

PREZENTACJA INWESTORSKA

WARSZAWA, MARZEC 2025 r.

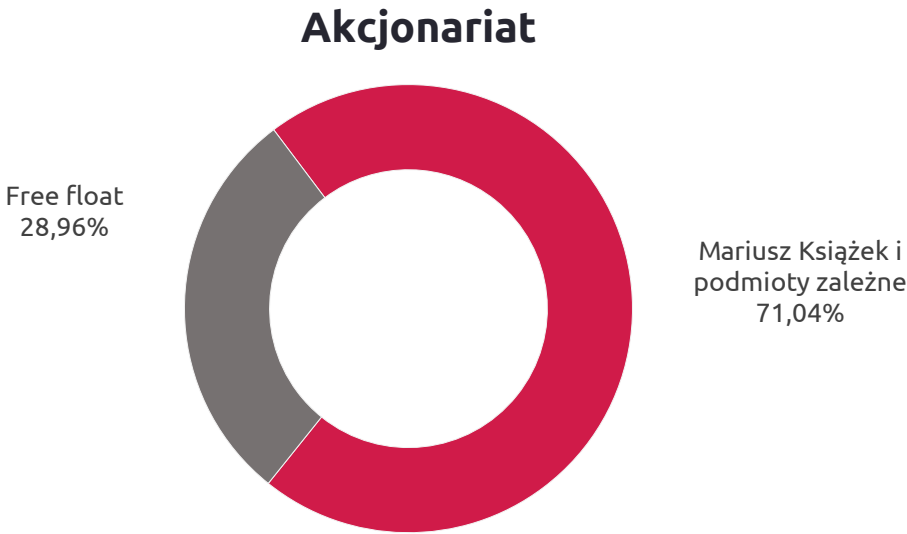


MARVIPOL[®]
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ
TO POWÓD DO DUMY

PROFIL SPÓŁKI

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



WYBRANE INFORMACJE RYNKOWE

Indeks sektorowy	WIG-Nieruchomości
Liczba akcji	41.652.852
Kapitalizacja	290 mln zł
Cena akcji (zł)	6,96
C/Z	9,1
C/WK	0,42

WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane skonsolidowane w mln zł	2024 r.	2024 r.
Przychody ze sprzedaży	461,7	377,5
Zysk operacyjny	53,3	81,1
Zysk netto	31,7	55,3
	31.12.2024 r.	31.12.2023 r.
Kapitał własny	698,0	710,4
Dług netto	267,9 ⁽¹⁾	170,2 ⁽¹⁾
Dług netto/Kapitał własny	0,38	0,24

1) Dług netto Grupy na dzień 31.12.2024 wynosi 271,9 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.

WYNIKI FINANSOWE

Wybrane dane finansowe

tys. zł	2024 r.	2023 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	461 662	377 511	22%
Zysk brutto na sprzedaży	88 625	118 478	(25%)
Marża brutto na sprzedaży (proc.)	19%	31%	-12 p. proc.
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	3 496	(3 648)	+7,1 mln zł
Zysk na działalności operacyjnej	53 280	81 052	(34%)
Przychody/(koszty finansowe) – saldo	(13 841)	(12 493)	11%
Zysk netto	31 719	55 277	(43%)

tys. zł	31.12.2024	31.12.2023	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	302 139	338 899	(11%)
Długoterminowe aktywa finansowe	137 210	181 611	(24%)
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	59 266	62 145	(5%)
Aktywa obrotowe, w tym:	1 281 405	1 122 338	14%
Zapasy	977 018	812 328	20%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	257 986	286 721	(10%)
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	70 156	47 184	49%
Kapitał własny	697 955	710 388	(2%)
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	489 172	366 036	34%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	18 465	29 079	(37%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	360 503	232 655	55%
Zobowiązania z tytułu leasingu	70 033	72 160	(3%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	396 417	384 813	3%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	3	5 219	(100%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	69 861	111 529	(37%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 980	6 234	12%

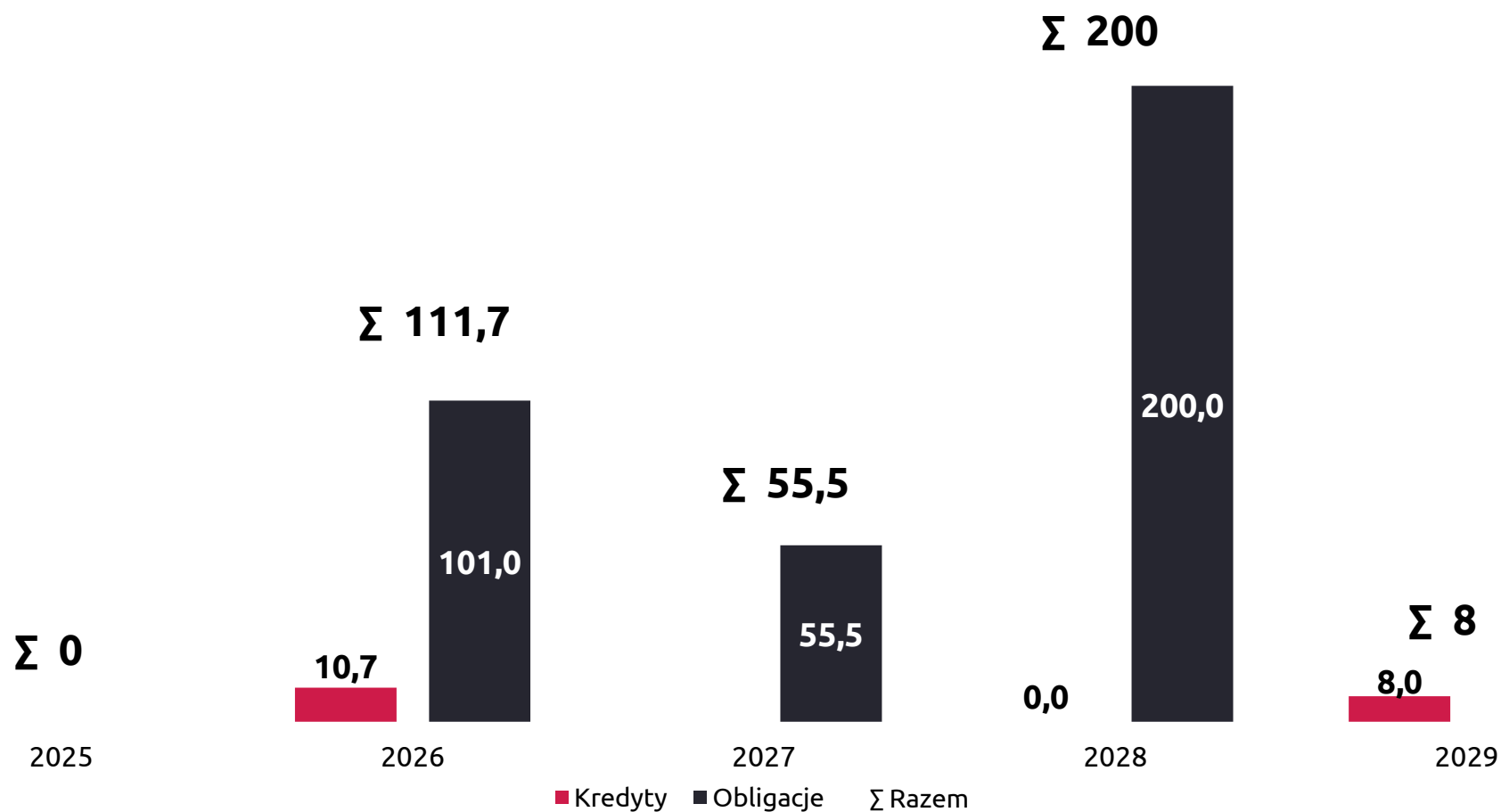
Wyniki segmentów operacyjnych

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Pozostałe aktywa nieruchomościowe	
tys. zł	2024 r.	2023 r.	2024 r.	2023 r.	2024 r.	2023 r.
Przychody ze sprzedaży	402 467	328 390	-	-	59 195	49 121
Zysk brutto ze sprzedaży	76 244	111 288	-	-	12 381	7 190
Wynik na działalności operacyjnej	47 761	85 991	-855	-6 926	6 374	1 987
Wynik netto	28 032	67 819	-1 131	-14 155	4 819	1 613

tys. zł	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa razem, w tym:	1 233 796	1 100 254	195 239	219 191	154 509	141 792
<i>rzeczowe aktywa trwałe</i>	32 813	30 162	-	-	34 805	36 213
<i>prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu</i>	13 567	14 385	-	-	45 699	47 760
<i>udziały we wspólnych przedsięwzięciach</i>	-	-	7 812	4 334	-	-
<i>pożyczki udzielone</i>	4 260	1 403	132 950	178 885	-	-
<i>zapasy</i>	920 529	768 391	-	-	56 489	43 937
Zobowiązania razem	807 597	669 497	2 189	5 780	75 804	75 572
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	422 687	294 463	2 021	5 541	64 465	66 032
<i>długoterminowe zobowiązania finansowe</i>	391 315	272 262	-	3 135	57 686	58 497
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym	384 910	375 034	168	239	11 339	9 540
<i>krótkoterminowe zobowiązania finansowe</i>	75 888	123 770	-	-	4 961	4 330

Zapadalność zobowiązań odsetkowych (z tytułu kredytów i obligacji)

w mln zł





SEGMENT DEWELOPERSKI

MARVIPOL
development

MARVIPOL
development

1.287



LOKALI W BUDOWIE*,
(40% Z NICH JEST SPRZEDANYCH)

430

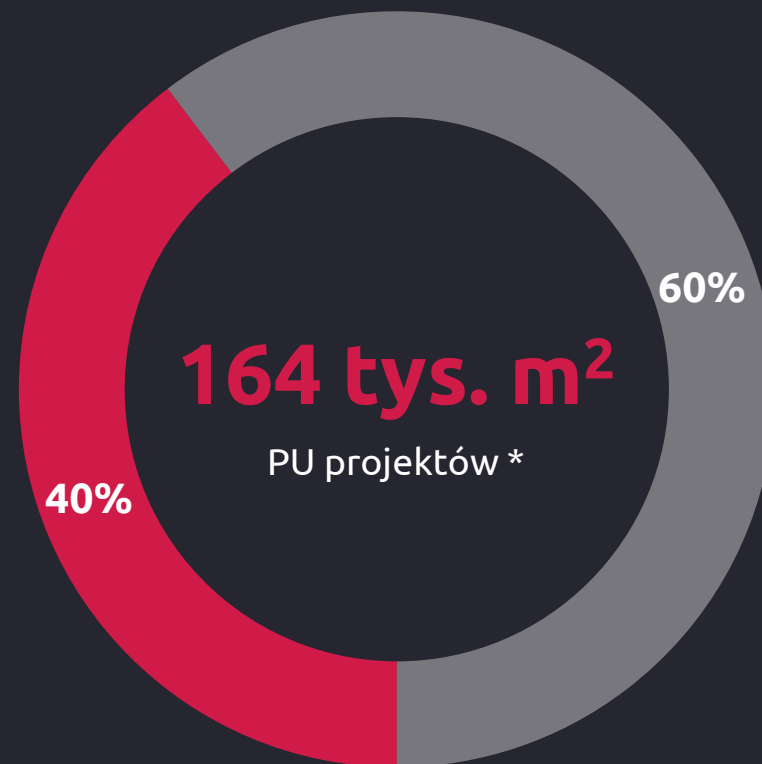


LOKALI SPRZEDANYCH
W 2024 R.**

551



LOKALI PRZEKAZANYCH NABYWCOM
2024 R. **

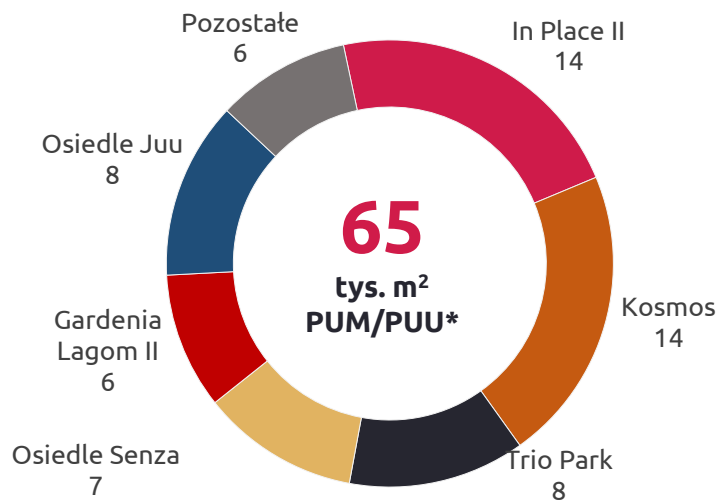


- Projekty w realizacji
- Projekty w przygotowaniu oraz planowane

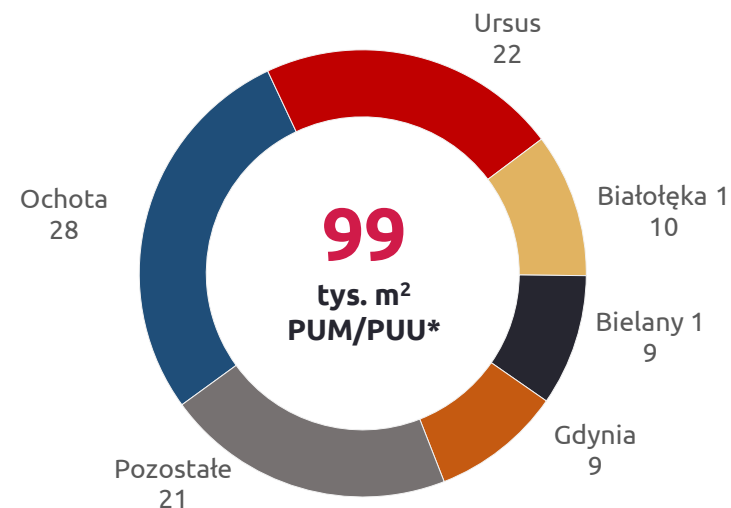
* Stan na 19.03.2025 r.

** W tym lokale w Unique Apartments oraz Chmielna 78 Hotel Gdańsk

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



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



WARSZAWA



GDYNIA



WROCŁAW



* Stan na 19.03.2025 r.

Projekty	Lokale w ofercie (stan na 31.12.2024 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	69	7,7	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2025 r.	96	4,9	458	22,6
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	94	4,9	216	11,1
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	109	5,5	129	6,3
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2026 r.	56	3,5	58	3,6
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	267	13,5	280	13,9
Razem	691	40,1	-	-

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.12.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
In Place II	280	14,3	260	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II (Wrocław)	178	8,3	102	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Conrada 30	89	4,7	26	IV kw. 2023 r.	IV kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	96	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Osiedle Juu	129	6,3	20	II kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Sengera 1	58	3,6	2	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	13	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,4	-	IV kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)
Gdynia	224	9,3
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
Ursus	430	21,5
Lazurowa II	153	8,6
Bielany 4	40	3,8
Razem	1.721	99,1

- Na 31.12.2024 r. Grupa posiadała 537 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca 2024 r. zostały zawarte umowy sprzedaży, ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to **383,7 mln zł**

Projekty	Lokale sprzedane, a nieprzekazane (na 31.12.2024)			Lokale niesprzedane (na 31.12.2024)	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	8	1,5	24 493	75	8,4
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2025 r.	362	17,8	254 817	112	5,7
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	122	6,1	84 474	105	5,5
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026 r.	35	1,3	19 909	177	9,5
Razem	537	26,7	383 749		



MARVIPOL[®]
development

SEGMENT MAGAZYNOWY

MARVIPOL[®]
development



 Inwestycje w realizacji
oraz w przygotowaniu

 Zrealizowane inwestycje

Poznań (IC 195) 60 tys. m²

Katowice (Zynwalin) 39 tys. m²

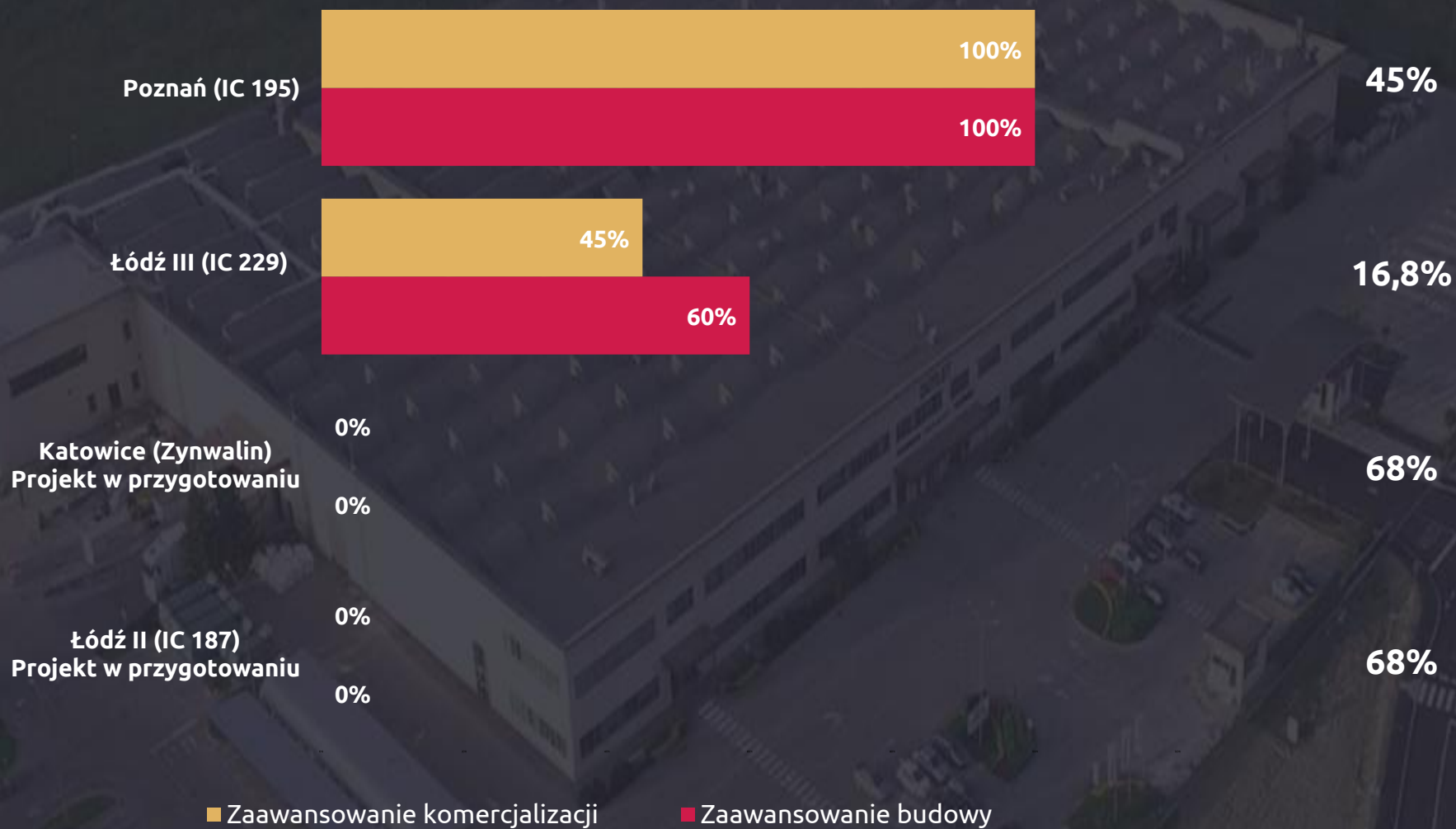
Łódź II (IC 187) 20 tys. m²

Łódź III (IC 229) 86 tys. m²

Warszawa III (IC 135)
Sprzedana w 2024 r. 39 tys. m²

Magazyny sprzedane w latach 2017-2023 568 tys. m²

Udział Marvipol
w projekcie



* Stan na 19.03.2025 r.



POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI

MARVIPOL
development

MARVIPOL
development



Projekt	PUU (tys. m ²)	Liczba lokali	Status
Unique Apartments	11,7	320	Lokale w obiekcie, wynajmowane, dzierżawione lub należące do Grupy Marvipol, są komercjalizowane w ramach Royal Tulip Warsaw Centre
Chmielna 78 Hotel Gdańsk	12,4	344	Projekt w realizacji
Kołobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu

312



LICZBA LOKALI
NA WYNAJEM W OBIEKCIE

130,9 tys.

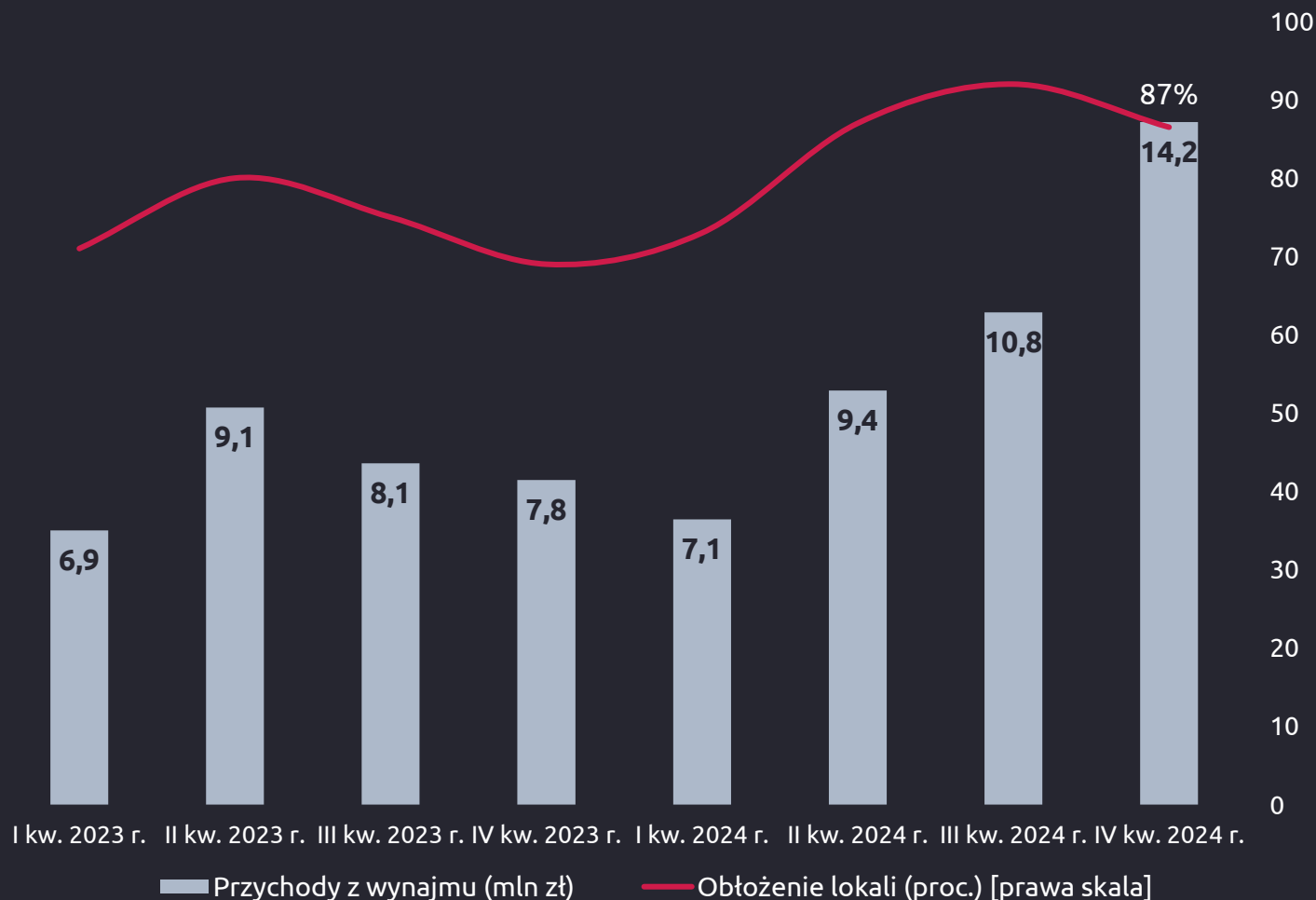


LICZBA GOŚCI
W 2024 R.

85%



OBŁOŻENIE
W 2024 R.



Założenia projektu

- **348** lokali inwestycyjnych o łącznej PU 12,5 mkw.
(47 lokali przedwstępnie sprzedanych do 31.12.2024 r.)
- Lokalizacja: Chmielna 78, Gdańsk, Wyspa Spichrzów
- Start budowy – **IV kw. 2024 r.**
- Planowany termin uruchomienia obiektu - **maj 2027 r.**
- Model biznesowy:
 - operatorem hotelu będzie podmiot z Grupy Marvipol - Unique Hotels & Apartments
 - 10-letnia umowa dzierżawy lokali od nabywców
 - podział przychodów z wynajmu w proporcjach 50/50 między właścicielem a operatorem





MARVIPOL
development



PODSUMOWANIE

MARVIPOL
development

- **430** umów sprzedaży lokali zawartych w 2024 r.
- **1.635** lokali w inwestycjach w budowie
- **992** lokale (mieszkania, użytkowe, inwestycyjne) w ofercie
- Zakup działek w Warszawie i Gdyni pod projekty mieszkaniowe o potencjale **44 tys.** mkw. PUM
- Sfinalizowana zyskowna sprzedaż projektu magazynowego w Warszawie
- **131 tys.** gości w Royal Tulip Warsaw Centre w 2024 r., średnie obłożenie – **85%**
- **328 mln zł** gotówki na koniec 2024 r.
- Komfortowy poziom zadłużenia; zabezpieczone środki finansowe dla spłaty zobowiązań krótkoterminowych oraz realizacji planów inwestycyjnych na najbliższe kwartały
- **200 mln zł** brutto pozyskanych z emisji obligacji publicznych w 2024 r. Prospekt emisyjny, na potrzeby nowego programu emisji obligacji o wartości do **300 mln zł**, zatwierdzony przez KNF

DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ

MARVIPOL[®]
development

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