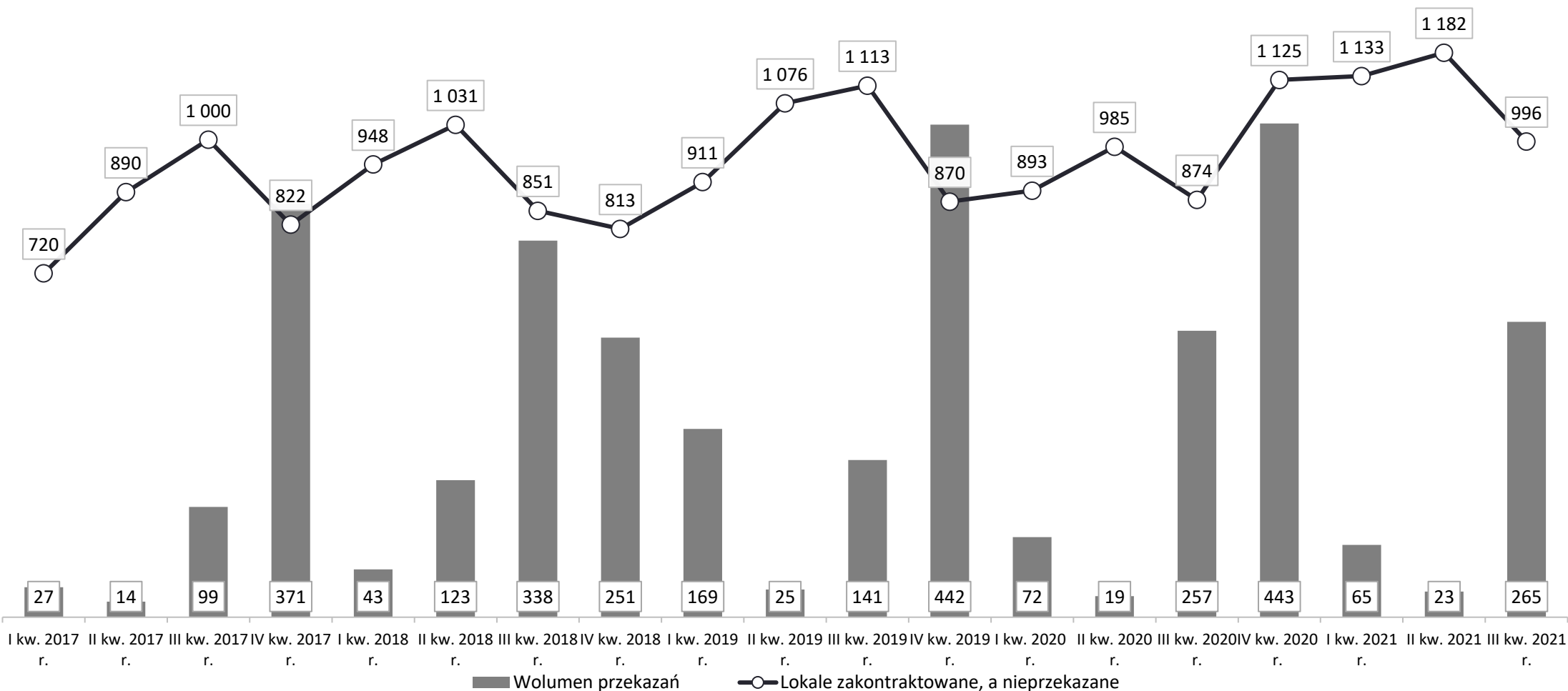
Źródło: Emitent



* Część mieszkaniowa Unique Tower

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

- **353** lokale przekazane w okresie 9 mies. 2021 r. lokali, **996*** sprzedanych, a nieprzekazanych lokali na koniec września 2021 r.



*Dane nie uwzględniają wpływu sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments na wolumen lokali zakontraktowanych, a nieprzekazanych. Na 30.09.2021 liczba inwestycyjnych lokali, sprzedanych, a nieprzekazanych w Unique Apartments, to 266. Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Źródło: Emitent

Projekty	Lokale przekazane klientom w okresie 9 mies. 2021 r.			
	szt.	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
W Apartments	172	136 060	(100 352)	26,2%
Dwie Motławy	84	44 850	(34 058)	24,1%
Central Park Ursynów 5+6	41	23 755	(20 055)	15,6%
Riviera Park 4	24	10 213	(7 737)	24,2%
Topiel No 18	11	24 630	(15 604)	36,6%
Pozostałe lokale	21	18 989	(13 260)	30,2%
Razem	353	258 495	(191 066)	26,1%

- W 1-3Q 2021 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom **353** lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 348 w 1-3Q 2020 r. W tym okresie Grupa zakończyła projekty W Apartments w Warszawie oraz Dwie Motławy w Gdańsku, przychody pochodziły także z inwestycji ukończonych w 2020 r.
- Wartość wydanych mieszkań i lokali usługowych w 1-3Q 2021 r. to **258,5** mln PLN, wobec 164,4 mln PLN w roku poprzednim. Średnia marża brutto na projektach deweloperskich wyniosła w 1-3Q 2021 r. **26,1%**, co oznacza spadek względem analogicznego okresu 2020 r. (27,8%).

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

Źródło: Emitent

Projekty	Lokale sprzedane, a nieprzekazane (na 30.09.2021)			Lokale niesprzedane (na 30.09.2021)		Przewidziany termin zakończenia budowy
	szt.	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	szt.		
W Apartments	41	2 704	38 724	5		Budowa zakończona
Dwie Motławy	19	675	9 019	2		Budowa zakończona
Unique Tower (część mieszkaniowa i usługowa)	164	8 037	143 534	26		IV kw. 2021 r.
Kłopotowskiego No 11	70	3 094	44 600	5		II kw. 2022 r.
Moko Botanika 1-2	483	24 180	252 773	-		III kw. 2022 r.
Studio Okęcie	94	3 628	38 453	-		I kw. 2023 r.
Lazurova Concept	92	4 745	53 894	143		I kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	19	764	12 104	49		II kw. 2023 r.
Pozostałe	14	1 201	41 183	40		-
Razem	996	49 030	634 283			-

*W tym lokale w projektach oddanych do użytkowania

** Niesprzedane lokale w projektach oddanych do użytkowania

- Na 30.09.2021 r. Grupa posiadała 996 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca III kwartału 2021 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to **634,3 mln zł**

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

Źródło: Emitent

Parametry emisji

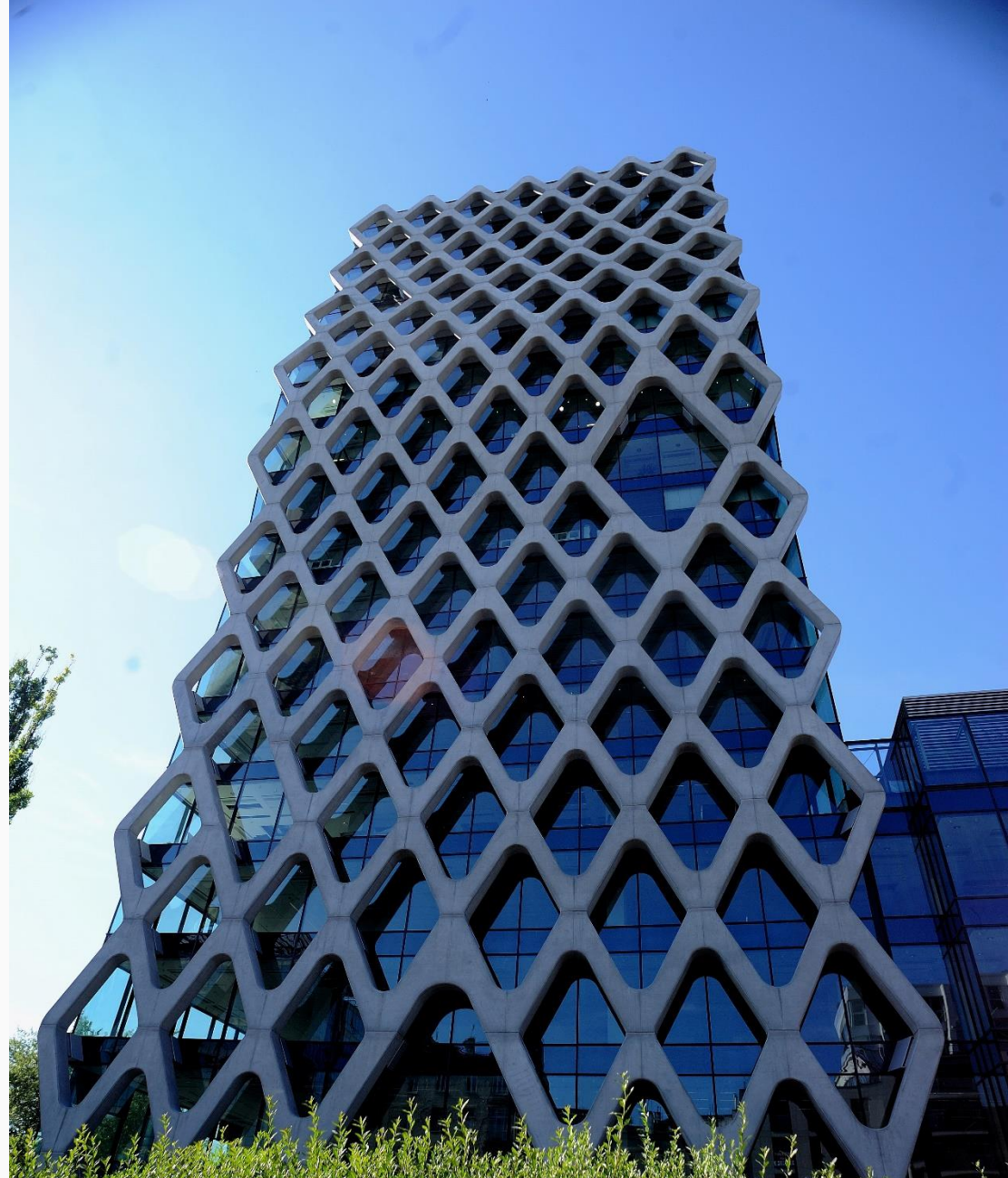
Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

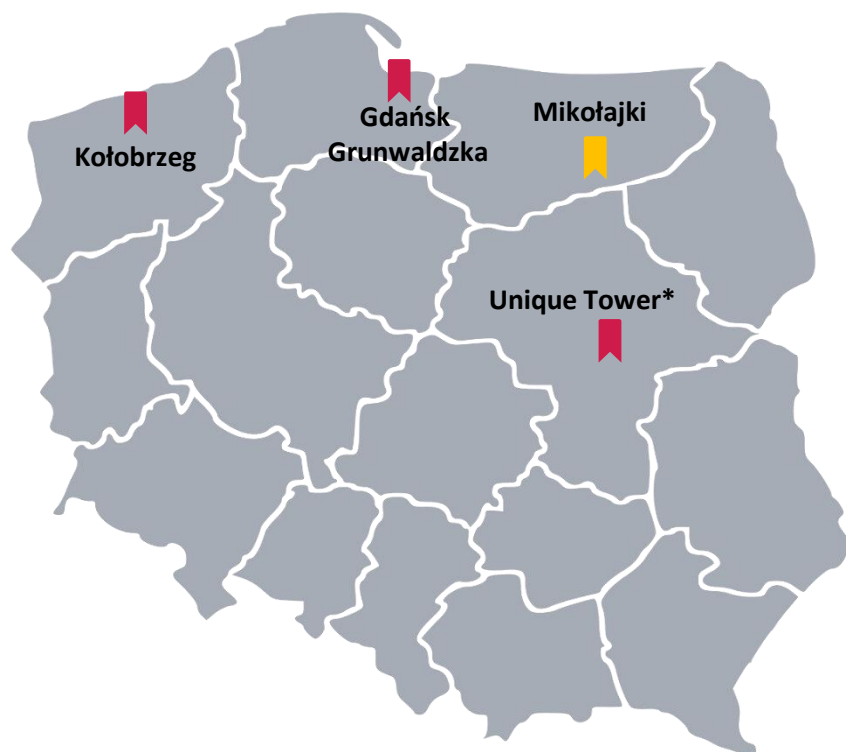
Wyniki finansowe



MARVIPOL[®]
development

Podsumowanie

- Segment skupia nieruchomości o przeznaczeniu innym niż projekty mieszkaniowe i magazynowe,
- Na dzień 30.09.2021 r. w ramach segmentu prezentowane są nieruchomości:
 - Koło brzeg oraz Gdańsk (ul. Grunwaldzka),
 - część projektu Unique Tower obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawierane są umowy dzierżawy, które będą po oddaniu budynku do użytkowania wynajmowane w formule najmu krótko i długoterminowego.
- W związku z zamiarem sprzedaży niezabudowanej działki w Mikołajkach była ona w sprawozdaniu Grupy za IIIQ21 prezentowana jako aktyw o przeznaczeniu do sprzedaży. Sprzedaż ww. nieruchomości została zrealizowana w grudniu 2021 r. (wartość transakcji 12,75 mln PLN).



Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	318	Projekt w budowie
Gdańsk Grunwaldzka	9,9	-	Nie podjęto decyzji o realizacji
Koło brzeg	10,8	-	Nie podjęto decyzji o realizacji
Razem	32,4	-	

*Część inwestycyjna

- Grupa w 2017 r. rozpoczęła budowę projektu Unique Tower liczącego łącznie 508 lokali. Budowa tej inwestycji została zakończona w 4Q 2021 r.
- W ramach górnych pięter głównej wieży oraz budynków A i B powstało 190 lokali, z których na 30.09.2021 r. było sprzedanych 164, 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 (318 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. Na 30.09.2021 r. sprzedano łącznie 266 lokali (8,8 tys. m² PUM/PUU) o łącznej wartości 164,9 mln zł. Do sprzedaży pozostają 52 lokale (11,7 tys. m² PUM/PUU)

UNIQUE APARTMENTS

(do 16 P.)

- Lokale w ramach Royal Tulip Warsaw Apartments
- łącznie: 318 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

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



MARVIPOL
development

28,9 mln PLN



ZYSK NETTO SEGMENTU MAGAZYNOWEGO
W 2020 R.

27,8 mln PLN



ZYSK NETTO SEGMENTU MAGAZYNOWEGO
ZA 9 MIES. 2021 R.

151,7 mln PLN

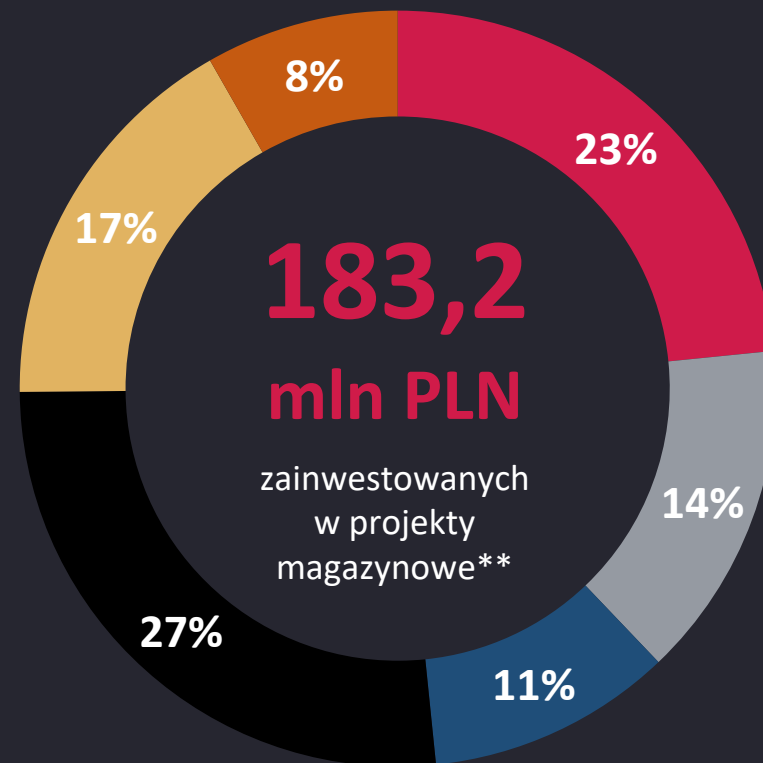


ROZPOZNANY ZYSK NA PROJEKTACH SPRZEDANYCH
W 2017-2021 R.*

253 tys. m² GLA



POWIERZCHNIA WYNAJMU
PROJEKTÓW W PORTFELU**



Projekty w Warszawie

Projekty w rejonie Warszawy

Projekty we Wrocławiu

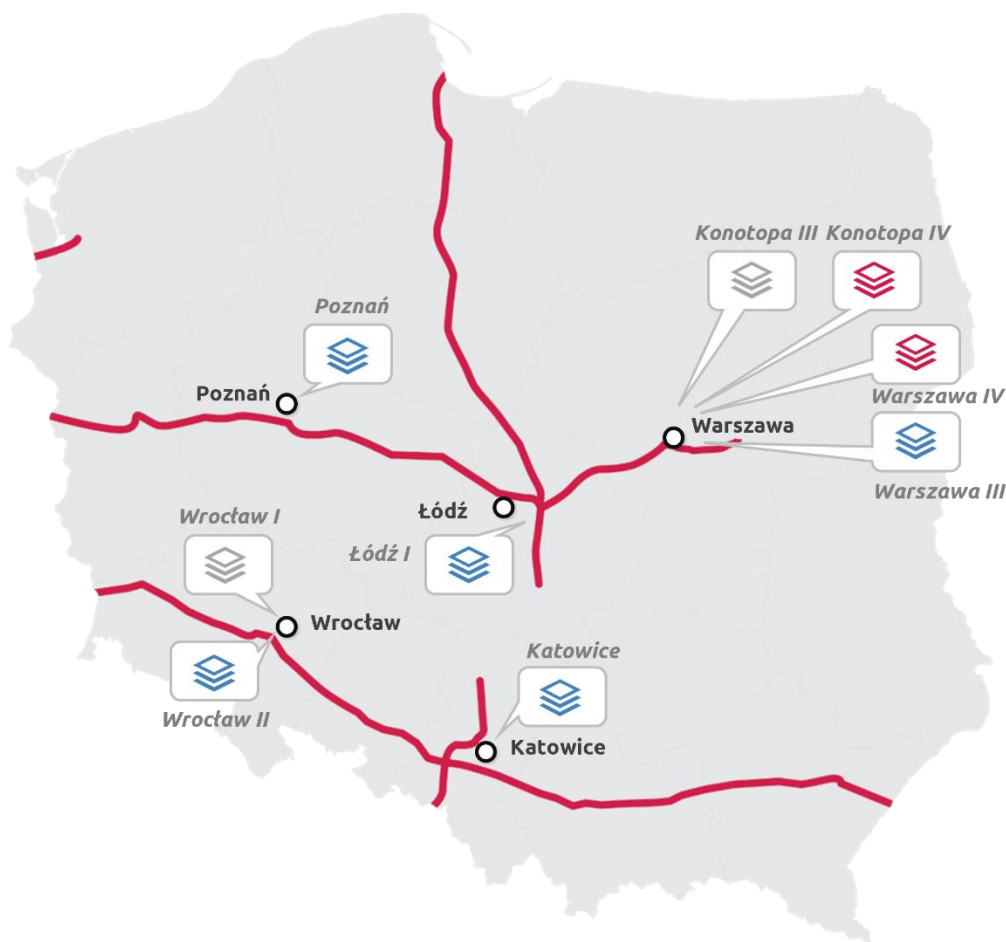
Projekt w Katowicach

Projekt w rejonie Poznania

Projekt w Łodzi

* Rozpoznany w wynikach finansowych do 30.09.2021

** Stan na 25.11.2021 r.



 Inwestycje w realizacji
  Inwestycje sprzedane w 2021 r.
 Zrealizowane, przedwstępnie sprzedane inwestycje

Warszawa III (IC 135) 41 tys. m²

Wrocław II (IC 149) 19 tys. m²

Katowice (Zynwalin) 39 tys. m²

Poznań (IC 195) 67 tys. m²

Łódź I (IC 187) 20 tys. m²

Warszawa IV (IC 112)
Przedwstępnie sprzedany 9 tys. m²

Warszawa-Konotopa IV (IC 130) **
Przedwstępnie sprzedany 58 tys. m²

Warszawa-Konotopa III (IC 108)
Sprzedany w 2021 r. 22 tys. m²

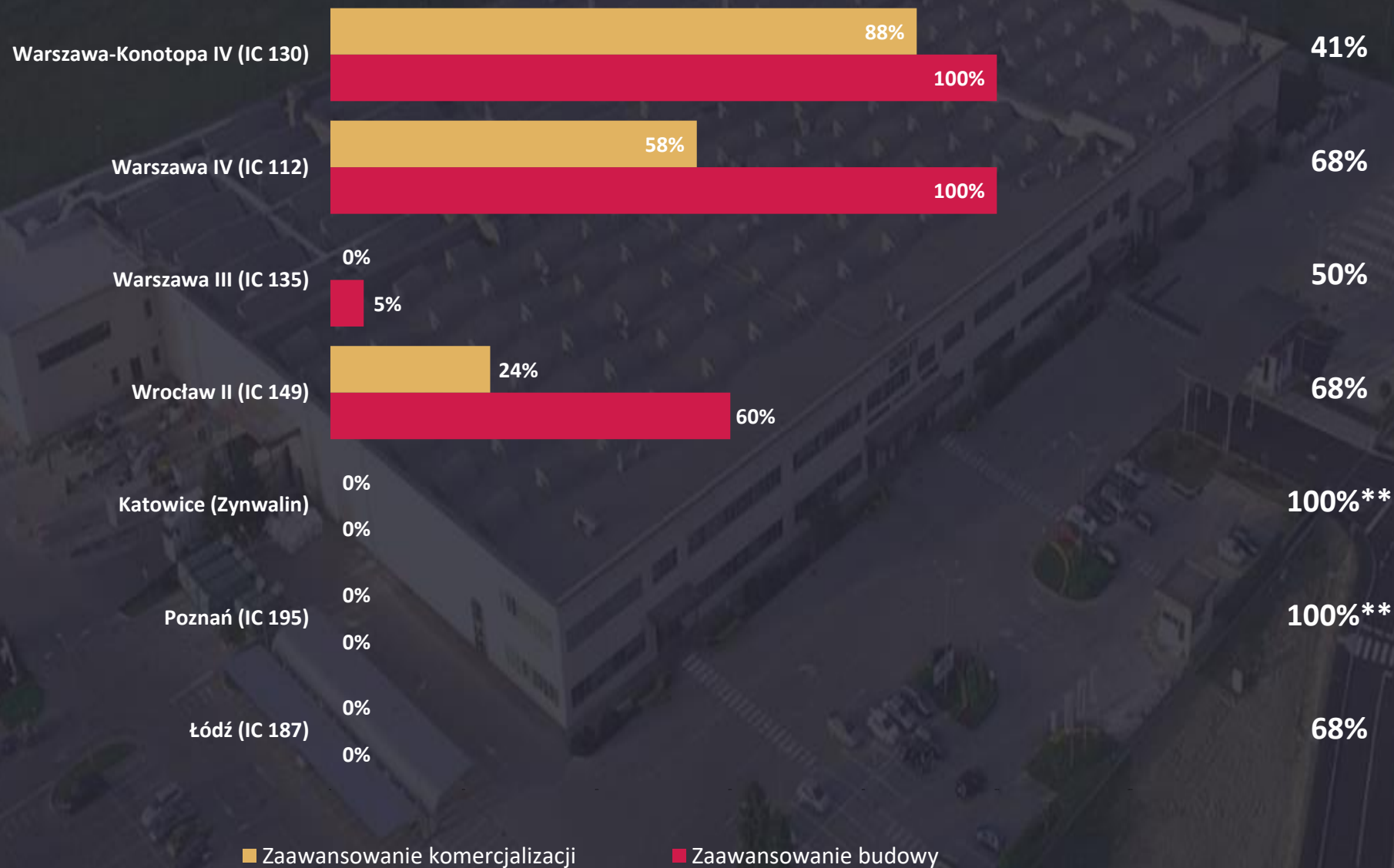
Wrocław I (IC 141)
Sprzedany w 2021 r. 23 tys. m²

Magazyny sprzedane w latach 2017-2020 438 tys. m²

* Stan na 25.11.2021 r., **umowa przyrzeczona sprzedaży zawarta w grudniu 2021 r.

Źródło: Emitent

Udział Marvipol
w projekcie

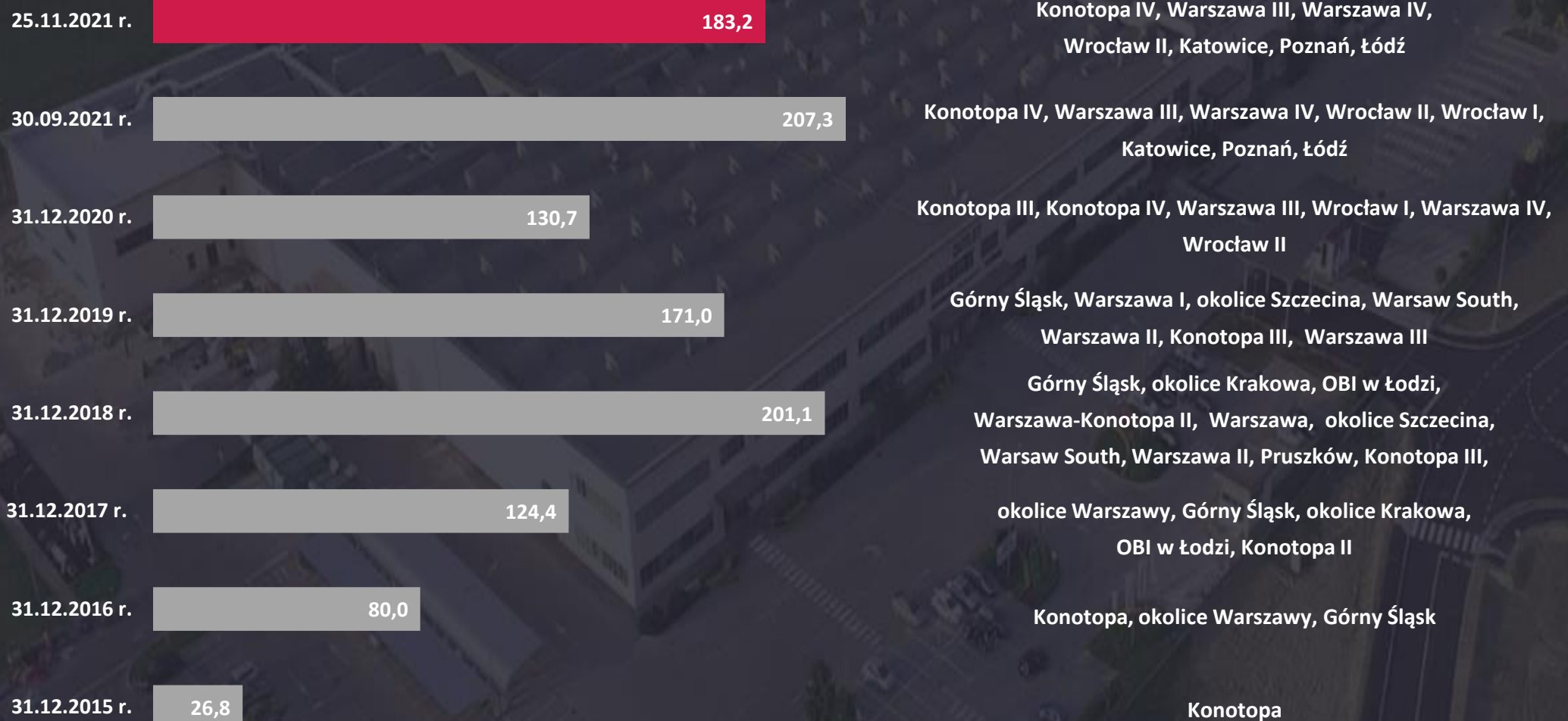


* Stan na 25.11.2021 r. ** Docelowo – 68%

Źródło: Emitent

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

Realizowane projekty



Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Segment mieszkaniowy

Segment pozostałe nieruchomości

Segment magazynowy

Wyniki finansowe

mln zł	1-3Q 2021	1-3Q 2020	2020	2019
Przychody ze sprzedaży	263,9	168,5	431,4	290,8
Zysk brutto na sprzedaży	68,6	47,2	105,8	67,0
<i>Marża brutto na sprzedaży (proc.)</i>	<i>26,0%</i>	<i>28,0%</i>	<i>24,5%</i>	<i>23,0%</i>
Koszt sprzedaży	(4,3)	(4,7)	(6,3)	(8,4)
Koszt ogólnego zarządu	(22,5)	(26,8)	(40,8)	(34,6)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	32,6	23,6	29,8	64,1
Saldo pozostałych przychodów/kosztów operacyjnych	1,0	2,6	1,1	2,5
Zysk na działalności operacyjnej	75,4	41,9	89,6	90,5
Saldo przychodów/kosztów finansowych	(1,2)	9,5	10,2	(0,9)
Zysk brutto	74,2	51,4	99,8	89,7
Zysk netto	64,2	43,1	80,4	69,9

■ Wyższe przychody w 1-3Q 2021 r. będące konsekwencją większej liczby przekazanych w 2021 r. klientom lokali (353 vs 348) o wyższej wartości jednostkowej (średnio 732 tys. zł/lokal vs 472 tys. zł/lokal przed rokiem).

■ 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	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe, w tym:	282,8	198,7	215,9	262,4
Długoterminowe aktywa finansowe	121,9	101,1	119,5	145,6
Udziały w spółkach współkontrolowanych	17,8	17,8	17,4	0,0
Nieruchomości inwestycyjne	74,1	13,6	14,3	51,1
Aktywa obrotowe, w tym:	1 188,7	1 258,2	1 098,0	949,1
Zapasy	972,7	883,8	853,8	724,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	152,7	333,8	190,7	176,0
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	58,6	79,4	48,2	48,7
Kapitał własny	581,2	519,3	556,6	483,2
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	317,7	195,5	259,3	326,3
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	39,5	58,1	44,7	148,9
Zobowiązania z tytułu obligacji	232,4	94,0	172,5	127,9
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	592,1	742,1	498,0	465,4
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	0,0	81,5	63,3	28,0
Zobowiązania z tytułu obligacji	39,4	129,1	49,4	83,7
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	49,1	71,2	53,3	51,5
Przychody przyszłych okresów	472,0	423,5	295,6	251,6
Aktywa / Pasywa	1 491,1	1 456,9	1 313,9	1 274,9
Dług netto	175,9	46,3	156,6	231,3
Dług netto / Kapitał własny	0,30	0,09	0,28	0,48

- Udziały w spółkach SPV realizujących projekty magazynowe oraz pożyczki udzielone tym spółkom. Finansowanie działalności magazynowej odbywa się głównie poprzez pożyczki.

- Wzrost wartości zapasów związany z zakupami działek pod projekty oraz nakładami na realizację inwestycji.

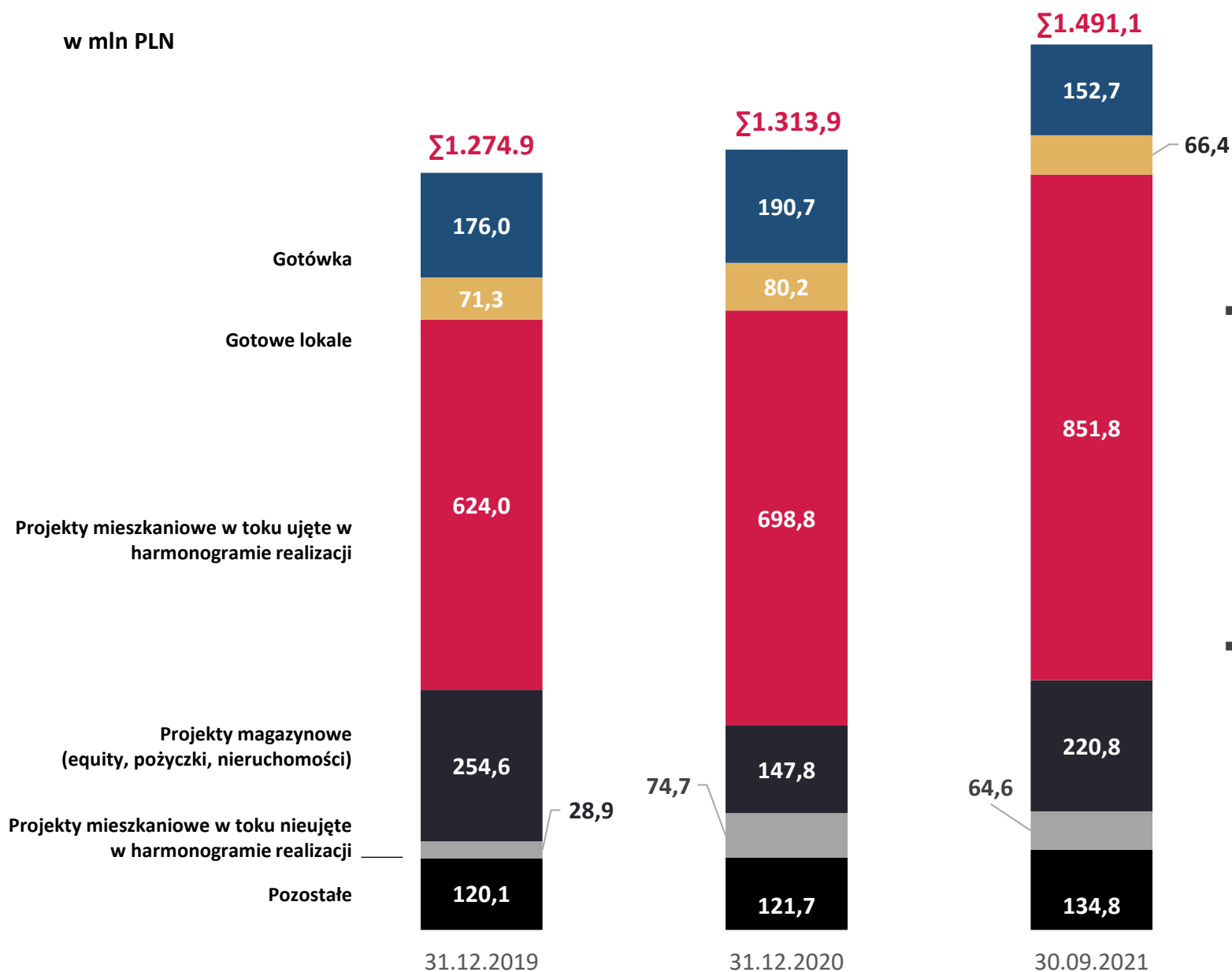
- Zadłużenie odsetkowe skupione wokół obligacji.

- Zaliczki wpłacone przez klientów kupujących mieszkania.

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

Źródło: Emitent

w mln PLN



Portfel projektów mieszkaniowych gotowych i w toku

- 15% wzrost wartości w okresie 9 miesięcy 2021 r. w efekcie zakupów nieruchomości pod nowe projekty oraz postępu prac w ramach realizowanych inwestycji

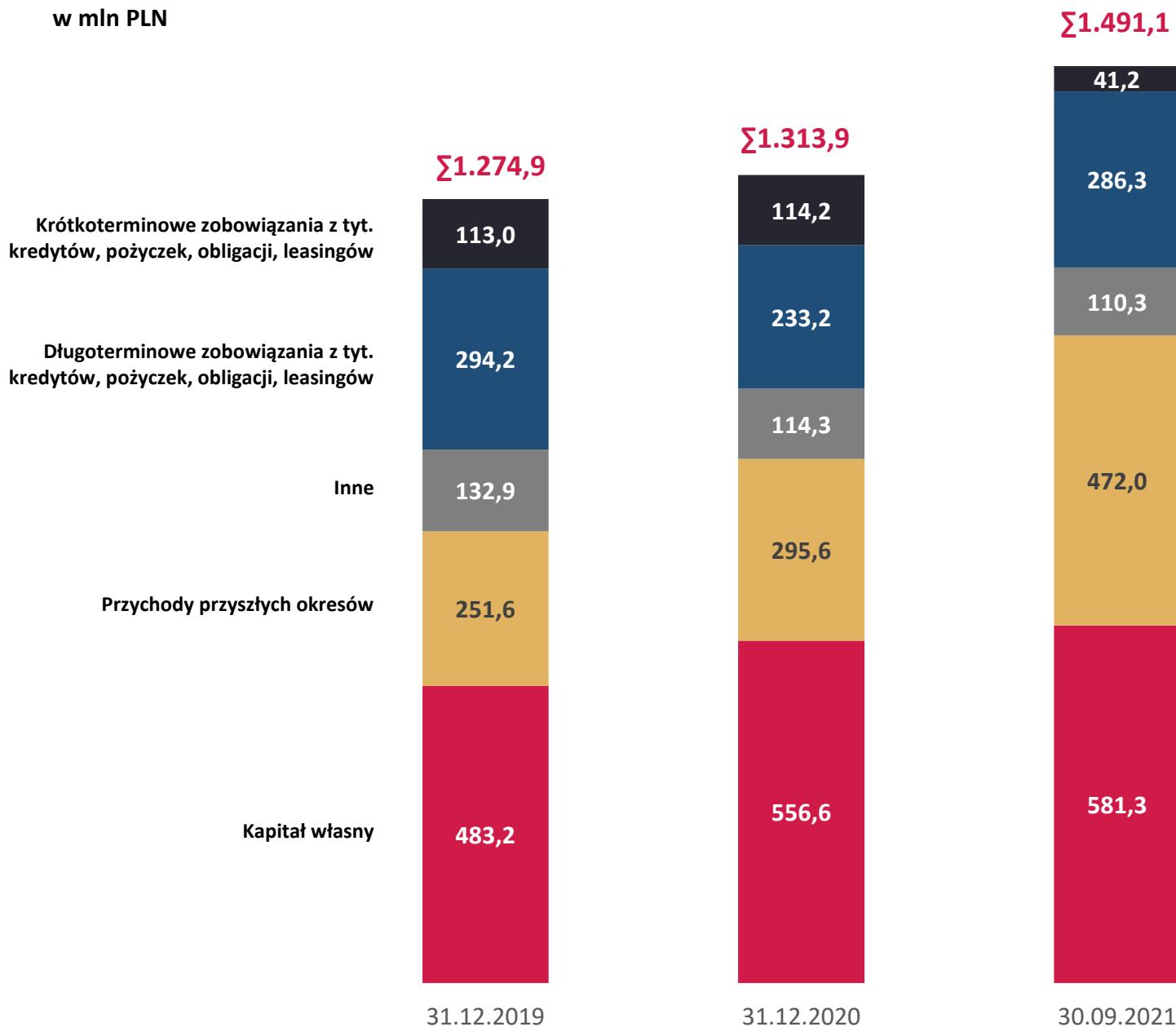
Portfel projektów magazynowych

- 49% wzrost wartości efektem m.in. startu nowych inwestycji, postępów w realizacji dotychczasowych projektów aktualizacji wycen w związku z zawarciem przedwstępnych umów sprzedaży

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

Źródło: Emitent

w mln PLN



0,30

▼

Wskaźnik
dług netto/kapitał własny
na 30.09.2021

39,0%

▼

Wskaźnik pokrycia majątku
kapitałem własnym
na 30.09.2021

61,0%

▼

Wskaźnik zadłużenia ogólnego
na 30.09.2021

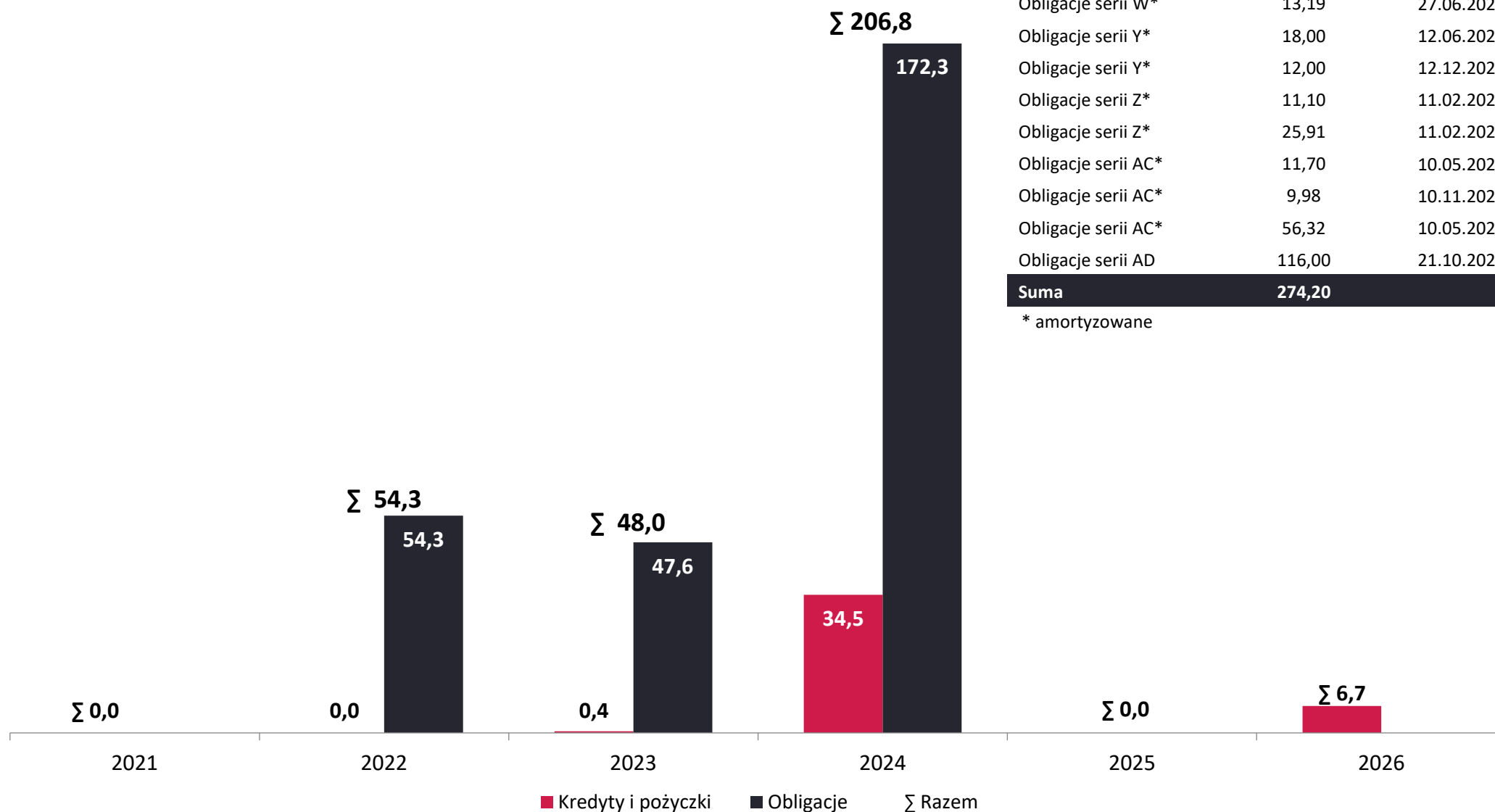
Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Źródło: Emitent

Zadłużenie

Zapadalność zobowiązań odsetkowych

w mln PLN, stan na 30 września 2021 roku wg wartości nominalnych



Seria obligacji	Wartość nominalna obligacji na 30.09.2021 (mln zł)	Dzień wykupu
Obligacje serii W*	13,19	27.06.2022
Obligacje serii Y*	18,00	12.06.2022
Obligacje serii Y*	12,00	12.12.2022
Obligacje serii Z*	11,10	11.02.2022
Obligacje serii Z*	25,91	11.02.2023
Obligacje serii AC*	11,70	10.05.2023
Obligacje serii AC*	9,98	10.11.2023
Obligacje serii AC*	56,32	10.05.2024
Obligacje serii AD	116,00	21.10.2024
Suma	274,20	

* amortyzowane

mln zł	1-3Q 2021	1-3Q 2020	2020	2019
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	66,3	48,8	(48,8)	(26,9)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(43,7)	130,8	123,7	45,0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(60,6)	(21,7)	(60,1)	4,5
Przepływy pieniężne netto	(38,0)	157,9	14,8	22,6
Środki pieniężne na koniec okresu	152,7	333,8	190,7	176,0

- Ujemne CFO wynika w latach 2019-2020 głównie z istotnych nakładów na grunty oraz nakłady na projekty w budowie.
- Dodatnie CFO w 1-3Q 2021 r. wynika z wysokich przedpłat klientów na lokale w budowie.
- Dodatnie CFI w latach 2019-2020 wynika ze sprzedaży projektów magazynowych oraz spłaty udzielonych pożyczek z tych projektów.
- Ujemne CFI w 1-3Q 2021 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