

PREZENTACJA INWESTORSKA

WARSZAWA, SIERPIEŃ 2026 r.



MARVIPOL[®]
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ
TO POWÓD DO DUMY

PROFIL SPÓŁKI

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

Akcjonariat



1) Dług netto Grupy na dzień 30.06.2026 wynosi 402,1 mln zł, a na dzień 31.12.2025 - 280,2 , 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	347 mln zł
Cena akcji (zł)	8,34
C/Z	14,2
C/WK	0,52

WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane skonsolidowane w mln zł	I pół. 2026 r.	I pół. 2025 r.
Przychody ze sprzedaży	71,6	251,7
Wynik operacyjny	(2,4)	39,1
Wynik netto	(11,3)	22,5
	30.06.2026 r.	31.12.2025 r.
Kapitał własny	673,6	731,1
Dług netto	399,1 ¹⁾	277,0 ⁽¹⁾
Dług netto/Kapitał własny	0,59	0,38

WYNIKI FINANSOWE

Wybrane dane finansowe

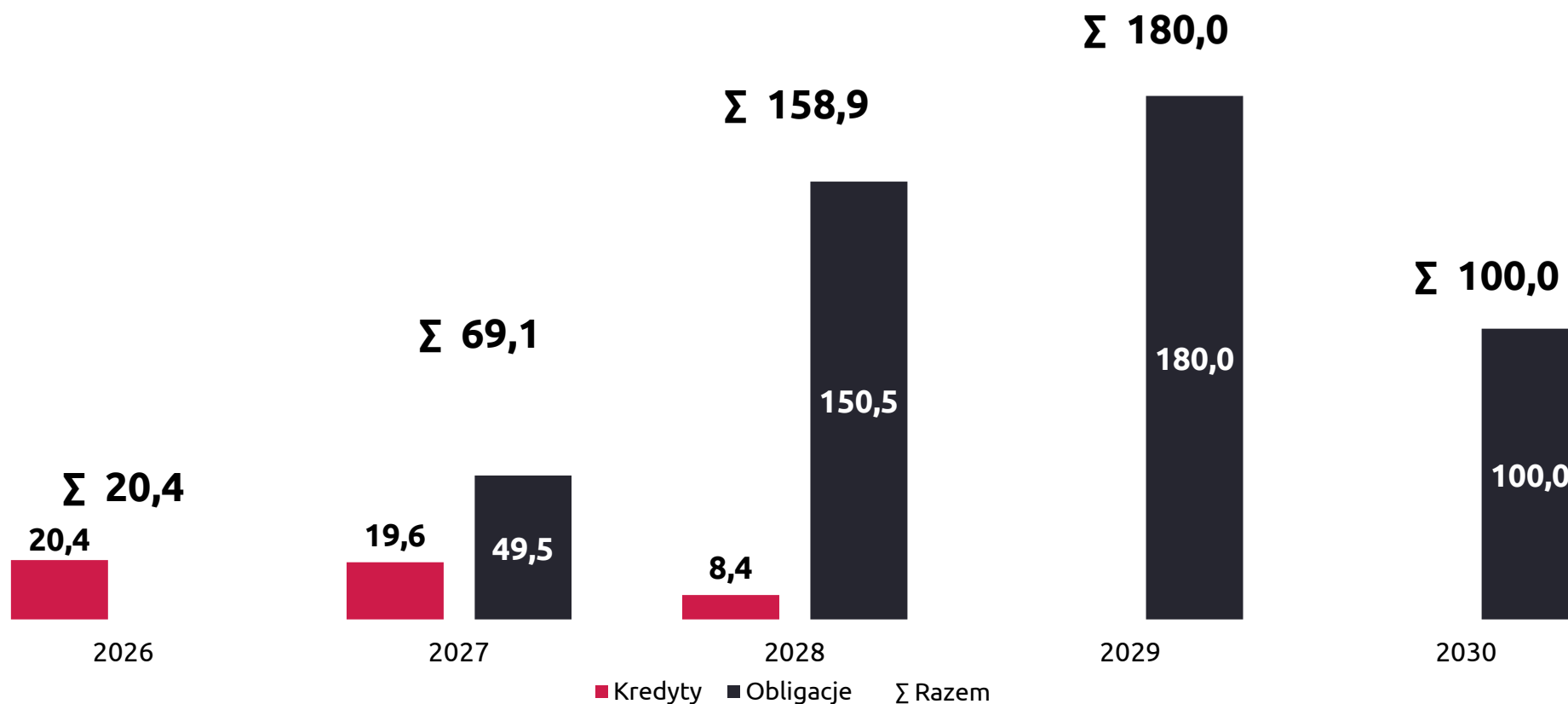
tys. zł	II kw. 2026 r.	II kw. 2025 r.	Zmiana	I pół. 2026 r.	I pół. 2025 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	39 364	217 390	(82%)	71 620	251 722	(72%)
Zysk brutto na sprzedaży	12 299	55 130	(78%)	19 611	61 983	(68%)
Marża brutto na sprzedaży (proc.)	31,2%	25,4%	-	27,4%	24,6%	-
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	2 006	-	1 201	1 872	(36%)
Zysk na działalności operacyjnej	(401)	44 269	(101%)	(2 416)	39 139	(106%)
Przychody/(koszty finansowe) – saldo	(5 085)	(2 703)	88%	(7 922)	(9 948)	(20%)
Zysk netto	(6 587)	34 741	(119%)	(11 337)	22 492	(150%)

tys. zł	30.06.2026	31.12.2025	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	268 077	272 380	(2%)
Długoterminowe aktywa finansowe	121 585	120 417	1%
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	49 276	53 249	(7%)
Aktywa obrotowe, w tym:	1 291 031	1 173 417	10%
Zapasy	988 906	887 397	11%
Krótkoterminowe aktywa finansowe	86 878	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	199 105	271 200	(27%)
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	29 970	32 094	(7%)
Kapitał własny	673 560	731 131	(8%)
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	559 575	546 684	2%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	71	19 420	(100%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	479 053	436 739	10%
Zobowiązania z tytułu leasingu	58 752	65 490	(10%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	325 973	167 982	94%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	51 454	20 820	147%
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	8 847	5 776	53%

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment hospitality	
tys. zł	I pół. 2026 r.	I pół. 2025 r.	I pół. 2026 r.	I pół. 2025 r.	I pół. 2026 r.	I pół. 2025 r.
Przychody ze sprzedaży	41 585	224 293	-	-	30 035	27 429
Zysk brutto ze sprzedaży	15 934	55 041	-	-	3 677	6 942
Wynik na działalności operacyjnej	(3 914)	36 097	(228)	259	1 726	2 783
Wynik netto	(17 093)	18 904	1 482	1 321	4 061	2 267
tys. zł	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa razem, w tym:	1 164 819	1 078 956	131 989	130 746	262 585	236 095
<i>rzeczowe aktywa trwałe</i>	34 464	34 629	-	-	32 182	32 721
<i>prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu</i>	12 129	13 281	-	-	37 147	39 968
<i>udziały we wspólnych przedsięwzięciach</i>	-	-	-	-	-	-
<i>pożyczki udzielone</i>	1 968	2 741	119 617	117 676	-	-
<i>zapasy</i>	885 949	794 855	-	-	102 957	92 542
Zobowiązania razem	734 261	598 119	3 366	2 957	148 419	113 590
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	501 564	486 032	3 113	2 796	55 396	57 856
<i>długoterminowe zobowiązania finansowe</i>	488 474	469 341	-	-	49 402	52 308
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym	232 697	112 087	253	161	93 023	55 734
<i>krótkoterminowe zobowiązania finansowe</i>	57 449	24 052	-	-	5 417	5 247

Zapadalność zobowiązań odsetkowych (z tytułu kredytów i obligacji)

w mln zł





SEGMENT DEWELOPERSKI

MARVIPOL
development

MARVIPOL
development

1.369



LOKALI W REALIZACJI*,

273

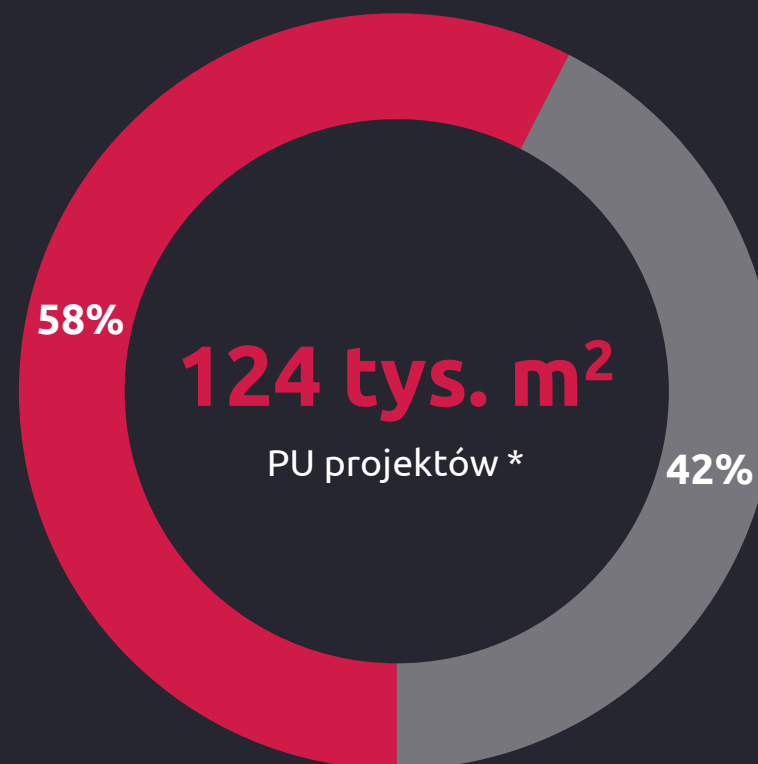


LOKALE SPRZEDANE
W I PÓŁ. 2026 R.**

35



LOKALI PRZEKAZANYCH NABYWCOM
W I PÓŁ. 2026 R.



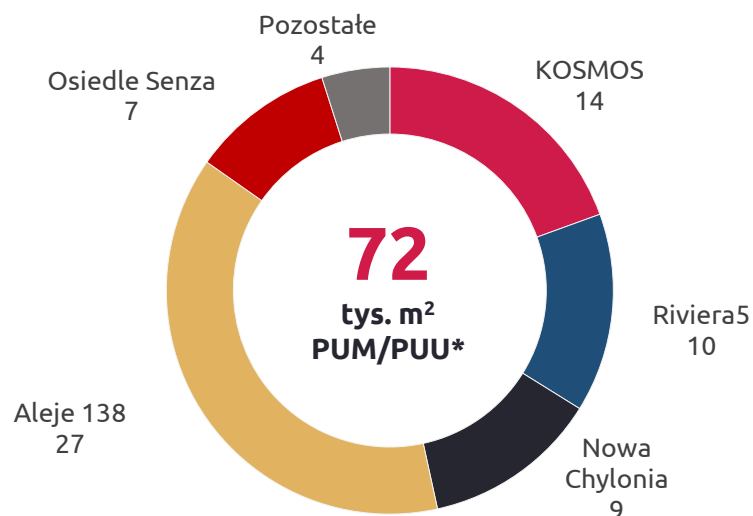
■ Projekty w realizacji

■ Projekty w przygotowaniu oraz planowane

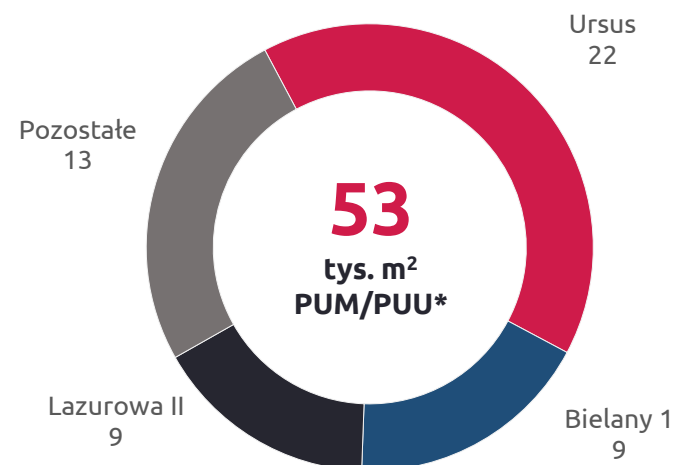
* Stan na 30.06.2026 r.

** W tym lokale w Golden Tulip Gdańsk Old Town

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



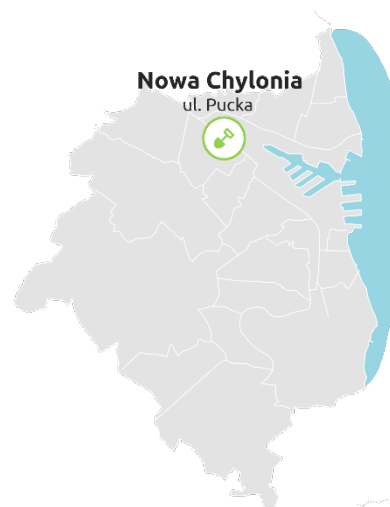
**Projekty w przygotowaniu
(PUM/PUU, tys. m²)**



WARSZAWA



GDYNIA



WROCŁAW



* Stan na 20.08.2026 r.

Projekty	Lokale w ofercie (stan na 30.06.2026 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	137	9,6	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2026 r.	26	1,6	52	3,6
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	273	13,7	426	21,3
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	305	14,3	438	20,5
Projekty przewidziane do ukończenia w 2029 r.	437	25,9	461	27,3
Razem	1.178	65,0	-	-

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2026 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Sengera 1	52	3,6	26	III kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	70	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,4	83	I kw. 2025 r.	IV kw. 2026 r.
Nowa Chylonia	214	9,1	34	III kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.
Riviera ⁵	216	10,2	98	IV kw. 2025 r.	IV kw. 2027 r.
Aleje 138	461	27,3	24	III kw. 2026 r.	III kw. 2029 r.
Razem	1.369	71.5	335		

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)
Wille Pasymaska	8	1,3
Bielany 1 etap II	24	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
Praga Północ	147	6,0
Razem	967	52,8

- Na 30.06.2026 r. Grupa posiadała 322 lokale mieszkalnych i usługowych, dla których do końca I półrocza 2026 r. zostały zawarte umowy sprzedaży, ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to **314,4 mln zł**

Projekty	Lokale sprzedane, a nieprzekazane (na 30.06.2026)			Lokale niesprzedane (na 30.06.2026)	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	77	3,6	53 266	137	9,6
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026.	179	9,7	143 167	299	15,3
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 - 2029 r.	157	7,6	117 933	742	40,2
Razem	413	21,0	314 366	1.178	65,0



MARVIPOL[®]
development

SEGMENT MAGAZYNOWY

MARVIPOL[®]
development



-  Inwestycje w realizacji
-  Zrealizowane inwestycje
-  Inwestycje zawieszone

Poznań (IC 195)

60 tys. m²

Katowice (Zynwalin)

39 tys. m²

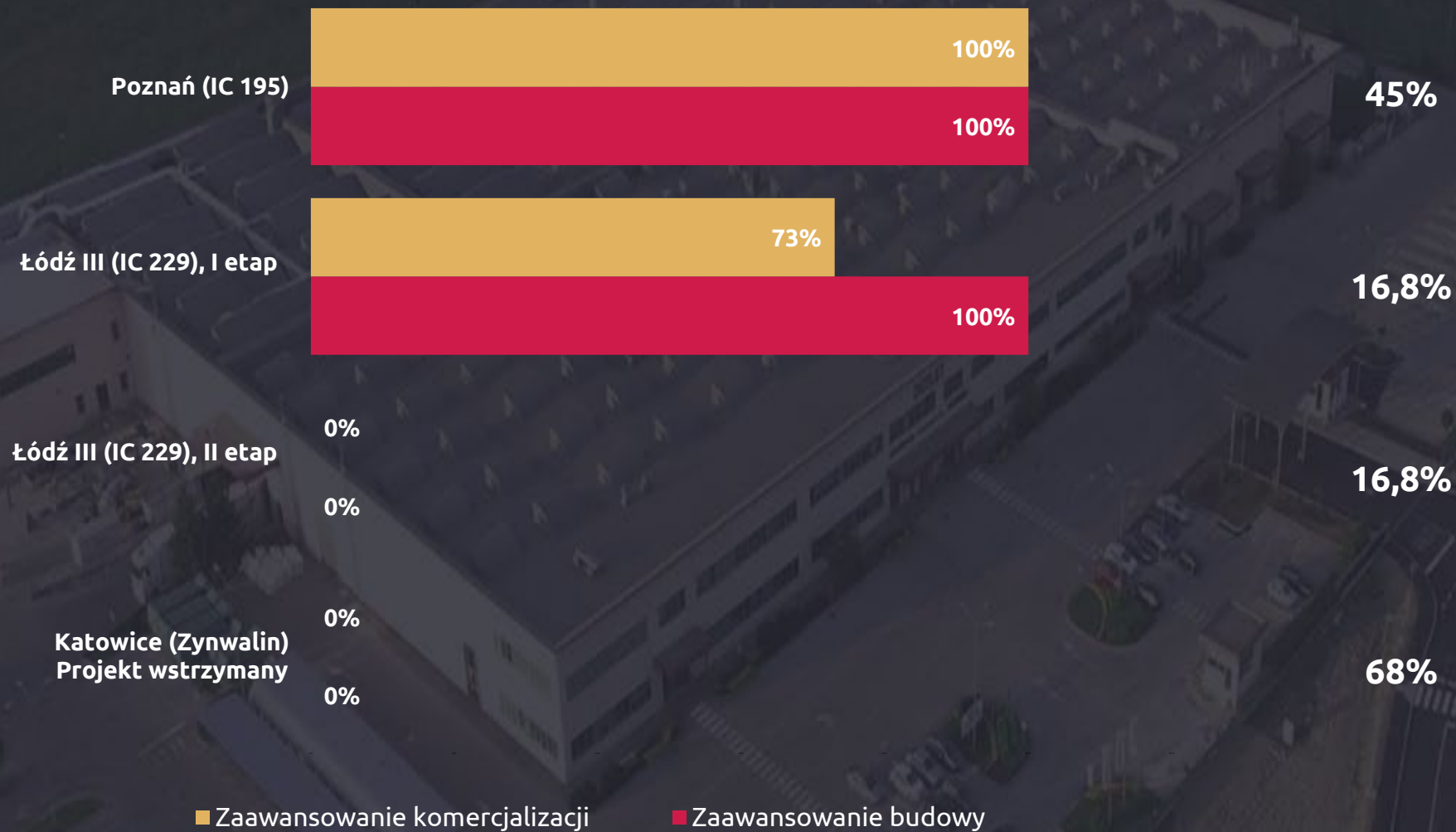
Łódź III (IC 229)

86 tys. m²

Magazyny sprzedane w latach 2017-2025

627 tys. m²

Udział Marvipol
w projekcie



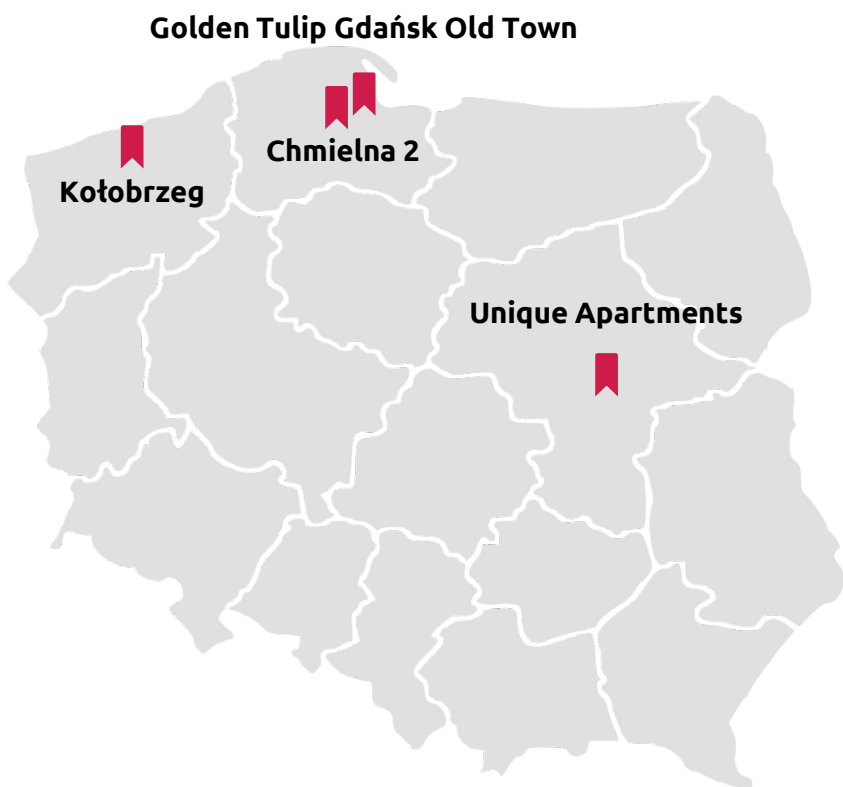
* Stan na 20.08.2026 r.



SEGMENT HOSPITALITY

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
Golden Tulip Gdańsk Old Town	12,3	344	Projekt w realizacji
Unique Hotel Koło brzeg	8,1	227	Projekt w komercjalizacji
Chmielna 2	16,0	-	Projekt w trakcie analizy
Razem	48,1		

312



LICZBA LOKALI
NA WYNAJEM W OBIEKCIE

61,0 tys.

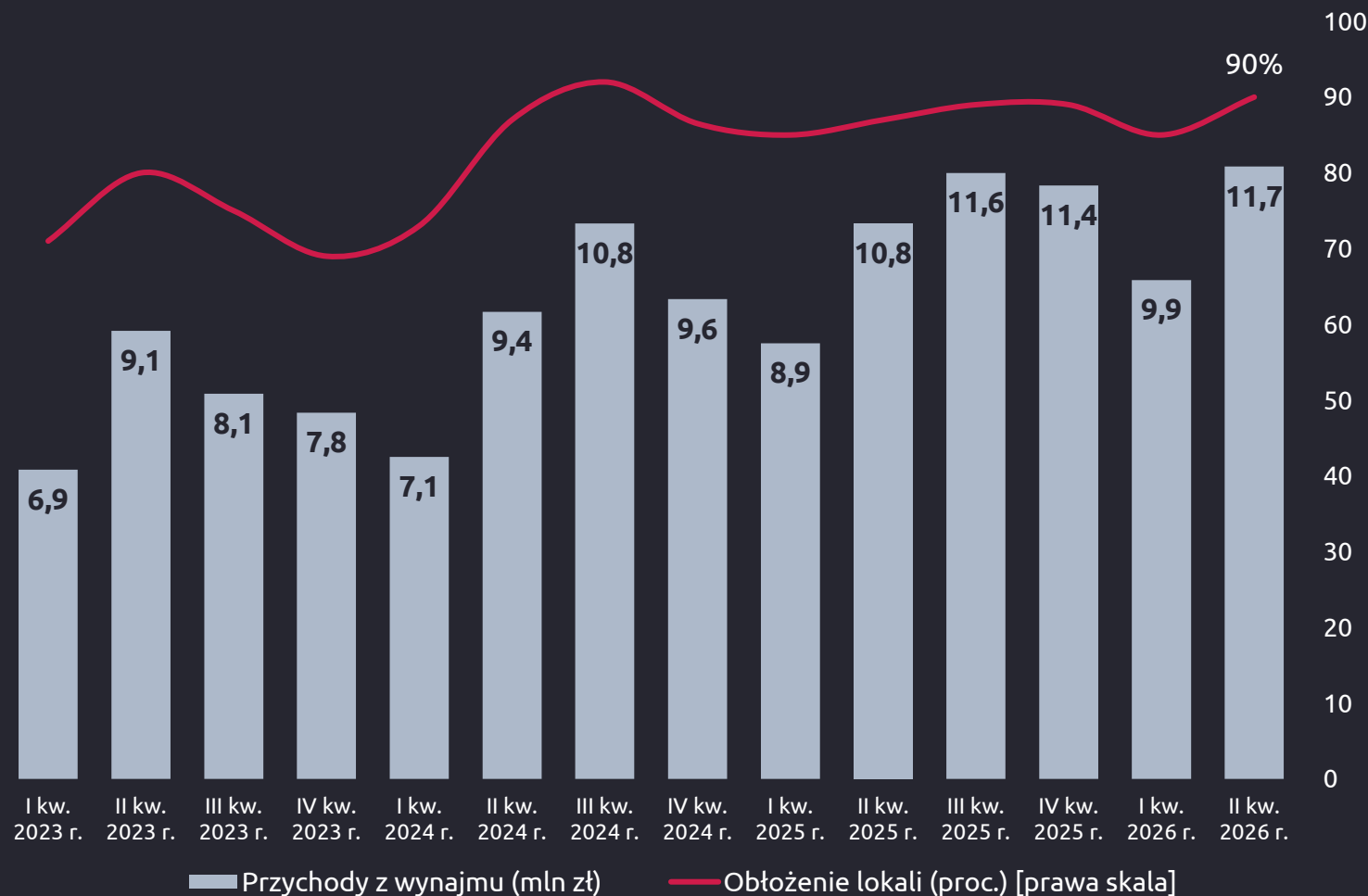


LICZBA GOŚCI
W I PÓŁ. 2026 R.

87%



OBŁOŻENIE
W I PÓŁ. 2026 R.



Podstawowe informacje

- **344** lokali inwestycyjnych o łącznej PU 12,3 mkw.
(170 lokali przedwstępnie sprzedanych do 30.06.2026 r.)
- Lokalizacja: Chmielna 78, Gdańsk, Wyspa Spichrzów
- Start budowy – **IV kw. 2024 r.**
- Planowany termin uruchomienia obiektu – **II kw. 2027 r.**
- Model biznesowy:
 - umowa franczyzowa z Louvre Hotels Group
 - 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

- **273** umowy sprzedaży lokali (mieszkań, użytkowych, inwestycyjnych) zawarte w I pół. 2026 r.
- **1,71 tys.** lokali w inwestycjach (deweloperskich, hotelowych) w realizacji
- **1,35 tys.** lokali (mieszkań, użytkowych, inwestycyjnych) w ofercie
- **61 tys.** gości w Royal Tulip Warsaw Centre w I pół. 2026 r., średnie obłożenie – **87%**
- Umowa franczyzowa z Louvre Hotels Group dla inwestycji hotelowej w Gdańsku
- **286 mln zł** gotówki i krótkoterminowych aktywów finansowych na koniec I pół. 2026 r.
- Komfortowy poziom zadłużenia; zabezpieczone środki finansowe dla realizacji planów inwestycyjnych

DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ

MARVIPOL[®]
development

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