

# PREZENTACJA INWESTORSKA

WARSZAWA, MARZEC 2026 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 31.12.2025 wynosi 280,2 mln zł, a na dzień 31.12.2024 r. 271,9 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
Liczba akcji	41.652.852
Kapitalizacja	358 mln zł
Cena akcji (zł)	8,60
C/Z	6,15
C/WK	0,49

## WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane skonsolidowane w mln zł	2025 r.	2024 r.
Przychody ze sprzedaży	547,7	461,4
Zysk operacyjny	97,5	53,3
Zysk netto	58,2	31,7
	<b>31.12.2025 r.</b>	<b>31.12.2024 r.</b>
Kapitał własny	731,1	698,0
Dług netto	277,0 <sup>(1)</sup>	267,9 <sup>(1)</sup>
Dług netto/Kapitał własny	0,38	0,38

# WYNIKI FINANSOWE

# Wybrane dane finansowe

tys. zł	2025 r.	2024 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	547 698	461 662	19%
Zysk brutto na sprzedaży	145 597	88 625	64%
Marża brutto na sprzedaży (proc.)	26,6%	19,2%	+7,4 pkt. %.
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	2 505	3 496	(28%)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	97 464	53 280	83%
Przychody/(koszty finansowe) – saldo	(22 882)	(13 841)	65%
<b>Zysk netto</b>	58 171	31 719	83%

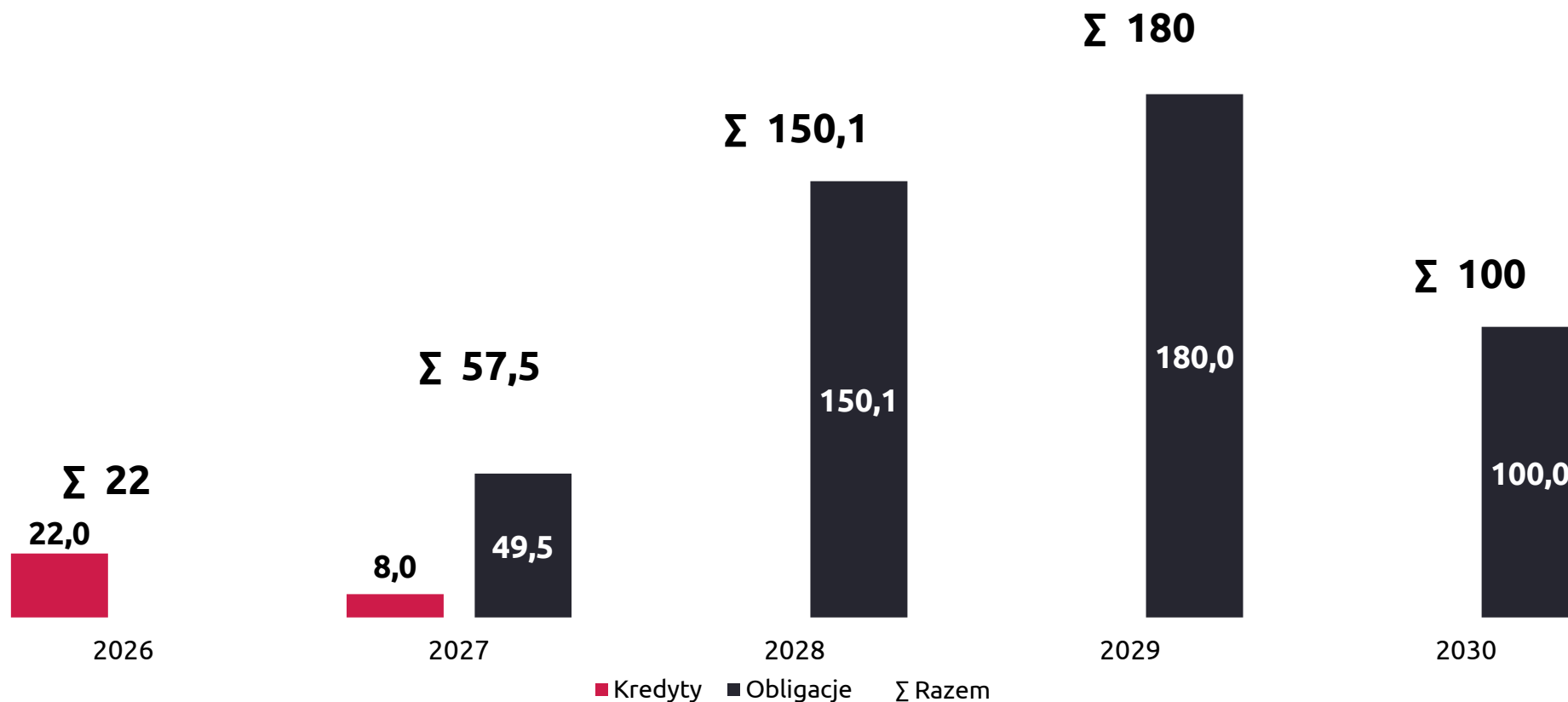
tys. zł	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>272 380</b>	<b>302 139</b>	<b>(10%)</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	120 417	137 210	(12%)
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	53 249	59 266	(10%)
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 173 417</b>	<b>1 281 405</b>	<b>(8%)</b>
Zapasy	887 397	977 018	(9%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	271 200	257 986	5%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	32 094	70 156	(54%)
<b>Kapitał własny</b>	<b>731 131</b>	<b>697 955</b>	<b>5%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>546 684</b>	<b>489 172</b>	<b>12%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	19 420	18 465	5%
Zobowiązania z tytułu obligacji	436 739	360 503	21%
Zobowiązania z tytułu leasingu	65 490	70 033	(6%)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>167 982</b>	<b>396 417</b>	<b>(58%)</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	20 820	3	>1000%
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	69 861	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 776	6 980	(17%)

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Pozostałe aktywa nieruchomościowe	
tys. zł	2025 r.	2024 r.	2025 r.	2024 r.	2025 r.	2024 r.
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>488 185</b>	<b>402 467</b>	-	-	<b>59 513</b>	<b>59 195</b>
Zysk brutto ze sprzedaży	128 042	76 244	-	-	17 555	12 381
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>88 172</b>	<b>47 761</b>	<b>-271</b>	<b>-855</b>	<b>9 563</b>	<b>6 374</b>
<b>Wynik netto</b>	<b>53 484</b>	<b>28 032</b>	<b>-3 112</b>	<b>-1 131</b>	<b>7 799</b>	<b>4 819</b>
tys. zł	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
<b>Aktywa razem, w tym:</b>	<b>1 078 956</b>	<b>1 233 796</b>	<b>130 746</b>	<b>195 239</b>	<b>236 095</b>	<b>154 509</b>
<i>rzeczowe aktywa trwałe</i>	34 629	32 813	-	-	32 721	34 805
<i>prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu</i>	13 281	13 567	-	-	39 968	45 699
<i>udziały we wspólnych przedsięwzięciach</i>	-	-	-	7 812	-	-
<i>pożyczki udzielone</i>	2 741	4 260	117 676	132 950	-	-
<i>zapasy</i>	794 855	920 529	-	-	92 542	56 489
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>598 119</b>	<b>807 597</b>	<b>2 957</b>	<b>2 189</b>	<b>113 590</b>	<b>75 804</b>
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	486 032	422 687	2 796	2 021	57 856	64 465
<i>długoterminowe zobowiązania finansowe</i>	469 341	391 315	-	-	52 308	57 686
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	112 087	384 910	161	168	55 734	11 339
<i>krótkoterminowe zobowiązania finansowe</i>	24 052	75 888	-	-	5 247	4 961

# Zadłużenie

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

w mln zł



\* Stan na 20.03.2026 r.



# SEGMENT DEWELOPERSKI

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

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

**1.043**



LOKALI W BUDOWIE\*,

**402**

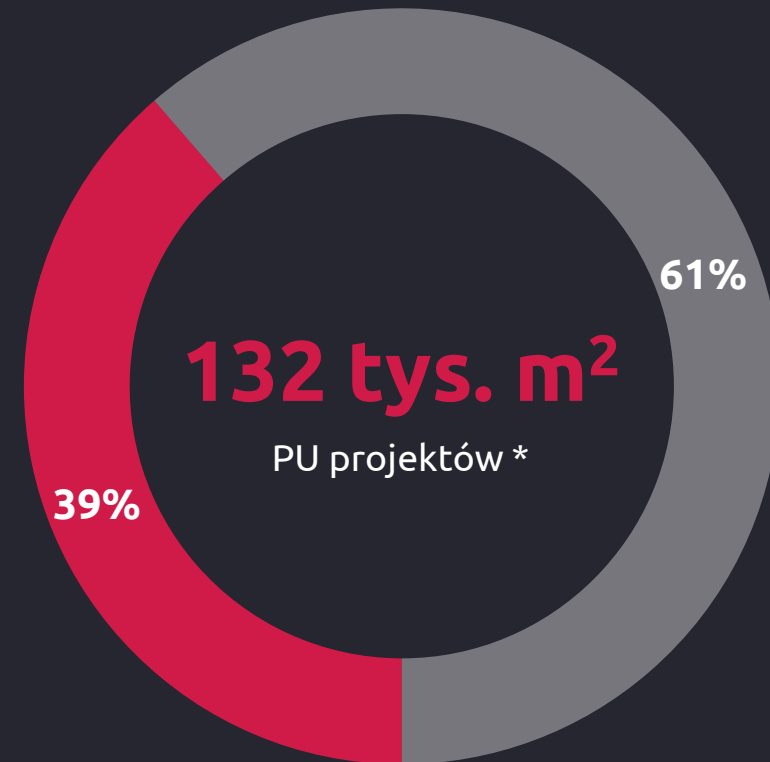


LOKALI SPRZEDANYCH  
W 2025 R.\*\*

**641**



LOKALI PRZEKAZANYCH NABYWCOM  
W 2025 R.



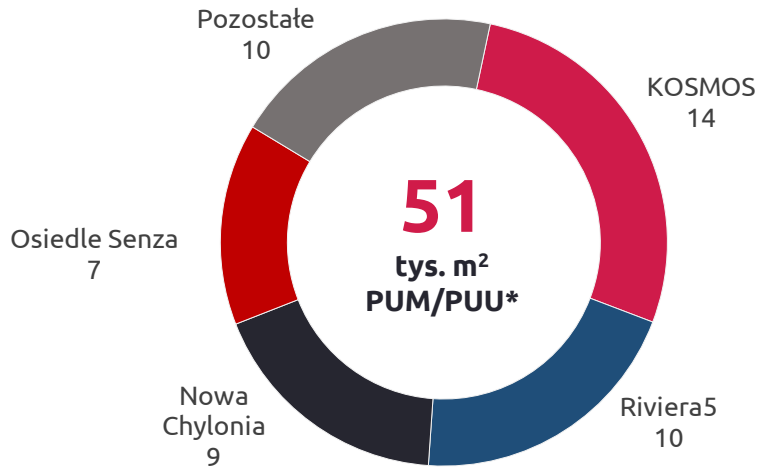
■ Projekty w realizacji

■ Projekty w przygotowaniu oraz planowane

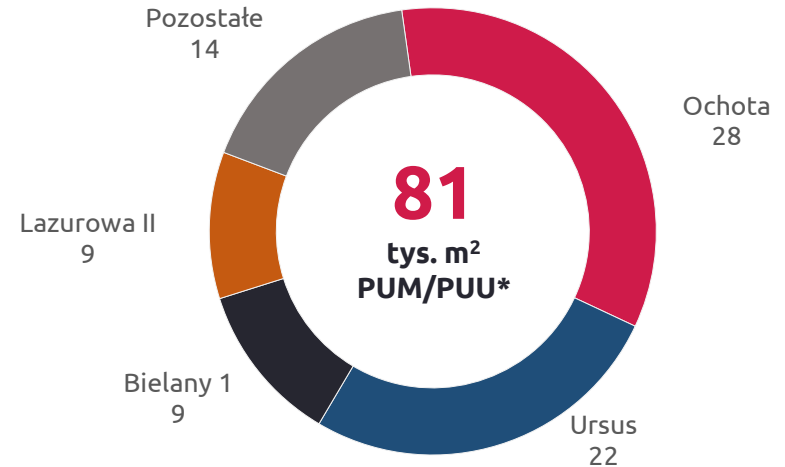
\* Stan na 31.12.2025 r.

\*\* W tym lokale w Chmielna 78 Hotel Gdańsk

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



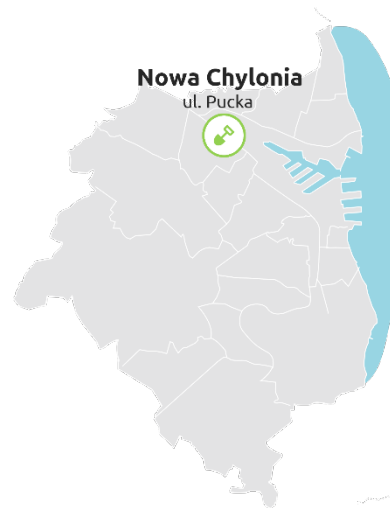
**Projekty w przygotowaniu  
(PUM/PUU, tys. m<sup>2</sup>)**



## WARSZAWA



## GDYNIA



## WROCLAW



\* Stan na 20.03.2026 r.

Projekty	Lokale w ofercie (stan na 31.12.2025 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Szt.	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )
Projekty ukończone	106	8,4	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	83	4,4	129	6,3
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2026 r.	41	2,2	58	3,6
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	346	17,2	426	21,3
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	374	17,7	438	20,6
<b>Razem</b>	<b>950</b>	<b>50,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.12.2025 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Osiedle Juu	129	6,3	46	II kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
Sengera 1	58	3,6	17	III kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	48	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,4	32	I kw. 2025 r.	IV kw. 2026 r.
Nowa Chylonia	214	9,1	20	III kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.
Riviera <sup>5</sup>	216	10,2	44	IV kw. 2025 r.	IV kw. 2027 r.
<b>Razem</b>	<b>1043</b>	<b>50,5</b>	<b>207</b>		

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )
Wille Pasymska	8	1,3
Ochota	448	27,7
Bielany 1 etap II	24	3,8
Bielany 3	92	4,5
Praga Południe	70	4,0
Ursus	449	21,5
Lazurowa II	153	8,6
Bielany 4	24	3,8
Praga Północ	147	6,0
<b>Razem</b>	<b>1.415</b>	<b>81,2</b>

- Na 31.12.2025 r. Grupa posiadała 221 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca 2025 r. zostały zawarte umowy sprzedaży, ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to **158,1 mln zł**

Projekty	Lokale sprzedane, a nieprzekazane (na 31.12.2025)			Lokale niesprzedane (na 31.12.2025)	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	Szt.	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )
Projekty ukończone	14	1,0	13 171	106	8,4
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026.	143	7,4	109 063	470	23,8
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	64	2,8	158 068	374	17,7
<b>Razem</b>	<b>221</b>	<b>11,2</b>	<b>158 067</b>		






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

# SEGMENT MAGAZYNOWY

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

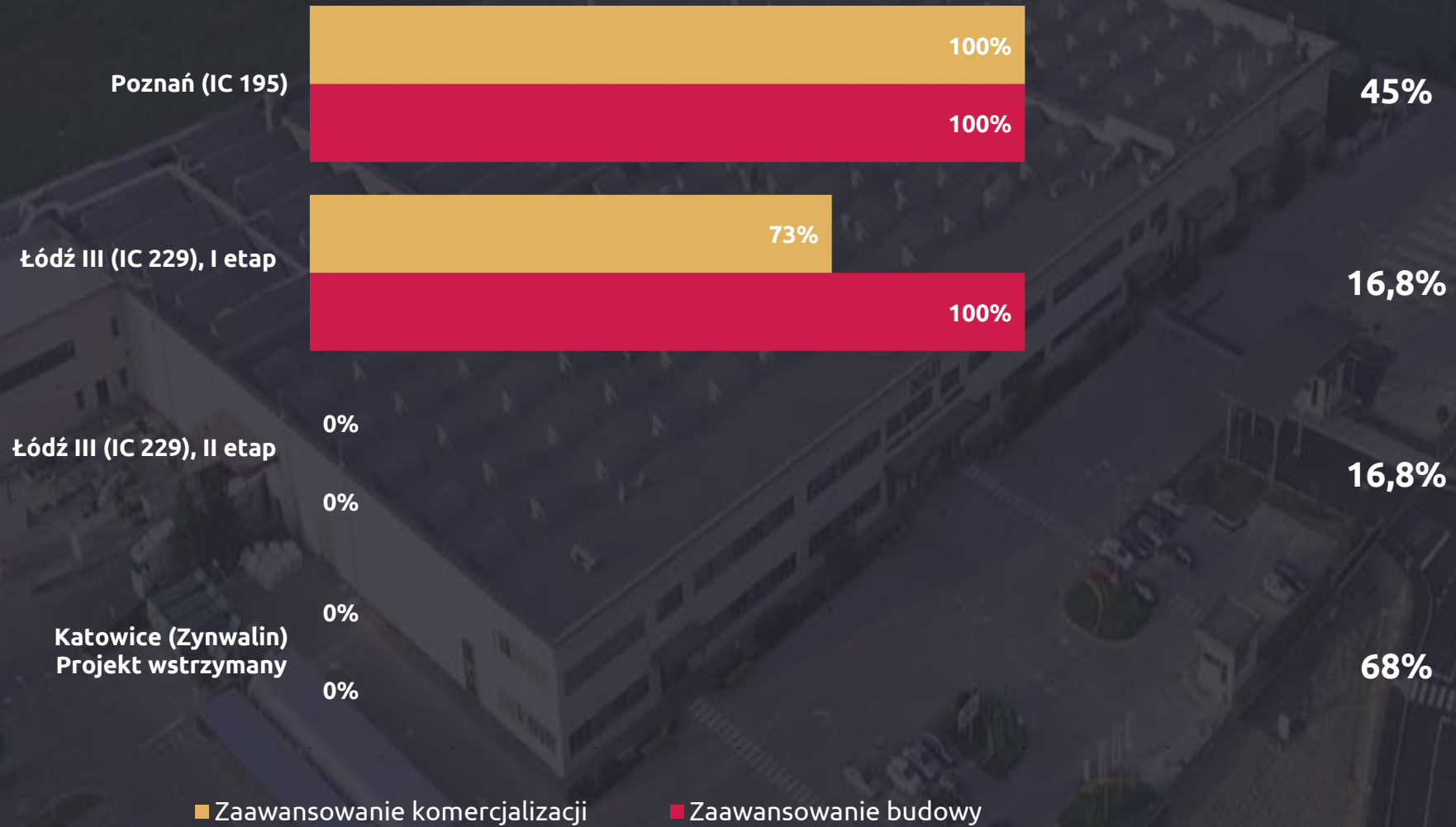


-  Inwestycje w realizacji
-  Zrealizowane inwestycje
-  Inwestycje zawieszono

Poznań (IC 195)	60 tys. m <sup>2</sup>
Katowice (Zynwalin)	39 tys. m <sup>2</sup>
Łódź III (IC 229)	86 tys. m <sup>2</sup>
Magazyny sprzedane w latach 2017-2025	627 tys. m <sup>2</sup>

\* Stan na 20.03.2026 r.

Udział Marvipol  
w projekcie



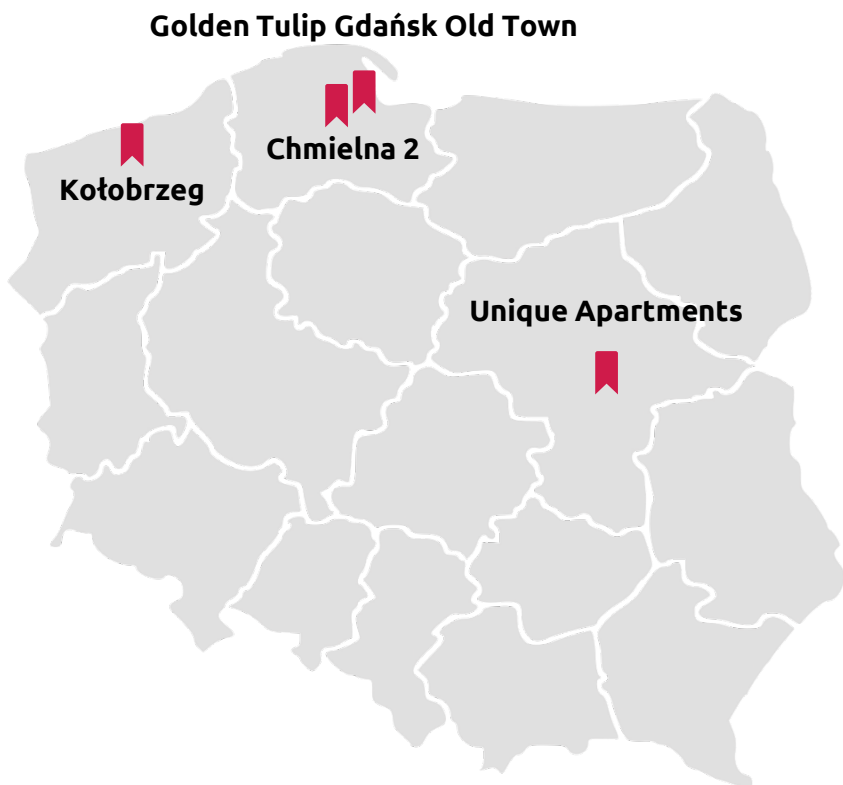
\* Stan na 20.03.2026 r.



# POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI

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

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



Projekt	PUU (tys. m <sup>2</sup> )	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
Golden Tulip Gdańsk Old Town	12,3	344	Projekt w realizacji
Chmielna 2	16,0	-	Projekt w trakcie analizy
Kotobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu
<b>Razem</b>	<b>49,3</b>		

**312**



LICZBA LOKALI  
NA WYNAJEM W OBIEKCIE

**131,9 tys.**

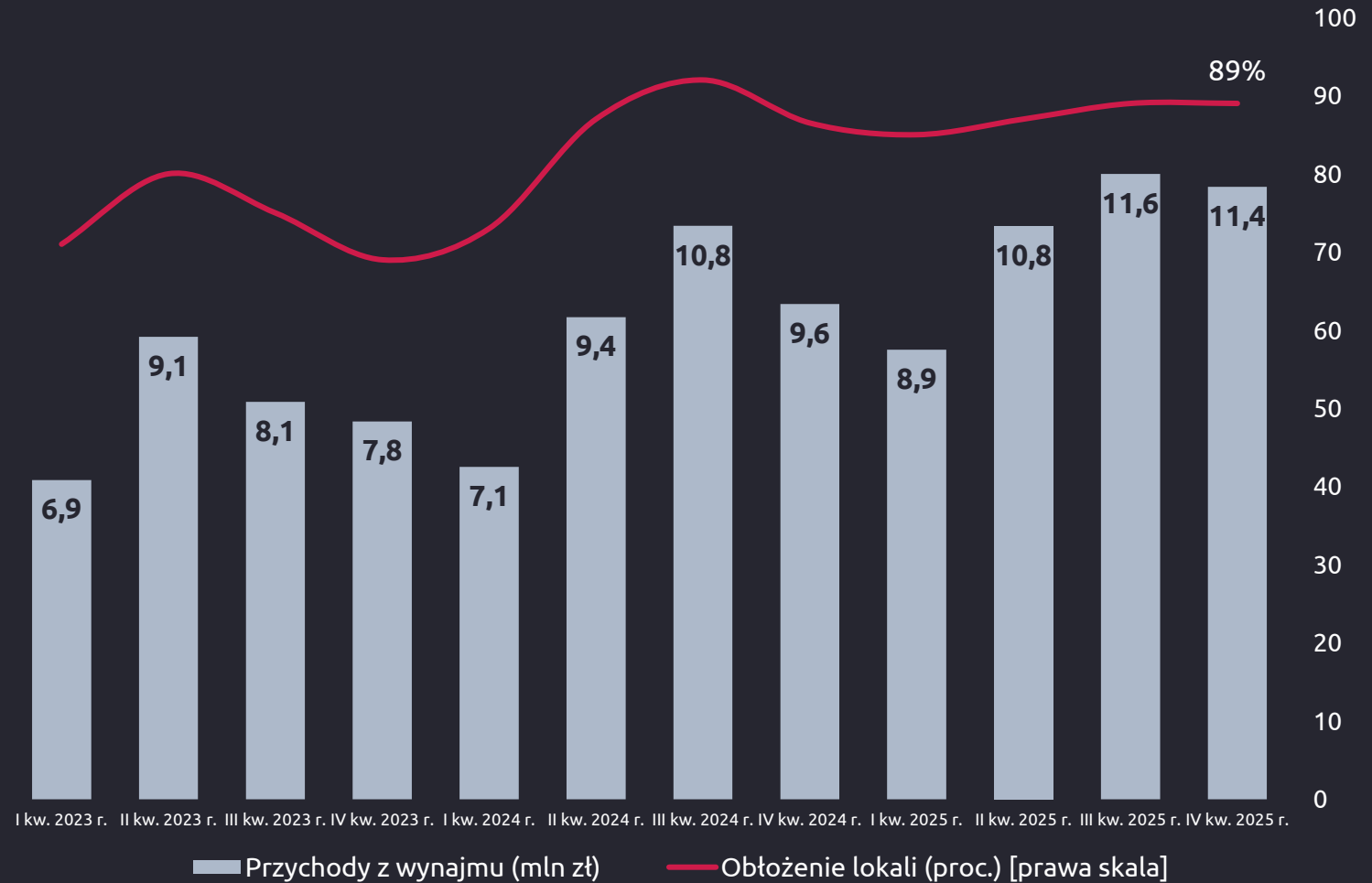


LICZBA GOŚCI  
W 2025 R.

**89%**



OBŁOŻENIE  
W 2025 R.





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



PODSUMOWANIE

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

- **402** umowy sprzedaży lokali (mieszkań, użytkowych, inwestycyjnych) zawarte w 2025 r.
- **1,4 tys.** lokali w inwestycjach (deweloperskich, hotelowych) w realizacji
- **1,2 tys.** lokali (mieszkań, użytkowych, inwestycyjnych) w ofercie
- Zrealizowana dezinwestycja z projektu magazynowego w Łodzi
- **132 tys.** gości w Royal Tulip Warsaw Centre w 2025 r., średnie obłożenie – **89%**
- Umowa franczyzowa z Louvre Hotels Group dla inwestycji hotelowej w Gdańsku
- **271 mln zł** gotówki na koniec 2025 r.
- Sukces trzech ofert obligacji w 2025-2026 r., pozyskanie **280 mln zł** przy istotnie niższej od dotychczasowej marży
- Komfortowy poziom zadłużenia; zabezpieczone środki finansowe dla realizacji planów inwestycyjnych

DZIĘKUJEMY  
ZA UWAGĘ

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

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