

PREZENTACJA INWESTORSKA

WARSZAWA, MAJ 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



1) Dług netto Grupy na dzień 31.03.2025 wynosi 236,1 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	300 mln zł
Cena akcji (zł)	7,20
C/Z	12,1
C/WK	0,44

WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane skonsolidowane w mln zł	I kw. 2025 r.	I kw. 2024 r.
Przychody ze sprzedaży	34,3	25,7
Zysk operacyjny	(5,1)	(3,7)
Zysk netto	(12,2)	(5,4)
	31.03.2025 r.	31.12.2024 r.
Kapitał własny	685,7	698,0
Dług netto	232,4 ⁽¹⁾	267,9 ⁽¹⁾
Dług netto/Kapitał własny	0,38	0,38

WYNIKI FINANSOWE

Wybrane dane finansowe

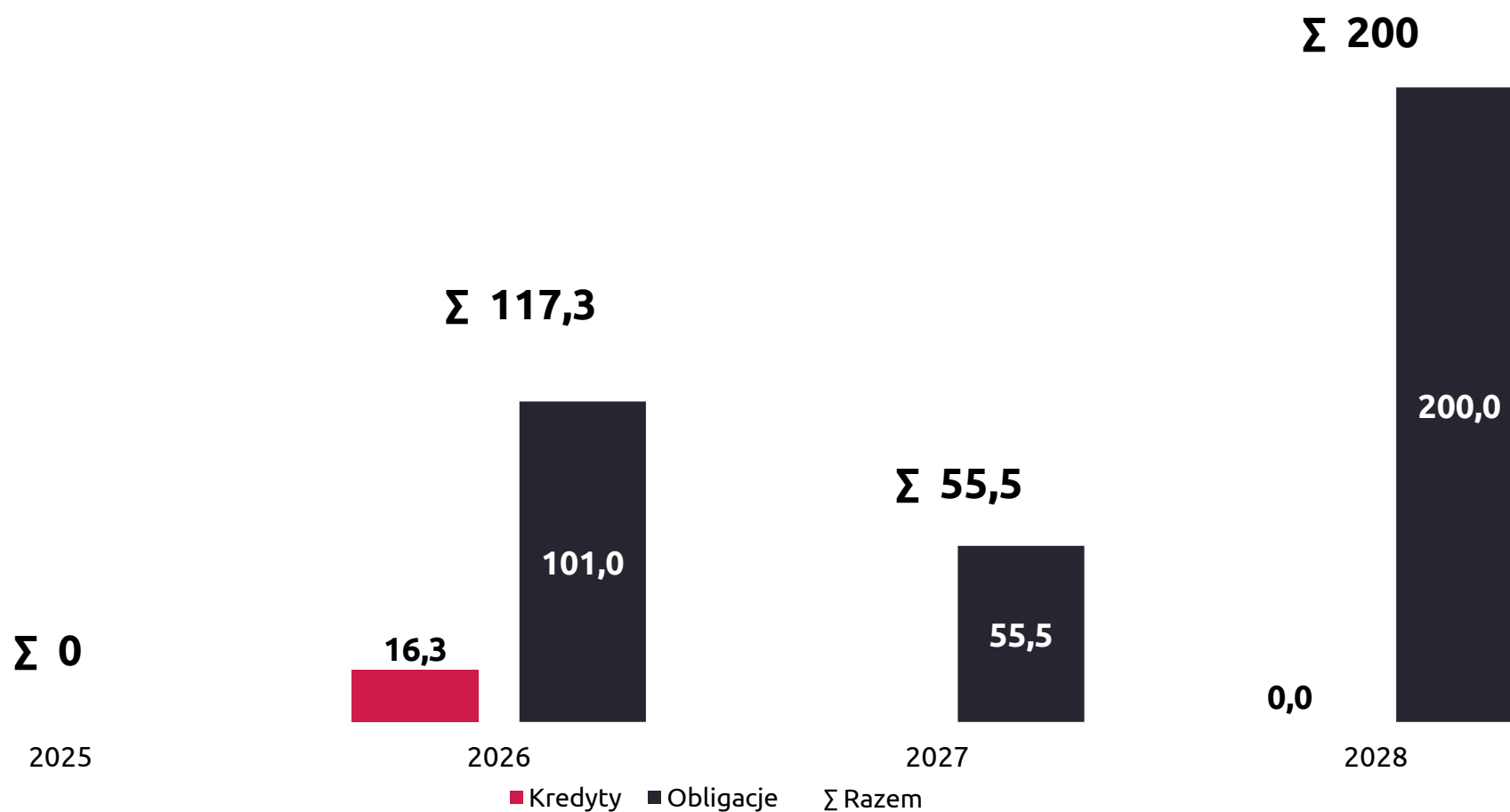
tys. zł	I kw. 2025 r.	I kw. 2024 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	34 332	25 716	34%
Zysk brutto na sprzedaży	6 853	5 370	28%
Marża brutto na sprzedaży (proc.)	20%	21%	(4%)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	(134)	-	-
Zysk na działalności operacyjnej	(5 130)	(3 712)	38%
Przychody/(koszty finansowe) – saldo	(7 245)	(2 680)	170%
Zysk netto	(12 249)	(5 358)	129%

tys. zł	31.03.2025	31.12.2024	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	301 127	302 139	0%
Długoterminowe aktywa finansowe	135 681	137 210	(1%)
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	58 600	59 266	(1%)
Aktywa obrotowe, w tym:	1 256 730	1 281 405	(2%)
Zapasy	1 014 837	977 018	4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	222 328	257 986	(14%)
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	34 615	70 156	(51%)
Kapitał własny	685 706	697 955	(2%)
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	421 226	489 172	(14%)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	17 687	18 465	(4%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	295 917	360 503	(18%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	68 228	70 033	(3%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	450 925	396 417	14%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	3	(100%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	64 991	69 861	(7%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	7 860	6 980	13%

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Pozostałe aktywa nieruchomościowe	
tys. zł	I kw. 2025 r.	I kw. 2024 r.	I kw. 2025 r.	I kw. 2024 r.	I kw. 2025 r.	I kw. 2024 r.
Przychody ze sprzedaży	21 787	11 487	-	-	12 545	14 229
Zysk brutto ze sprzedaży	4 272	3 984	-	-	2 581	1 386
Wynik na działalności operacyjnej	(4 462)	(2 992)	(908)	(884)	240	164
Wynik netto	(8 921)	(3 579)	(2 948)	(1 569)	(380)	(210)
tys. zł	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Aktywa razem, w tym:	1 204 677	1 233 796	192 844	195 239	160 336	154 509
<i>rzeczowe aktywa trwałe</i>	<i>34 588</i>	<i>32 813</i>	-	-	<i>34 220</i>	<i>34 805</i>
<i>prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu</i>	<i>14 352</i>	<i>13 567</i>	-	-	<i>44 248</i>	<i>45 699</i>
<i>udziały we wspólnych przedsięwzięciach</i>	-	-	<i>7 678</i>	<i>7 812</i>	-	-
<i>pożyczki udzielone</i>	<i>863</i>	<i>4 260</i>	<i>130 738</i>	<i>132 950</i>	-	-
<i>zapasy</i>	<i>951 377</i>	<i>920 529</i>	-	-	<i>63 460</i>	<i>56 489</i>
Zobowiązania razem	767 709	807 597	16 739	2 189	87 703	75 804
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	<i>356 028</i>	<i>422 687</i>	<i>2 236</i>	<i>2 021</i>	<i>62 962</i>	<i>64 465</i>
<i>długoterminowe zobowiązania finansowe</i>	<i>325 667</i>	<i>391 315</i>	-	-	<i>56 165</i>	<i>57 686</i>
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym	<i>411 681</i>	<i>384 910</i>	<i>14 503</i>	<i>168</i>	<i>24 741</i>	<i>11 339</i>
<i>krótkoterminowe zobowiązania finansowe</i>	<i>70 914</i>	<i>75 888</i>	-	-	<i>5 247</i>	<i>4 961</i>

Zapadalność zobowiązań odsetkowych (z tytułu kredytów i obligacji)

w mln zł





SEGMENT DEWELOPERSKI

MARVIPOL
development

MARVIPOL
development

1.007



LOKALI W BUDOWIE*,
(32% Z NICH JEST SPRZEDANYCH)

87

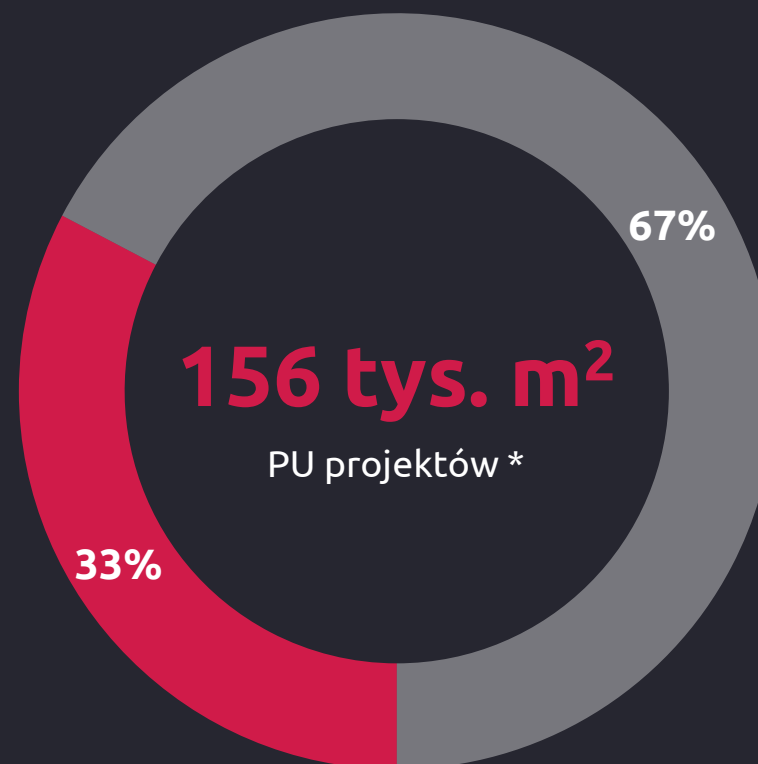


LOKALI SPRZEDANYCH
W I KW. 2025 R.**

18



LOKALI PRZEKAZANYCH NABYWCOM
W I KW. 2025 R.



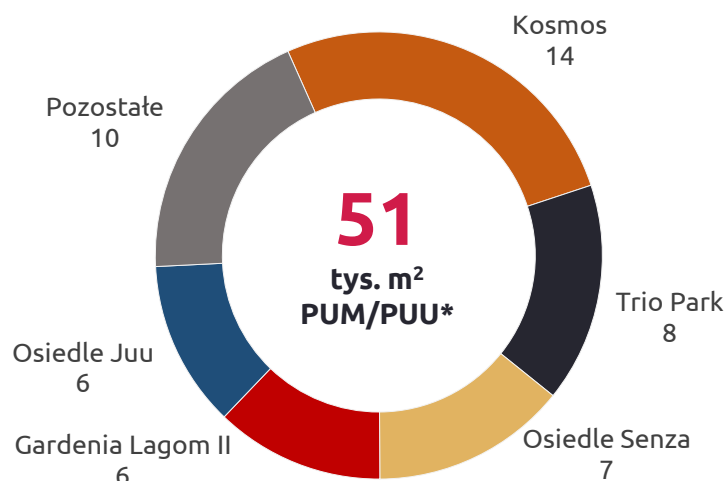
■ Projekty w realizacji

■ Projekty w przygotowaniu oraz planowane

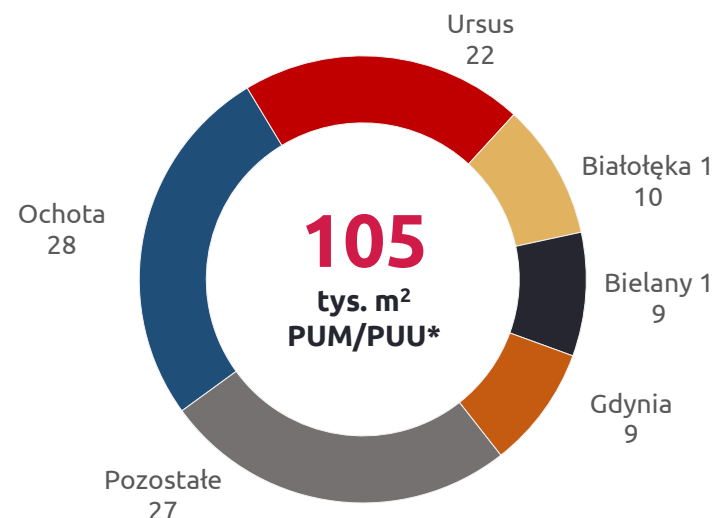
* Stan na 31.03.2025 r.

** W tym lokale w Chmielna 78 Hotel Gdańsk

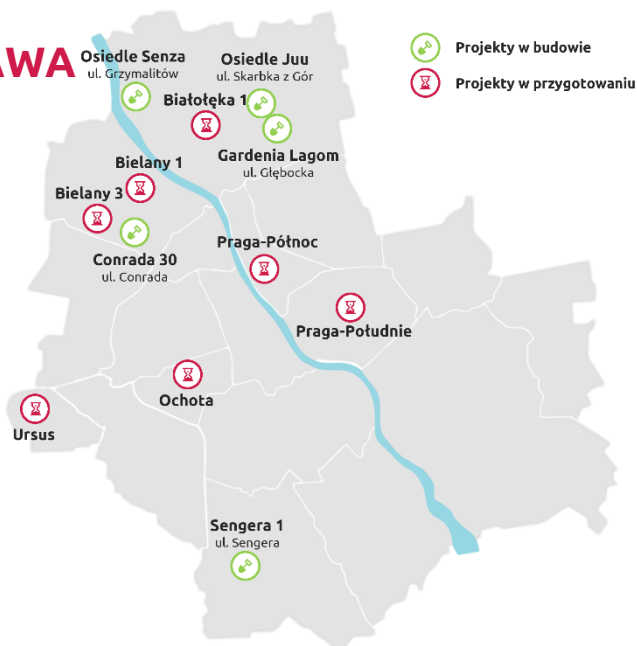
**Projekty w budowie
(PUM/PUU, tys. m²)**



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



WARSZAWA



GDYNIA



WROCŁAW



* Stan na 14.05.2025 r.

Projekty	Lokale w ofercie (stan na 31.03.2025 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	71	6,9	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2025 r.	52	2,6	178	8,3
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	75	3,8	216	11,1
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	105	5,4	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.	398	20,1	426	21,3
Razem	757	42,4	-	-

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2025 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Trio Park I i II (Wrocław)	178	8,3	126	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Conrada 30	89	4,7	28	IV kw. 2023 r.	IV kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	113	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Osiedle Juu	129	6,3	24	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	21	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,4	7	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	449	21,5
Lazurowa II	153	8,6
Bielany 4	40	3,8
Razem	1.740	99,1

- Na 31.03.2025 r. Grupa posiadała 598 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca I kw. 2025 r. zostały zawarte umowy sprzedaży, ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to **424,7 mln zł**

Projekty	Lokale sprzedane, a nieprzekazane (na 31.03.2025)			Lokale niesprzedane (na 31.03.2025)	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	276	14,4	221 451	71	6,9
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2025 r.	126	5,7	69 819	52	2,6
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	141	7,2	98 427	75	3,8
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026 r.	55	2,6	35 037	613	31,2
Razem	598	30,0	424 735		



MARVIPOL[®]
development

SEGMENT MAGAZYNOWY

MARVIPOL[®]
development



Poznań (IC 195)

60 tys. m²

Katowice (Zynwalin)

39 tys. m²

Łódź II (IC 187)

20 tys. m²

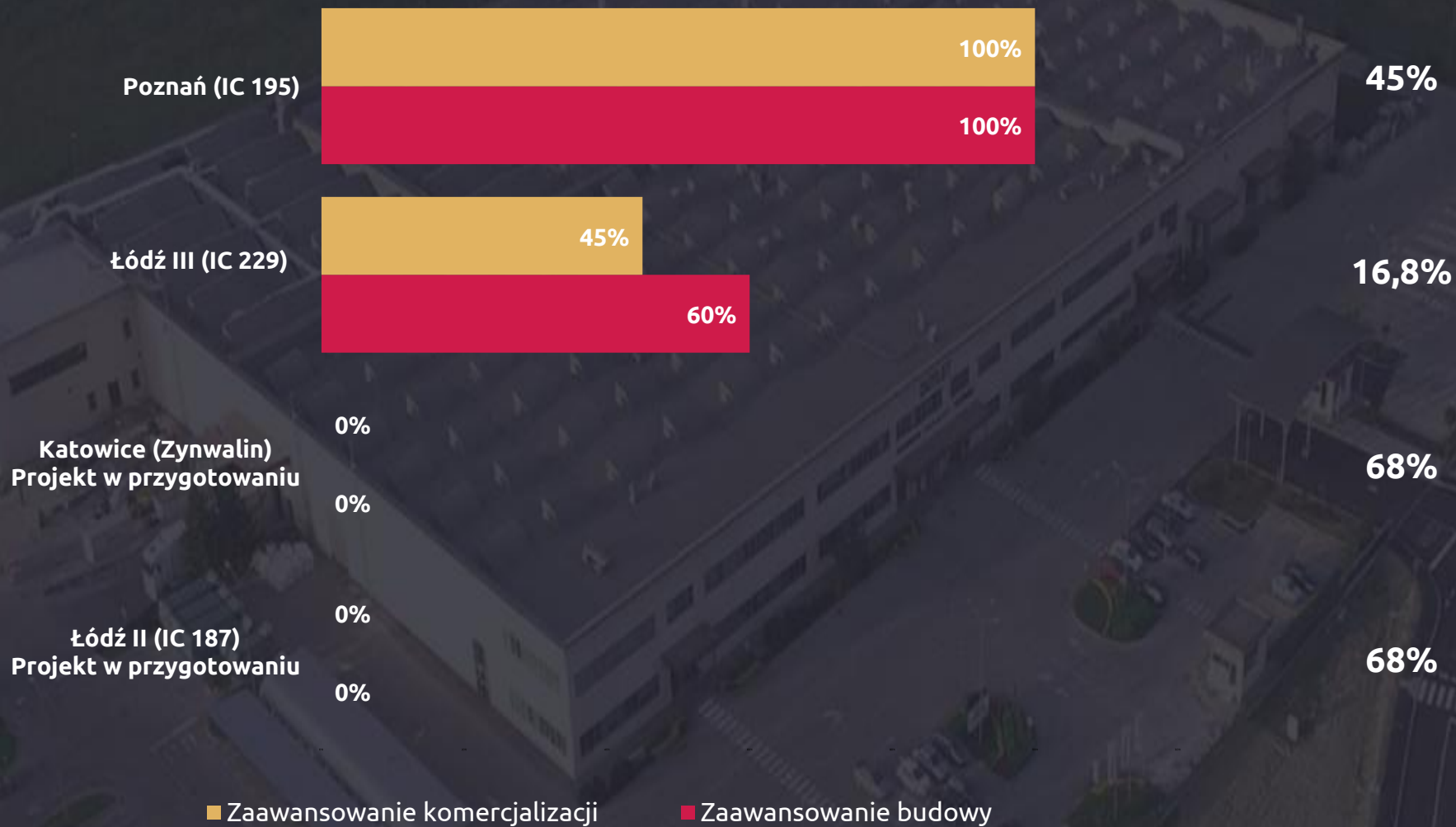
Łódź III (IC 229)

86 tys. m²

Magazyny sprzedane w latach 2017-2024

607 tys. m²

Udział Marvipol
w projekcie



* Stan na 31.03.2025 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	12,5	347	Projekt w realizacji
Kołobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu

312



LICZBA LOKALI
NA WYNAJEM W OBIEKCIE

30,8 tys.

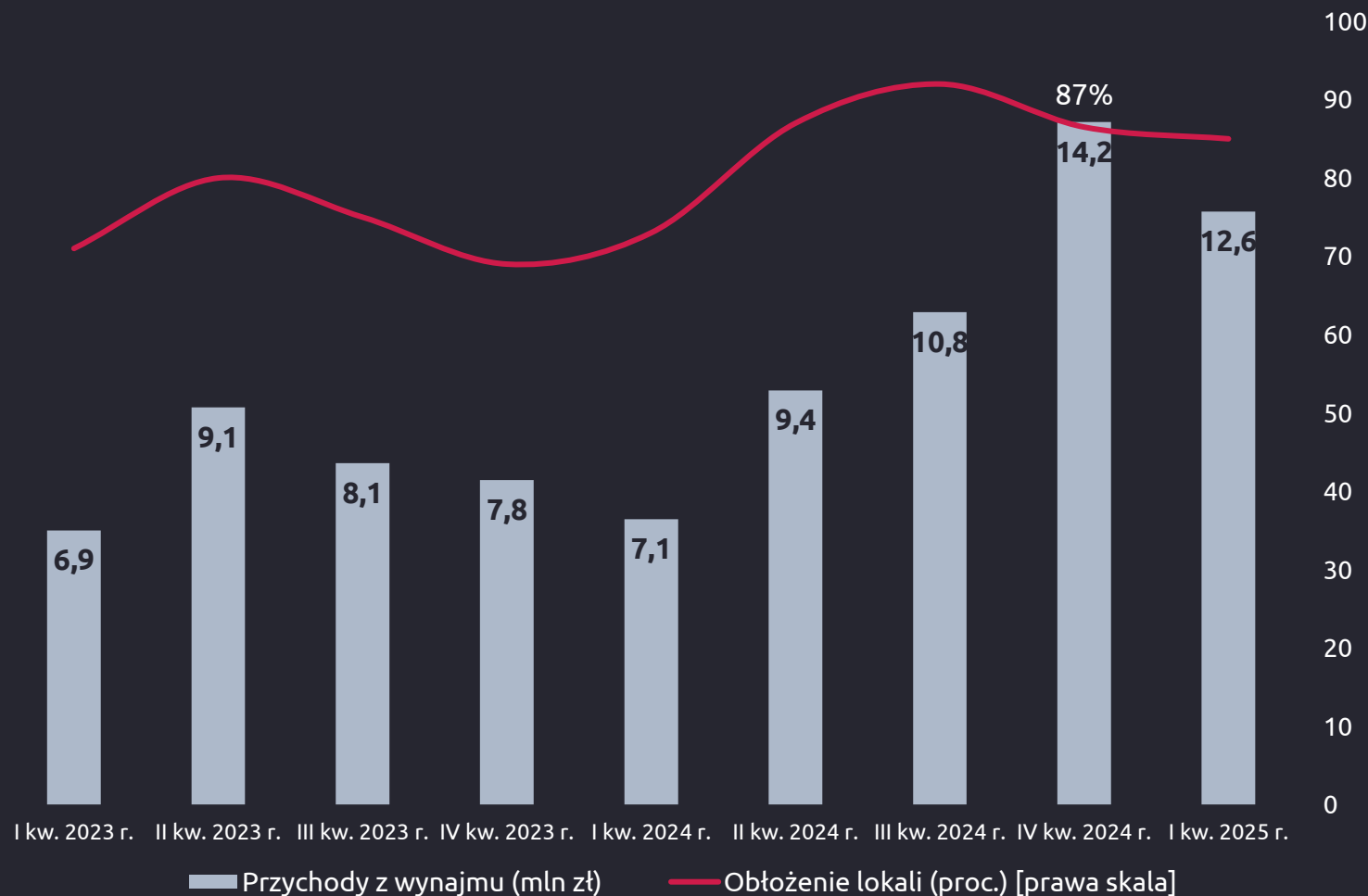


LICZBA GOŚCI
W I KW. 2025 R.

85%



OBŁOŻENIE
W I KW. 2025 R.



Założenia projektu

- **347** lokali inwestycyjnych o łącznej PU 12,5 mkw.
(55 lokali przedwstępnie sprzedanych do 31.03.2025 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

- **87** umów sprzedaży lokali zawartych w I kw. 2025 r.
- **1.354** lokali w inwestycjach w budowie
- **1.046** lokale (mieszkania, użytkowe, inwestycyjne) w ofercie
- Przedwstępna umowa sprzedaży działki w Łodzi pierwotnie przewidzianej do zabudowy projektem magazynowym
- **30,8 tys.** gości w Royal Tulip Warsaw Centre w I kw. 2025 r., średnie obłożenie – **85%**
- **222 mln zł** gotówki na koniec I kw. 2025 r.
- Komfortowy poziom zadłużenia; zabezpieczone środki finansowe dla spłaty zobowiązań krótkoterminowych oraz realizacji planów inwestycyjnych na najbliższe kwartały

DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ

MARVIPOL[®]
development

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