

PREZENTACJA INWESTORSKA

WARSZAWA, SIERPIEŃ 2025 r.



MARVIPOL[®]
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ
TO POWÓD DO DUMY

PROFIL SPÓŁKI

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

Akcjonariat



WYBRANE INFORMACJE RYNKOWE

Indeks sektorowy	WIG-Nieruchomości
Liczba akcji	41.652.852
Kapitalizacja	348 mln zł
Cena akcji (zł)	8,34
C/Z	7,12
C/WK	0,50

WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane skonsolidowane w mln zł	I pół. 2025 r.	I pół. 2024 r.
Przychody ze sprzedaży	251,7	66,0
Zysk operacyjny	39,1	(1,8)
Zysk netto	22,5	(4,0)
	30.06.2025 r.	31.12.2024 r.
Kapitał własny	695,5	698,0
Dług netto	219,8 ⁽¹⁾	267,9 ⁽¹⁾
Dług netto/Kapitał własny	0,32	0,38

1) Dług netto Grupy na dzień 30.06.2025 wynosi 222,9 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.

WYNIKI FINANSOWE

Wybrane dane finansowe

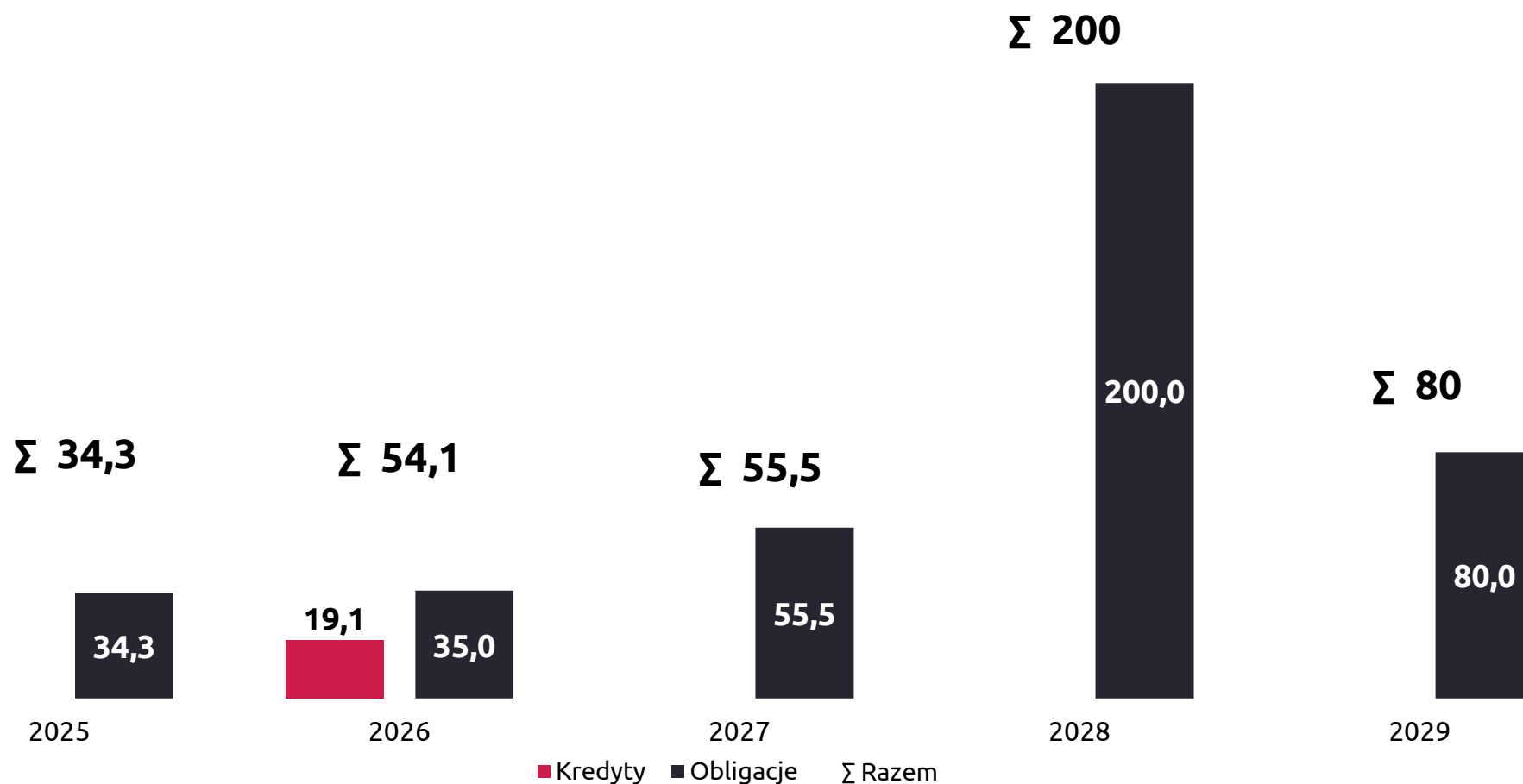
tys. zł	II kw. 2025 r.	II kw. 2024 r.	Zmiana	I pół. 2025 r.	I pół. 2024 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	217 390	40 285	440%	251 722	66 001	281%
Zysk brutto na sprzedaży	55 130	13 000	324%	61 983	18 370	237%
Marża brutto na sprzedaży (proc.)	25,40%	32,30%	(6,9 pkt. proc.)	24,60%	27,80%	(3,2 pkt. proc.)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	2 006	47	>1000%	1 872	47	>1000%
Zysk na działalności operacyjnej	44 269	1 962	>1000%	39 139	(1 750)	-
Przychody/(koszty finansowe) – saldo	(2 703)	972	-	(9 948)	(1 708)	482%
Zysk netto	34 741	1 318	>1000%	22 492	(4 040)	-

tys. zł	30.06.2025	31.12.2024	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	299 128	302 139	(1%)
Długoterminowe aktywa finansowe	136 834	137 210	(0%)
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	56 541	59 266	(5%)
Aktywa obrotowe, w tym:	1 192 579	1 281 405	(7%)
Zapasy	939 181	977 018	(4%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	232 998	257 986	(10%)
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	29 510	70 156	(58%)
Kapitał własny	695 452	697 955	(0%)
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	374 864	489 172	(23%)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	11 281	18 465	(39%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	256 697	360 503	(29%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	66 480	70 033	(5%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	421 391	396 417	6%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	41 989	3	>1000%
Zobowiązania z tytułu obligacji	68 417	69 861	(2%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	7 982	6 980	14%

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Pozostałe aktywa nieruchomościowe	
tys. zł	I pół. 2025 r.	I pół. 2024 r.	I pół. 2025 r.	I pół. 2024 r.	I pół. 2025 r.	I pół. 2024 r.
Przychody ze sprzedaży	224 293	34 837	-	-	27 429	31 164
Zysk brutto ze sprzedaży	55 041	13 116	-	-	6 942	5 254
Wynik na działalności operacyjnej	36 097	-2 749	259	-1 699	2 783	2 698
Wynik netto	18 904	-5 393	1 321	-751	2 267	2 104
tys. zł	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa razem, w tym:	1 143 055	1 233 796	166 332	195 239	182 320	154 509
<i>rzeczowe aktywa trwałe</i>	34 765	32 813	-	-	33 842	34 805
<i>prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu</i>	13 649	13 567	-	-	42 892	45 699
<i>udziały we wspólnych przedsięwzięciach</i>	-	-	4 795	7 812	-	-
<i>pożyczki udzielone</i>	-	4 260	133 107	132 950	-	-
<i>zapasy</i>	869 332	920 529	-	-	69 849	56 489
Zobowiązania razem	700 430	807 597	2 930	2 189	92 895	75 804
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	310 248	422 687	2 782	2 021	61 834	64 465
<i>długoterminowe zobowiązania finansowe</i>	279 599	391 315	-	-	54 859	57 686
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym	390 182	384 910	148	168	31 061	11 339
<i>krótkoterminowe zobowiązania finansowe</i>	115 647	75 888	-	-	5 376	4 961

Zapadalność zobowiązań odsetkowych (z tytułu kredytów i obligacji)

w mln zł





SEGMENT DEWELOPERSKI

MARVIPOL
development

MARVIPOL
development

926



LOKALI W BUDOWIE*,
(12% Z NICH JEST SPRZEDANYCH)

168

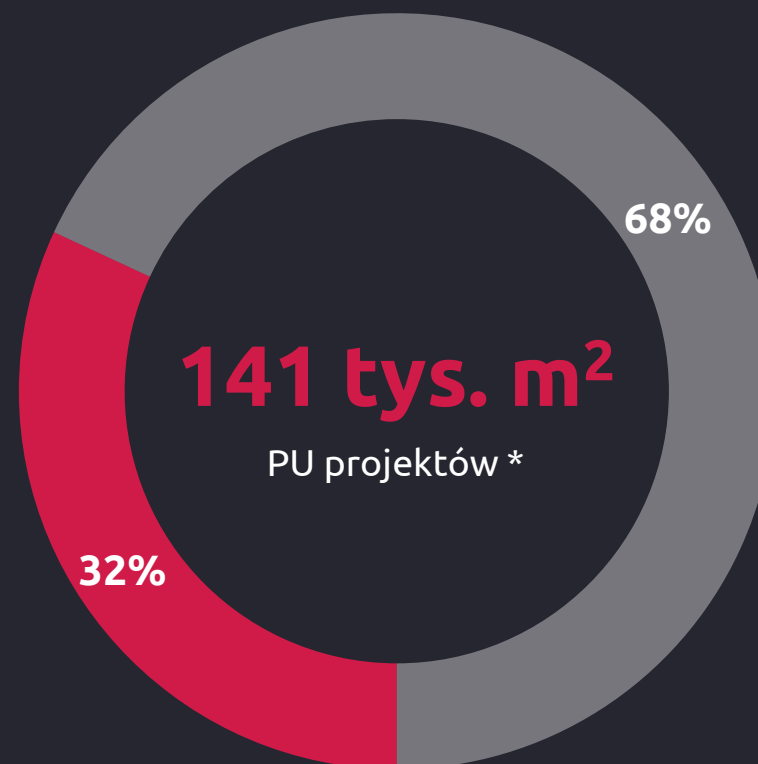


LOKALI SPRZEDANYCH
W I PÓŁ. 2025 R.**

268



LOKALI PRZEKAZANYCH NABYWCOM
W I PÓŁ. 2025 R.



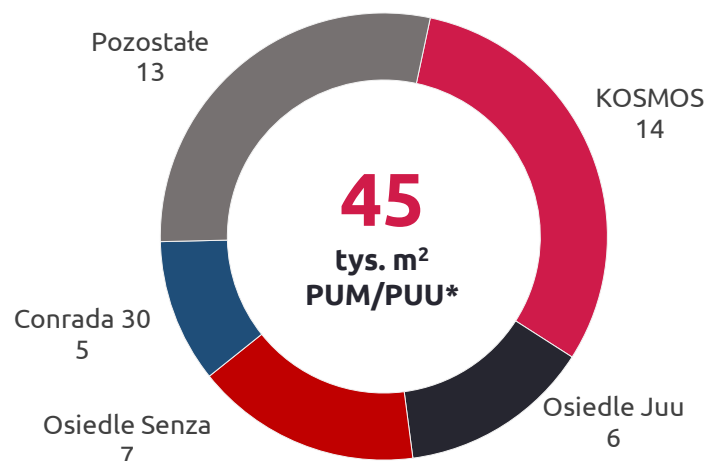
■ Projekty w realizacji

■ Projekty w przygotowaniu oraz planowane

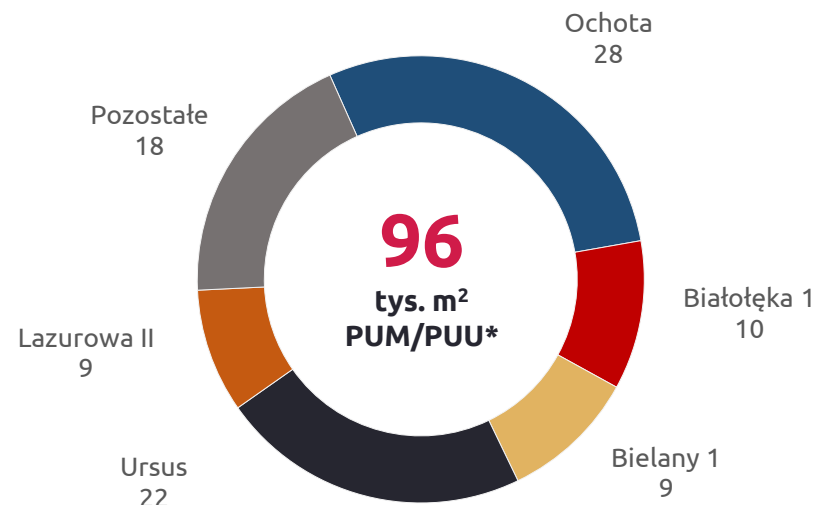
* Stan na 30.06.2025 r.

** W tym lokale w Chmielna 78 Hotel Gdańsk

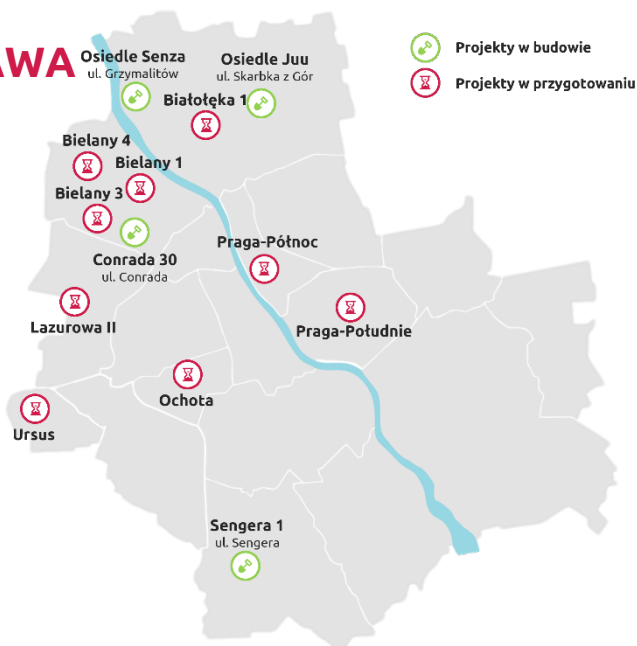
**Projekty w budowie
(PUM/PUU, tys. m²)**



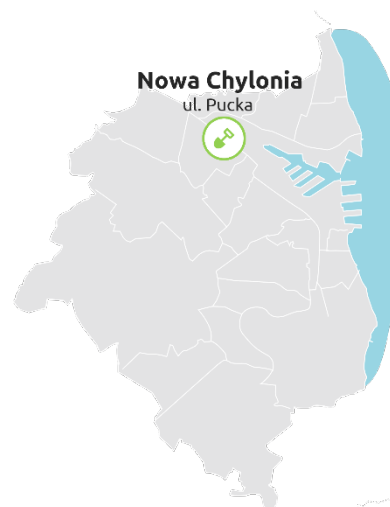
**Projekty w przygotowaniu
(PUM/PUU, tys. m²)**



WARSZAWA



GDYNIA



WROCŁAW



* Stan na 22.08.2025 r.

Projekty	Lokale w ofercie (stan na 30.06.2025 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	106	8,6	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	57	3,0	89	4,7
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	98	5,0	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.	377	19,0	426	21,3
Razem	694	39,1	-	-

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2025 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Conrada 30	89	4,7	32	IV kw. 2023 r.	IV kw. 2025 r.
Osiedle Juu	129	6,3	31	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	34	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,2	15	I kw. 2025 r.	IV kw. 2026 r.
Nowa Chylonia	224	9,3	-	III kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)
Białołęka 1	216	10,3
Ochota	448	27,7
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	449	21,5
Lazurowa II	153	8,6
Bielany 4	24	3,8

- Na 30.06.2025 r. Grupa posiadała 411 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca I pół. 2025 r. zostały zawarte umowy sprzedaży, ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to **274,7 mln zł**

Projekty	Lokale sprzedane, a nieprzekazane (na 30.06.2025)			Lokale niesprzedane (na 30.06.2025)	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	297	14,6	190 219	106	8,6
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	32	1,7	31 579	57	3,0
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026 r.	82	3,8	52 857	531	27,5
Razem	411	20,1	274 656		



MARVIPOL[®]
development

SEGMENT MAGAZYNOWY

MARVIPOL[®]
development



-  Inwestycje w realizacji
-  Zrealizowane inwestycje
-  Inwestycje zawieszone

Poznań (IC 195)

60 tys. m²

Katowice (Zynwalin)

39 tys. m²

Łódź II (IC 187)

20 tys. m²

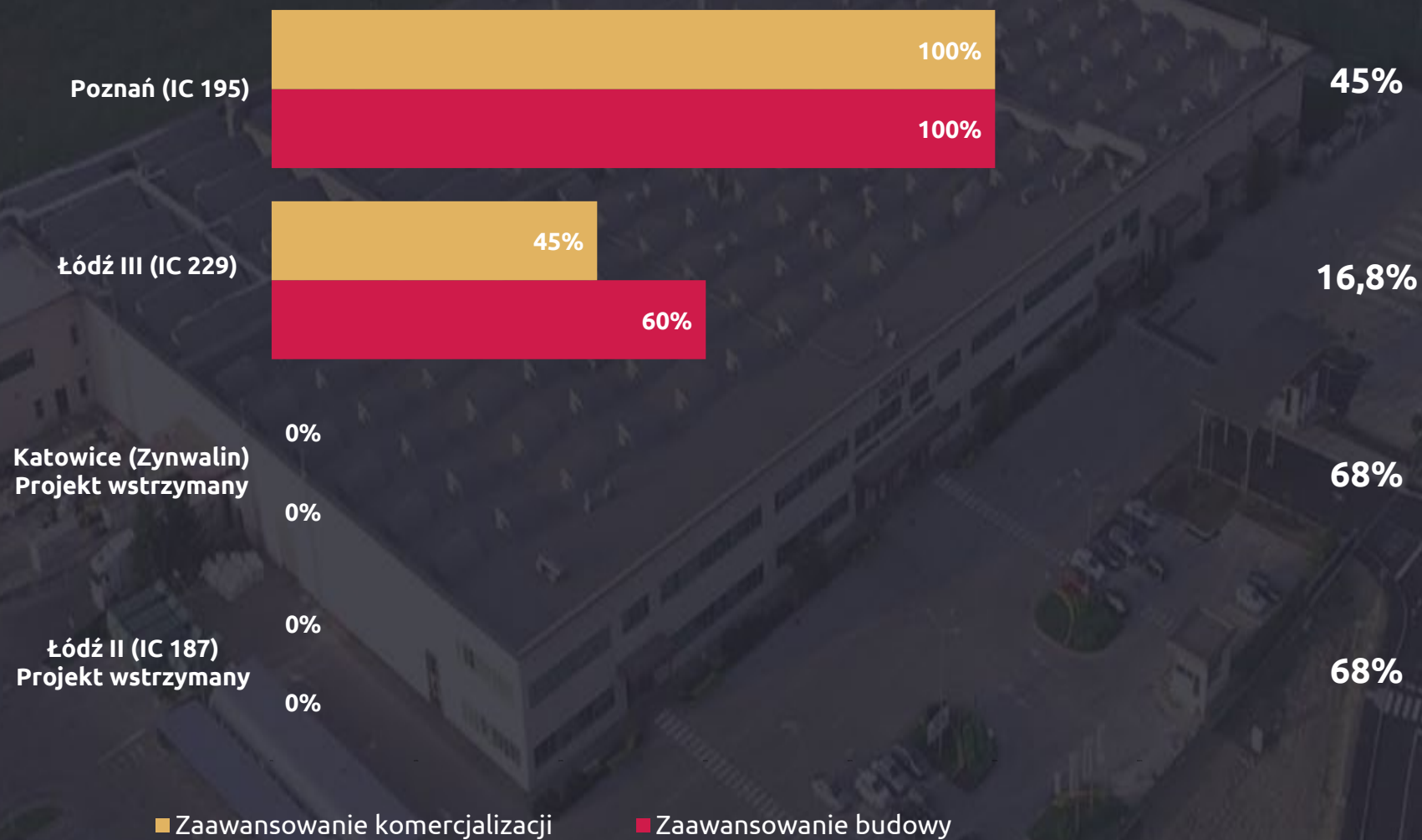
Łódź III (IC 229)

86 tys. m²

Magazyny sprzedane w latach 2017-2024

607 tys. m²

Udział Marvipol
w projekcie



* Stan na 30.06.2025 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	12,3	347	Projekt w realizacji
Kołobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu

312



LICZBA LOKALI
NA WYNAJEM W OBIEKCIE

64,0 tys.

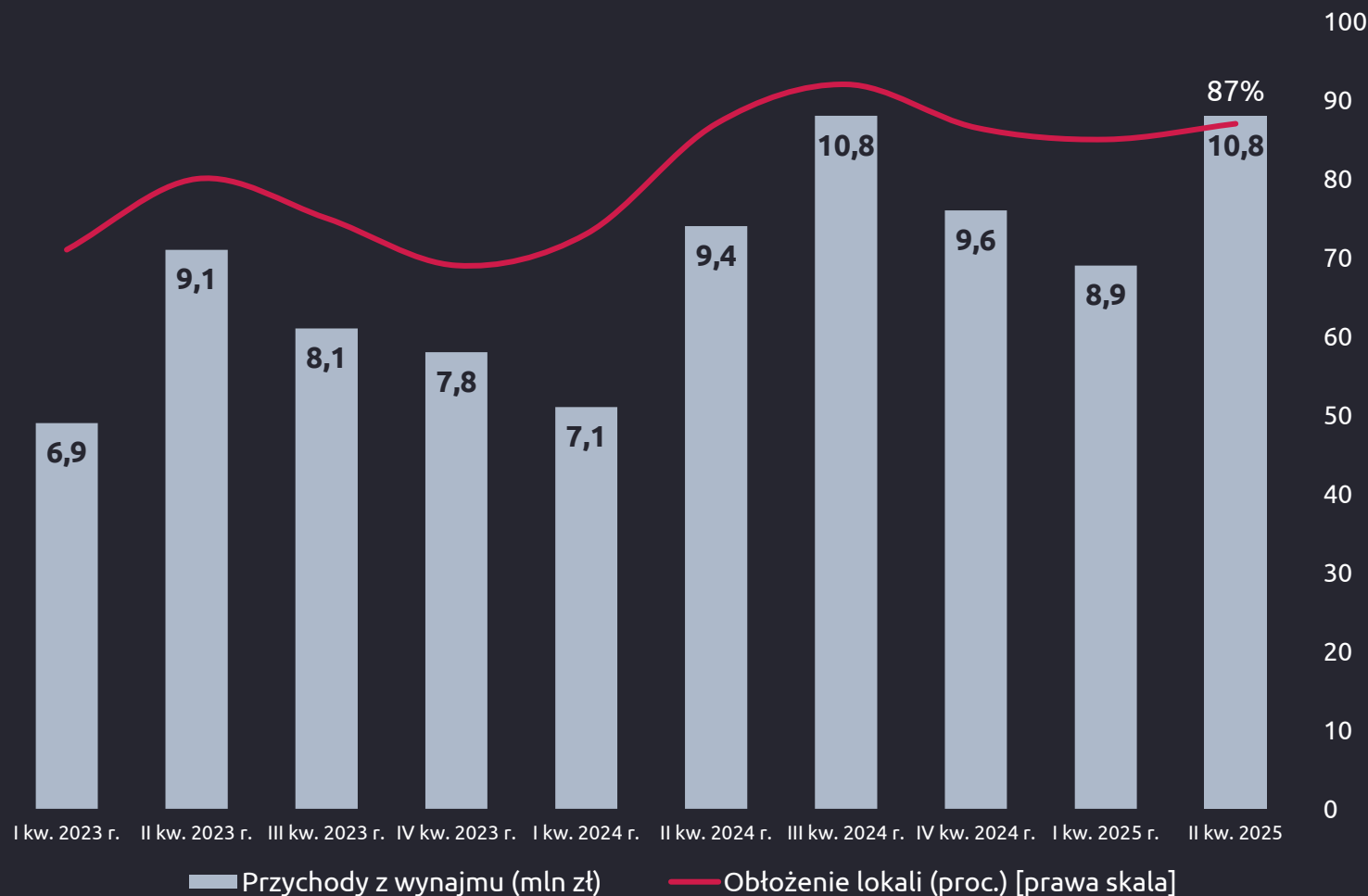


LICZBA GOŚCI
W I PÓŁ. 2025 R.

87%



OBŁOŻENIE
W I PÓŁ. 2025 R.



Założenia projektu

- **347** lokali inwestycyjnych o łącznej PU 12,3 mkw.
(73 lokali przedwstępnie sprzedanych do 30.06.2025 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

- **168** umów sprzedaży lokali (mieszkań, użytkowych, inwestycyjnych) zawartych w I pół. 2025 r.
- **1,27 tys.** lokali w inwestycjach (deweloperskich, hotelowych) w realizacji
- **968** lokali (mieszkań, użytkowych, inwestycyjnych) w ofercie
- Przedwstępna umowa sprzedaży działki w Łodzi pierwotnie przewidzianej do zabudowy projektem magazynowym
- **64,0 tys.** gości w Royal Tulip Warsaw Centre w I pół. 2025 r., średnie obłożenie – **87%**
- **233 mln zł** gotówki na koniec czerwca 2025 r.
- Komfortowy poziom zadłużenia; zabezpieczone środki finansowe dla realizacji planów inwestycyjnych na najbliższe kwartały

DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ

MARVIPOL[®]
development

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