

# PREZENTACJA INWESTORSKA

WARSZAWA, MAJ 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 31.03.2026 wynosi 278,0 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	387 mln zł
Cena akcji (zł)	9,30
C/Z	5,89
C/WK	0,53

## WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane skonsolidowane w mln zł	I kw. 2026 r.	I kw. 2025 r.
Przychody ze sprzedaży	32,3	34,3
Wynik operacyjny	(2,0)	(5,1)
Wynik netto	(4,8)	(12,2)
	<b>31.03.2026 r.</b>	<b>31.12.2025 r.</b>
Kapitał własny	726,4	731,1
Dług netto	275,0 <sup>1)</sup>	277,0 <sup>1)</sup>
Dług netto/Kapitał własny	0,38	0,38

# WYNIKI FINANSOWE

# Wybrane dane finansowe

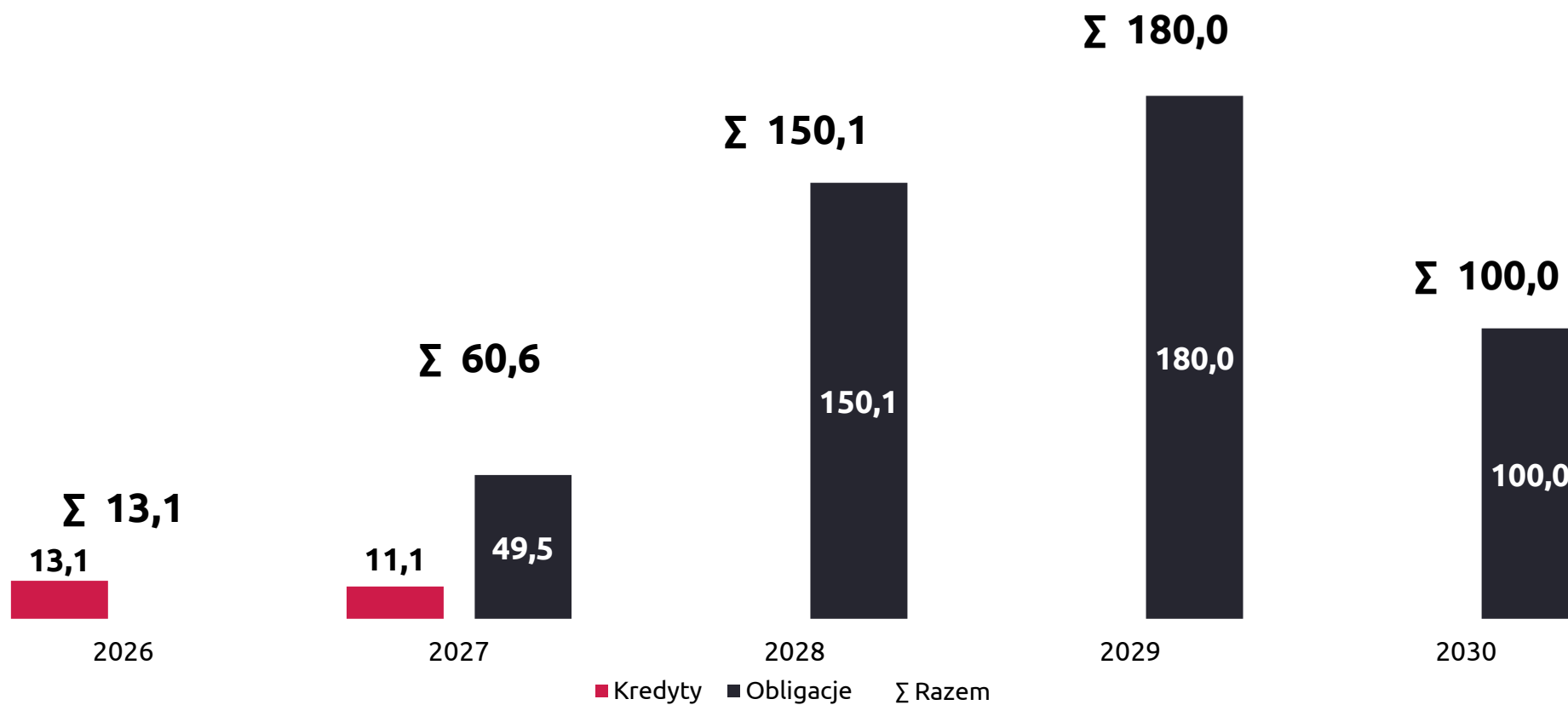
tys. zł	I kw. 2026 r.	I kw. 2025 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>32 256</b>	<b>34 332</b>	<b>(6%)</b>
Zysk brutto na sprzedaży	7 312	6 853	7%
Marża brutto na sprzedaży (proc.)	23%	20%	14%
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	1 201	(134)	-
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>(2 015)</b>	<b>(5 130)</b>	<b>-</b>
Przychody/(koszty finansowe) – saldo	(2 837)	(7 245)	-
<b>Zysk netto</b>	<b>(4 750)</b>	<b>(12 249)</b>	<b>-</b>

tys. zł	31.03.2026	31.12.2025	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>270 122</b>	<b>272 380</b>	<b>(1%)</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	120 617	120 417	0%
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	51 228	53 249	(4%)
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 248 453</b>	<b>1 173 417</b>	<b>6%</b>
Zapasy	918 534	887 397	4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	312 616	271 200	15%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	26 667	32 094	(17%)
<b>Kapitał własny</b>	<b>726 381</b>	<b>731 131</b>	<b>(1%)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>571 175</b>	<b>546 684</b>	<b>4%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	7 776	19 420	(60%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	481 084	436 739	10%
Zobowiązania z tytułu leasingu	60 803	65 490	(7%)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>221 019</b>	<b>167 982</b>	<b>32%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29 355	20 820	41%
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	8 638	5 776	50%

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Pozostałe aktywa nieruchomościowe	
tys. zł	I kw. 2026 r.	I kw. 2025 r.	I kw. 2026 r.	I kw. 2025 r.	I kw. 2026 r.	I kw. 2025 r.
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>18 519</b>	<b>21 787</b>	-	-	<b>13 737</b>	<b>12 545</b>
Zysk brutto ze sprzedaży	3 635	4 272	-	-	3 677	2 581
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>(4 761)</b>	<b>(4 462)</b>	<b>474</b>	<b>(908)</b>	<b>2 272</b>	<b>240</b>
<b>Wynik netto</b>	<b>(7 951)</b>	<b>(8 921)</b>	<b>2 102</b>	<b>(2 948)</b>	<b>1 098</b>	<b>(380)</b>
tys. zł	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
<b>Aktywa razem, w tym:</b>	<b>1 123 723</b>	<b>1 078 956</b>	<b>132 395</b>	<b>130 746</b>	<b>262 457</b>	<b>236 095</b>
<i>rzeczowe aktywa trwałe</i>	34 505	34 629	-	-	32 355	32 721
<i>prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu</i>	12 715	13 281	-	-	38 513	39 968
<i>udziały we wspólnych przedsięwzięciach</i>	-	-	-	-	-	-
<i>pożyczki udzielone</i>	1 061	2 741	119 556	117 676	-	-
<i>zapasy</i>	815 577	794 855	-	-	102 957	92 542
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>665 292</b>	<b>598 119</b>	<b>3 340</b>	<b>2 957</b>	<b>123 561</b>	<b>113 590</b>
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	511 483	486 032	2 953	2 796	56 738	57 856
<i>długoterminowe zobowiązania finansowe</i>	498 751	469 341	-	-	50 912	52 308
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	153 809	112 087	387	161	66 823	55 734
<i>krótkoterminowe zobowiązania finansowe</i>	35 243	24 052	-	-	5 250	5 247

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

w mln zł



\* Stan na 21.05.2026 r.



# SEGMENT DEWELOPERSKI

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

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

**1.037**



LOKALI W BUDOWIE\*,

**150**

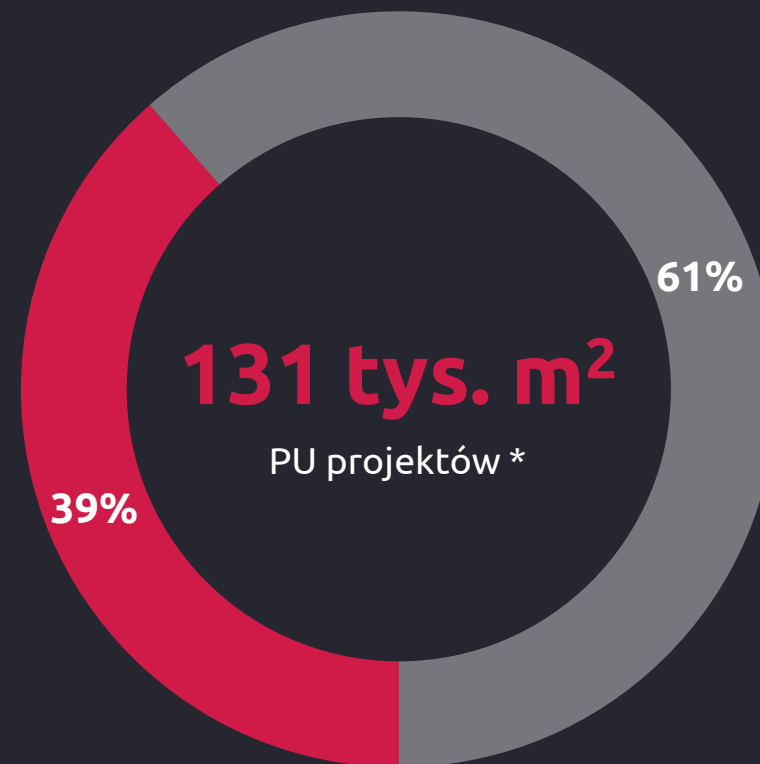


LOKALI SPRZEDANYCH  
W I KW. 2026 R.\*\*

**19**



LOKALI PRZEKAZANYCH NABYWCOM  
W I KW. 2026 R.



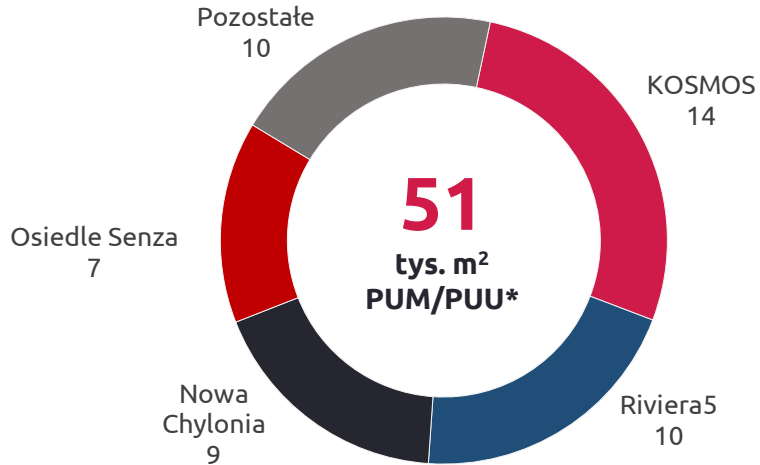
■ Projekty w realizacji

■ Projekty w przygotowaniu oraz planowane

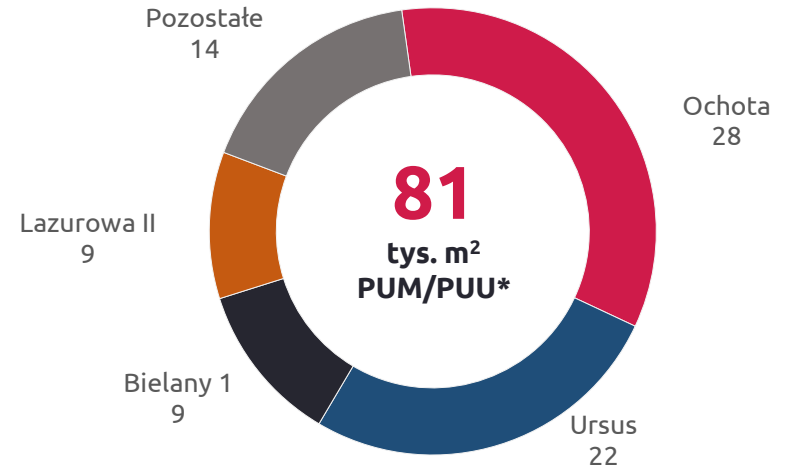
\* Stan na 31.03.2026 r.

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

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



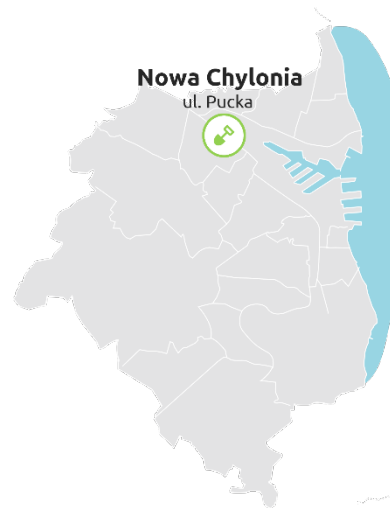
**Projekty w przygotowaniu  
(PUM/PUU, tys. m<sup>2</sup>)**



## WARSZAWA



## GDYNIA



## WROCŁAW



\* Stan na 21.05.2026 r.

Projekty	Lokale w ofercie (stan na 31.03.2026 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Szt.	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )
Projekty ukończone	89	7,1	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	73	4,0	129	6,3
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2026 r.	32	2,0	52	3,6
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	300	15,0	426	21,3
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	330	15,6	438	20,6
<b>Razem</b>	<b>824</b>	<b>43,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2026 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Osiedle Juu	129	6,3	56	II kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
Sengera 1	58	3,6	20	III kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	63	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,4	63	I kw. 2025 r.	IV kw. 2026 r.
Nowa Chylonia	214	9,1	25	III kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.
Riviera <sup>5</sup>	216	10,2	83	IV kw. 2025 r.	IV kw. 2027 r.
<b>Razem</b>	<b>1.043</b>	<b>50,5</b>	<b>310</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 31.03.2026 r. Grupa posiadała 322 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca I kw. 2026 r. zostały zawarte umowy sprzedaży, ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to **225,8 mln zł**

Projekty	Lokale sprzedane, a nieprzekazane (na 31.03.2026)			Lokale niesprzedane (na 31.03.2026)	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	Szt.	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )
Projekty ukończone	12	1,0	12 908	89	7,1
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026.	202	10,3	148 988	405	21,0
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	108	4,9	63 933	330	15,6
<b>Razem</b>	<b>322</b>	<b>16,2</b>	<b>225 809</b>	<b>824</b>	<b>43,7</b>






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

# SEGMENT MAGAZYNOWY

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

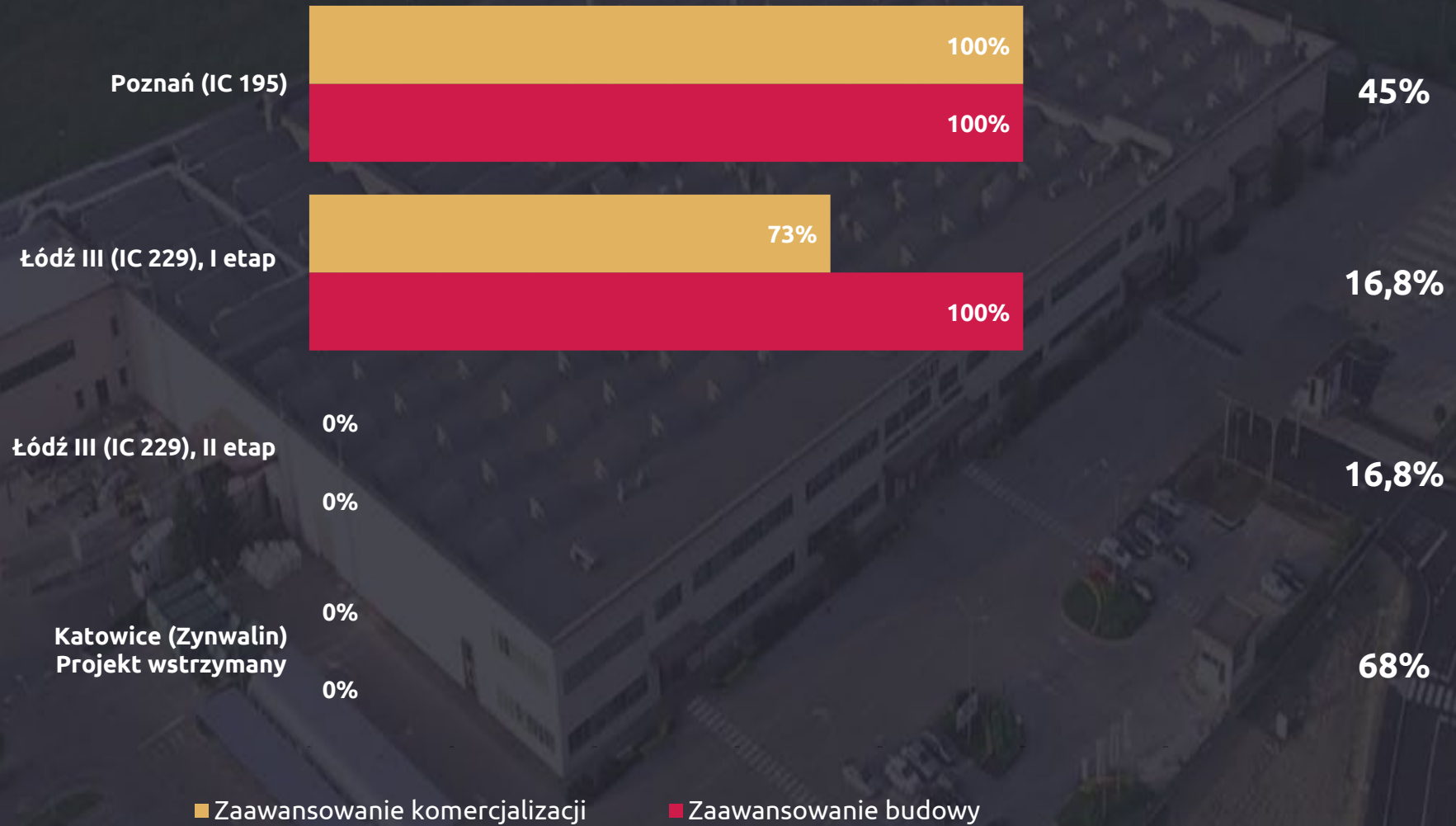


-  Inwestycje w realizacji
-  Zrealizowane inwestycje
-  Inwestycje zawieszono

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 21.05.2026 r.

Udział Marvipol  
w projekcie



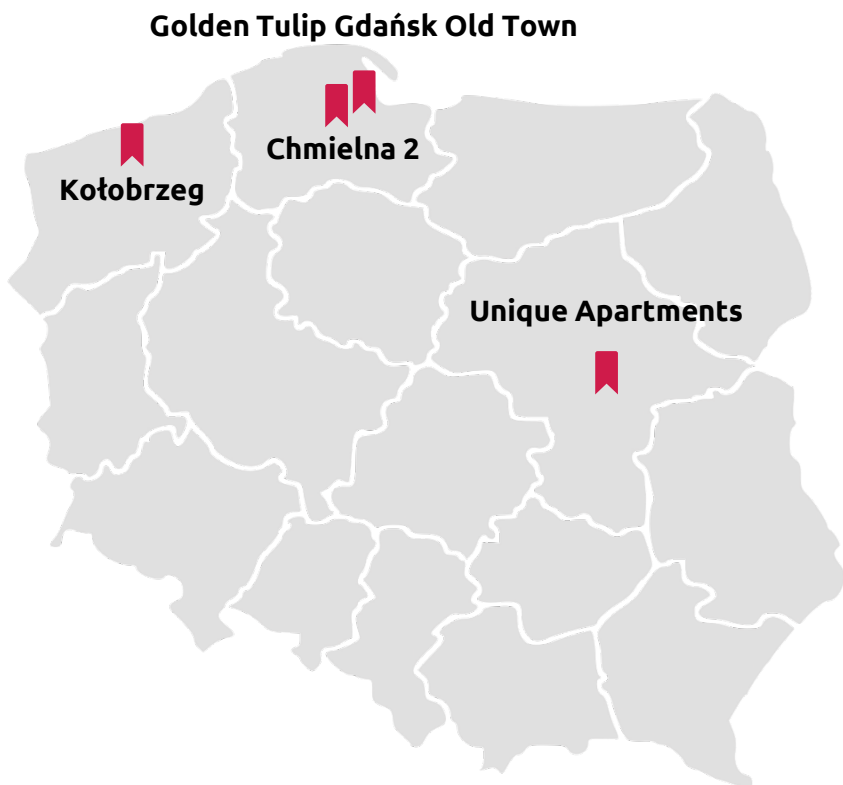
\* Stan na 20.03.2026 r.



# 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**

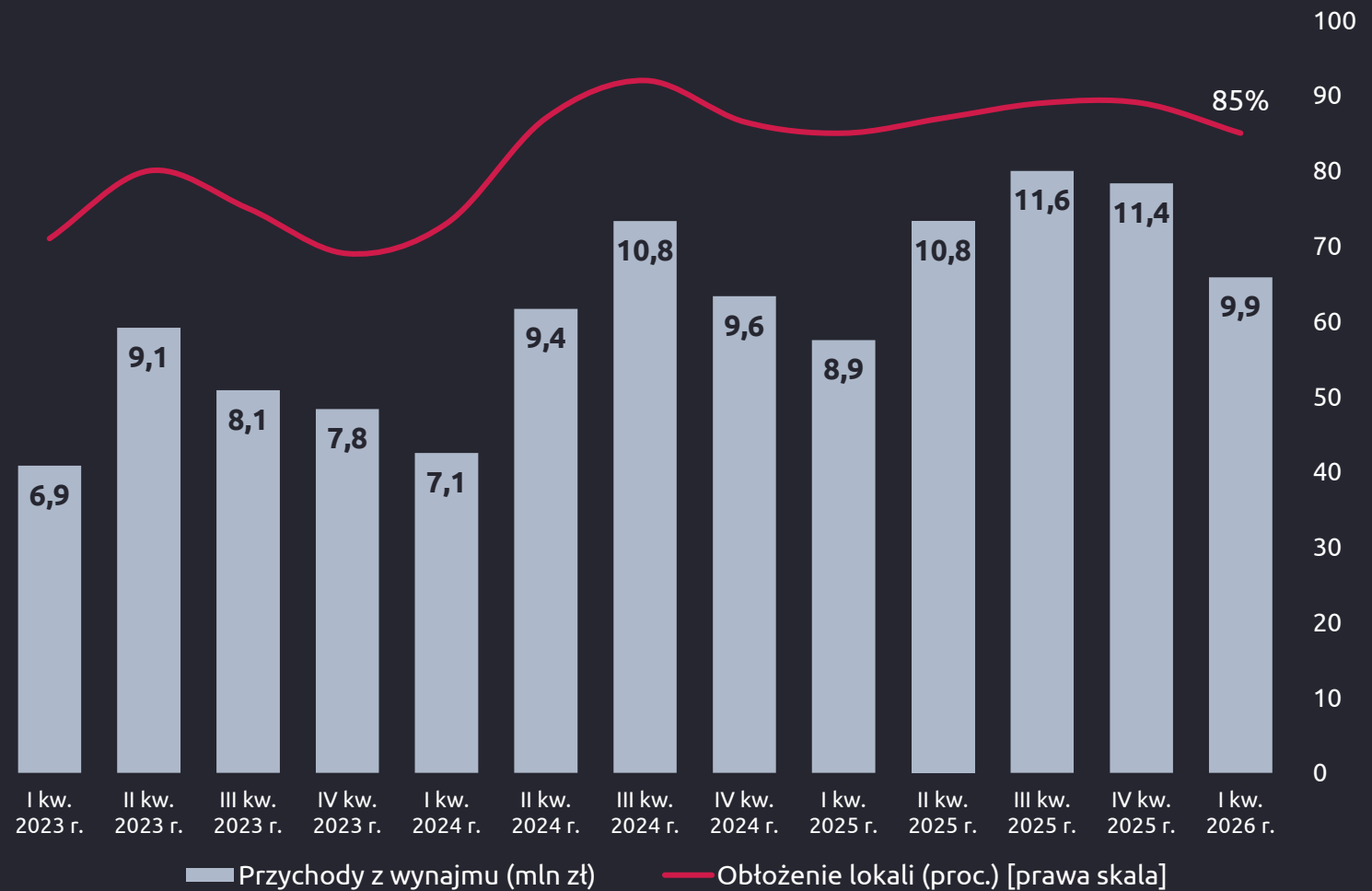
LICZBA LOKALI  
NA WYNAJEM W OBIEKCIE

**28,6 tys.**

LICZBA GOŚCI  
W I KW. 2026 R.

**85%**

OBŁOŻENIE  
W I KW. 2026 R.





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



PODSUMOWANIE

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

- **150** umów sprzedaży lokali (mieszkań, użytkowych, inwestycyjnych) zawartych w I kw. 2026 r.
- **1,4 tys.** lokali w inwestycjach (deweloperskich, hotelowych) w realizacji
- **1,0 tys.** lokali (mieszkań, użytkowych, inwestycyjnych) w ofercie
- **28,6 tys.** gości w Royal Tulip Warsaw Centre w 2025 r., średnie obłożenie – **85%**
- Umowa franczyzowa z Louvre Hotels Group dla inwestycji hotelowej w Gdańsku
- **313 mln zł** gotówki na koniec I kw. 2026 r.
- Wypłata dywidendy (w maju br.) w łącznej wysokości **46,2 mln zł, 1,11 zł** na akcję
- 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