

PREZENTACJA INWESTORSKA

WARSZAWA, LISTOPAD 2025 r.



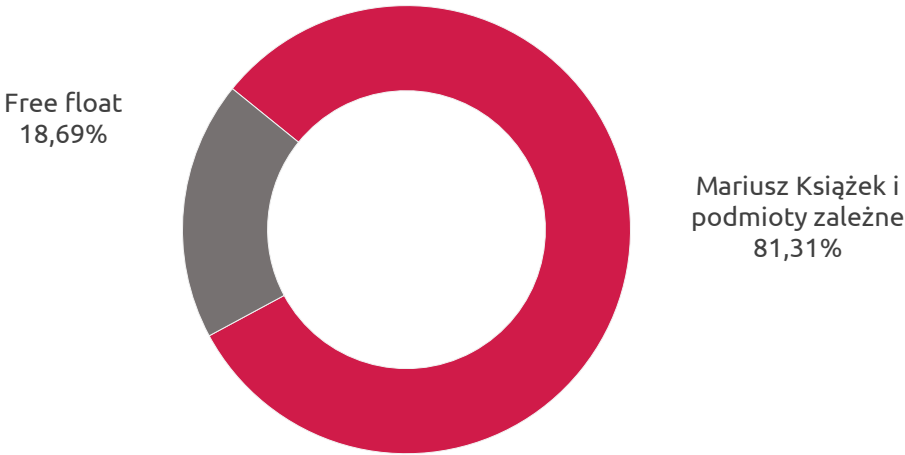
MARVIPOL[®]
development

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 30.09.2025 wynosi 280,6 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	336 mln zł
Cena akcji (zł)	8,06
C/Z	3,81
C/WK	0,46

WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane skonsolidowane w mln zł	9M 2025 r.	9M 2024 r.
Przychody ze sprzedaży	461,3	187,2
Zysk operacyjny	87,4	12,0
Zysk netto	57,9	1,6
	30.09.2025 r.	31.12.2024 r.
Kapitał własny	730,8	698,0
Dług netto	277,5 ⁽¹⁾	267,9 ⁽¹⁾
Dług netto/Kapitał własny	0,38	0,38

WYNIKI FINANSOWE

Wybrane dane finansowe

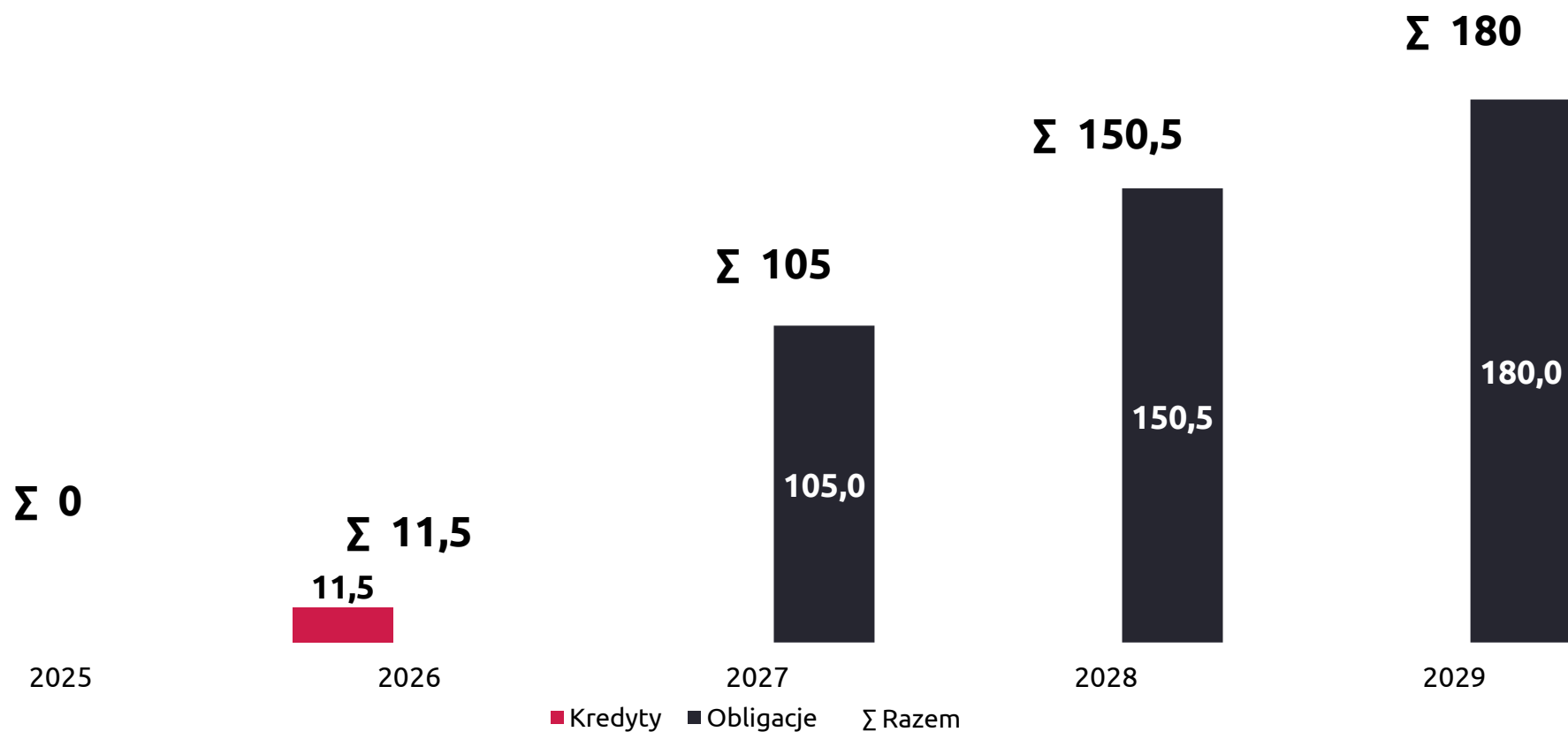
tys. zł	III kw. 2025 r.	III kw. 2024 r.	Zmiana	9M 2025 r.	9M 2024 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	209 507	121 236	73%	461 229	187 237	146%
Zysk brutto na sprzedaży	58 049	22 877	154%	120 032	41 247	191%
Marża brutto na sprzedaży (proc.)	27,7%	18,9%	+8,8 pkt proc.	26,0%	22,0%	+4,0 pkt proc.
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	782	3 361	(77%)	2 654	3 408	(22%)
Zysk na działalności operacyjnej	48 221	13 750	251%	87 360	12 000	628%
Przychody/(koszty finansowe) – saldo	(4 252)	(7 311)	(42%)	(14 200)	(9 019)	57%
Zysk netto	35 361	5 592	532%	57 853	1 552	>1000%

tys. zł	30.09.2025	31.12.2024	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	293 750	302 139	(3%)
Długoterminowe aktywa finansowe	138 957	137 210	1%
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	54 735	59 266	(8%)
Aktywa obrotowe, w tym:	1 092 677	1 281 405	(15%)
Zapasy	883 251	977 018	(10%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	186 693	257 986	(28%)
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	25 215	70 156	(64%)
Kapitał własny	730 813	697 955	5%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	449 327	489 172	(8%)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	18 465	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	341 220	360 503	(5%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	64 723	70 033	(8%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	206 287	396 417	(48%)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	16 560	3	>1000%
Zobowiązania z tytułu obligacji	33 567	69 861	(52%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	8 134	6 980	17%

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Pozostałe aktywa nieruchomościowe	
tys. zł	9M 2025 r.	9M 2024 r.	9M 2025 r.	9M 2024 r.	9M 2025 r.	9M 2024 r.
Przychody ze sprzedaży	418 442	142 225	-	-	42 787	45 012
Zysk brutto ze sprzedaży	109 889	31 571	-	-	10 143	9 676
Wynik na działalności operacyjnej	82 958	6 504	249	260	4 153	5 236
Wynik netto	52 871	(4 242)	1 932	1 897	3 050	3 897
tys. zł	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Aktywa razem, w tym:	1 025 483	1 233 796	149 681	195 239	211 263	154 509
<i>rzeczowe aktywa trwałe</i>	34 664	32 813	-	-	33 518	34 805
<i>prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu</i>	13 305	13 567	-	-	41 430	45 699
<i>udziały we wspólnych przedsięwzięciach</i>	-	-	149	7 812	-	-
<i>pożyczki udzielone</i>	-	4 260	135 249	132 950	-	-
<i>zapasy</i>	801 738	920 529	-	-	81 513	56 489
Zobowiązania razem	550 112	807 597	2 987	2 189	102 515	75 804
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	402 210	422 687	2 836	2 021	60 491	64 465
<i>długoterminowe zobowiązania finansowe</i>	368 782	391 315	-	-	53 371	57 686
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym	147 902	384 910	151	168	42 024	11 339
<i>krótkoterminowe zobowiązania finansowe</i>	39 143	75 888	-	-	5 543	4 961

Zapadalność zobowiązań odsetkowych (z tytułu kredytów i obligacji)

w mln zł





SEGMENT DEWELOPERSKI

MARVIPOL
development

MARVIPOL
development

1.043



LOKALI W BUDOWIE*,
(11% Z NICH JEST SPRZEDANYCH)

266

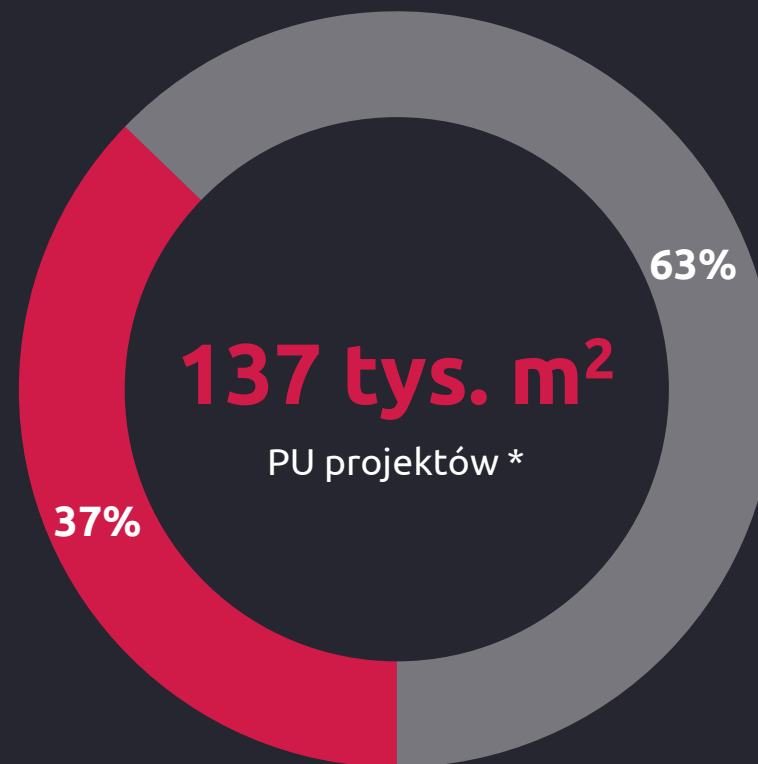


LOKALI SPRZEDANYCH
W 9M 2025 R.**

570



LOKALI PRZEKAZANYCH NABYWCOM
W 9M 2025 R.



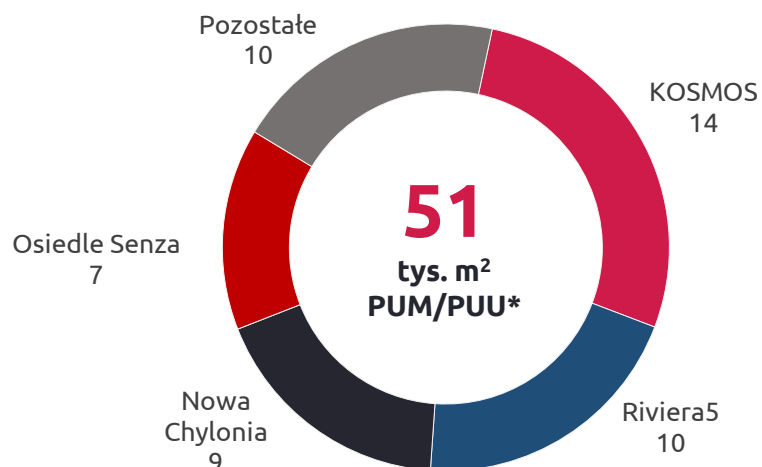
■ Projekty w realizacji

■ Projekty w przygotowaniu oraz planowane

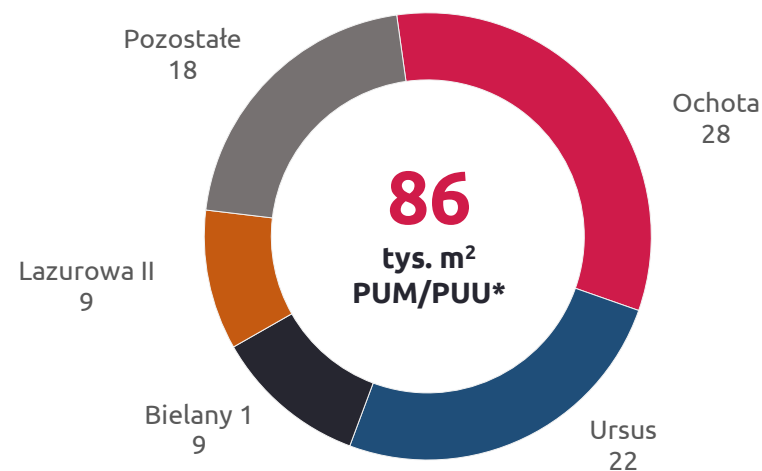
* Stan na 30.09.2025 r.

** W tym lokale w Chmielna 78 Hotel Gdańsk

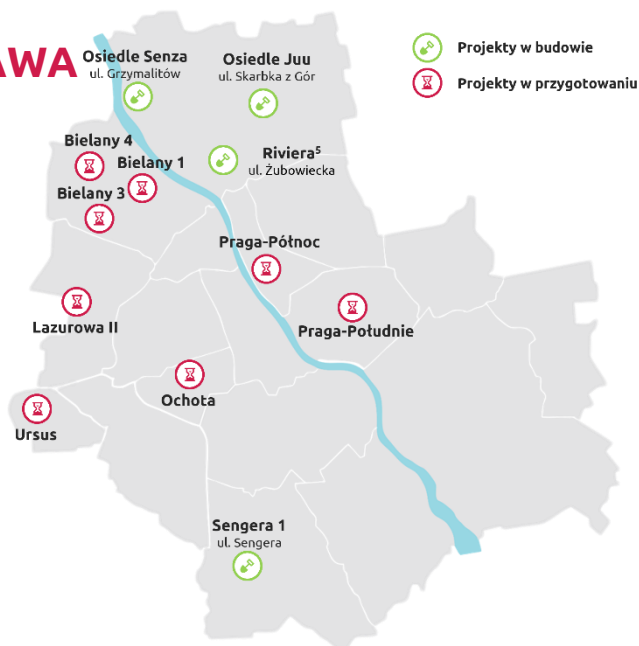
**Projekty w budowie
(PUM/PUU, tys. m²)**



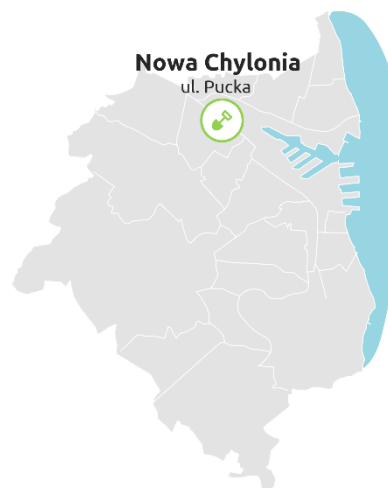
**Projekty w przygotowaniu
(PUM/PUU, tys. m²)**



WARSZAWA



GDYNIA



WROCŁAW



* Stan na 18.11.2025 r.

Projekty	Lokale w ofercie (stan na 30.09.2025 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	125	9,6	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	95	4,9	129	6,3
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2026 r.	52	3,3	58	3,6
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	363	18,1	426	21,3
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	419	18,8	430	19,3
Razem	1.054	54,8	-	-

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2025 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Osiedle Juu	129	6,3	34	II kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Sengera 1	58	3,6	6	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	43	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,4	20	I kw. 2025 r.	IV kw. 2026 r.
Nowa Chylonia	214	9,1	11	III kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.
Riviera ⁵	216	10,2	-	IV kw. 2025 r.	IV kw. 2027 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)
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
Praga Północ	147	6,1

- Na 30.09.2025 r. Grupa posiadała 179 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca III kwartału 2025 r. zostały zawarte umowy sprzedaży, ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to **133,3 mln zł**

Projekty	Lokale sprzedane, a nieprzekazane (na 30.09.2025)			Lokale niesprzedane (na 30.09.2025)	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	65	3,5	57 902	125	9,6
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026.	103	4,9	69 577	510	26,3
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	11	0,5	5 828	419	18,8
Razem	179	8,8	133 307		



MARVIPOL[®]
development

SEGMENT MAGAZYNOWY

MARVIPOL[®]
development



Poznań (IC 195)

60 tys. m²

Katowice (Zynwalin)

39 tys. m²

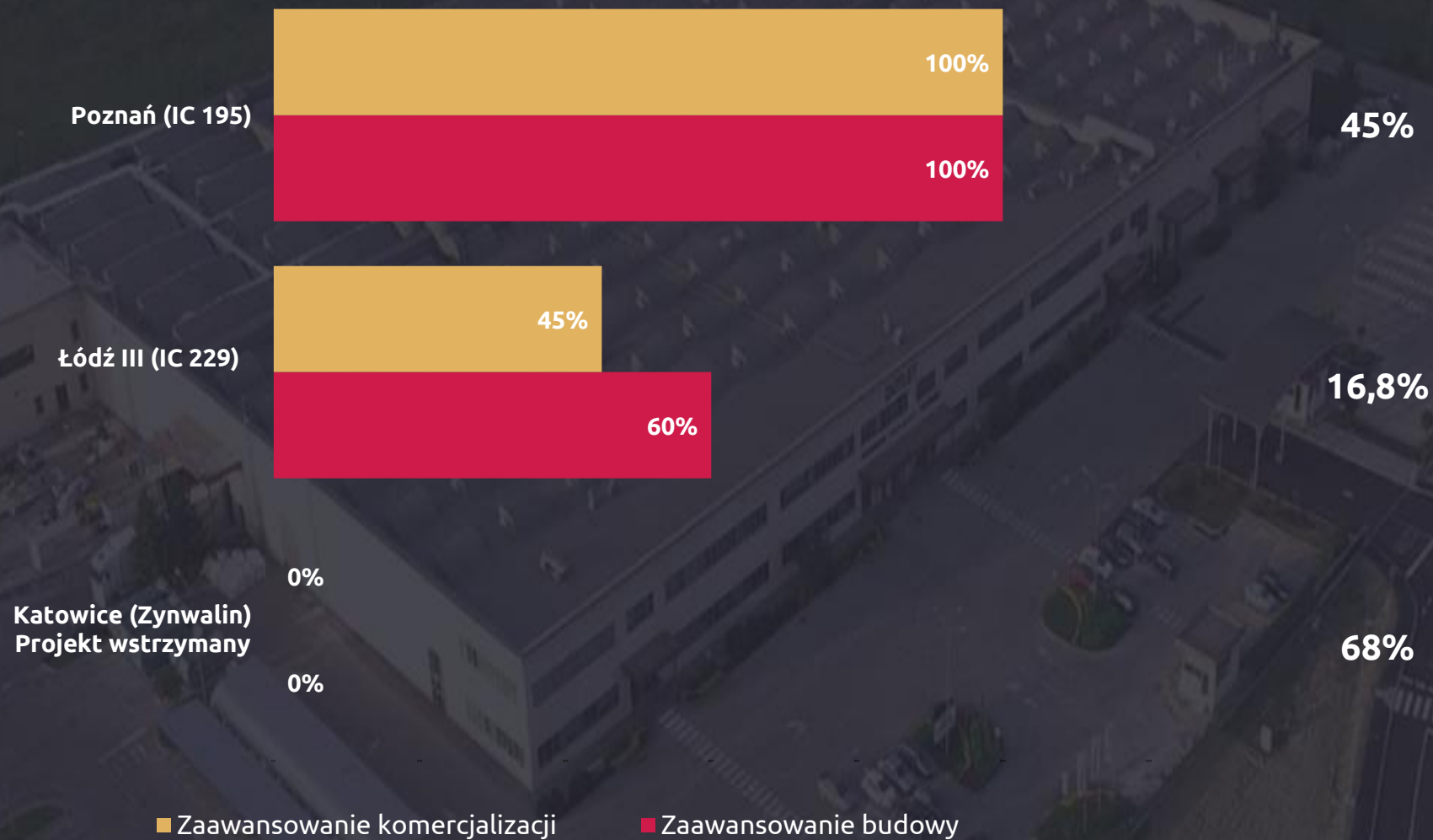
Łódź III (IC 229)

86 tys. m²

Magazyny sprzedane w latach 2017-2024

627 tys. m²

Udział Marvipol
w projekcie



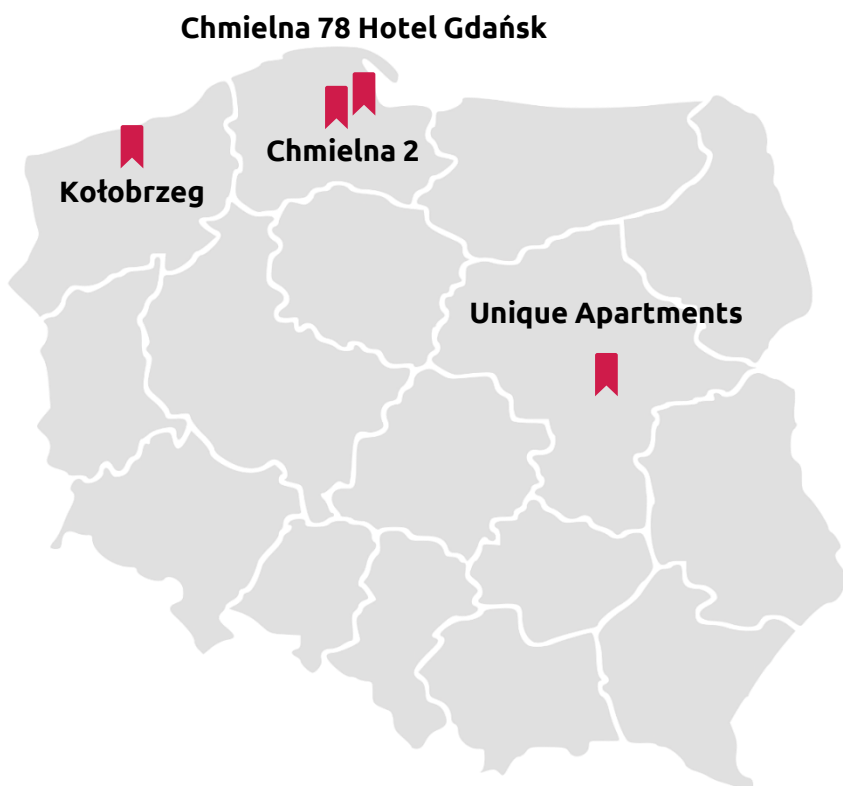
* Stan na 18.11.2025 r.



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	344	Projekt w realizacji
Chmielna 2	16,0	-	Projekt w trakcie analizy
Kołobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu

312



LICZBA LOKALI
NA WYNAJEM W OBIEKCIE

110,5 tys.

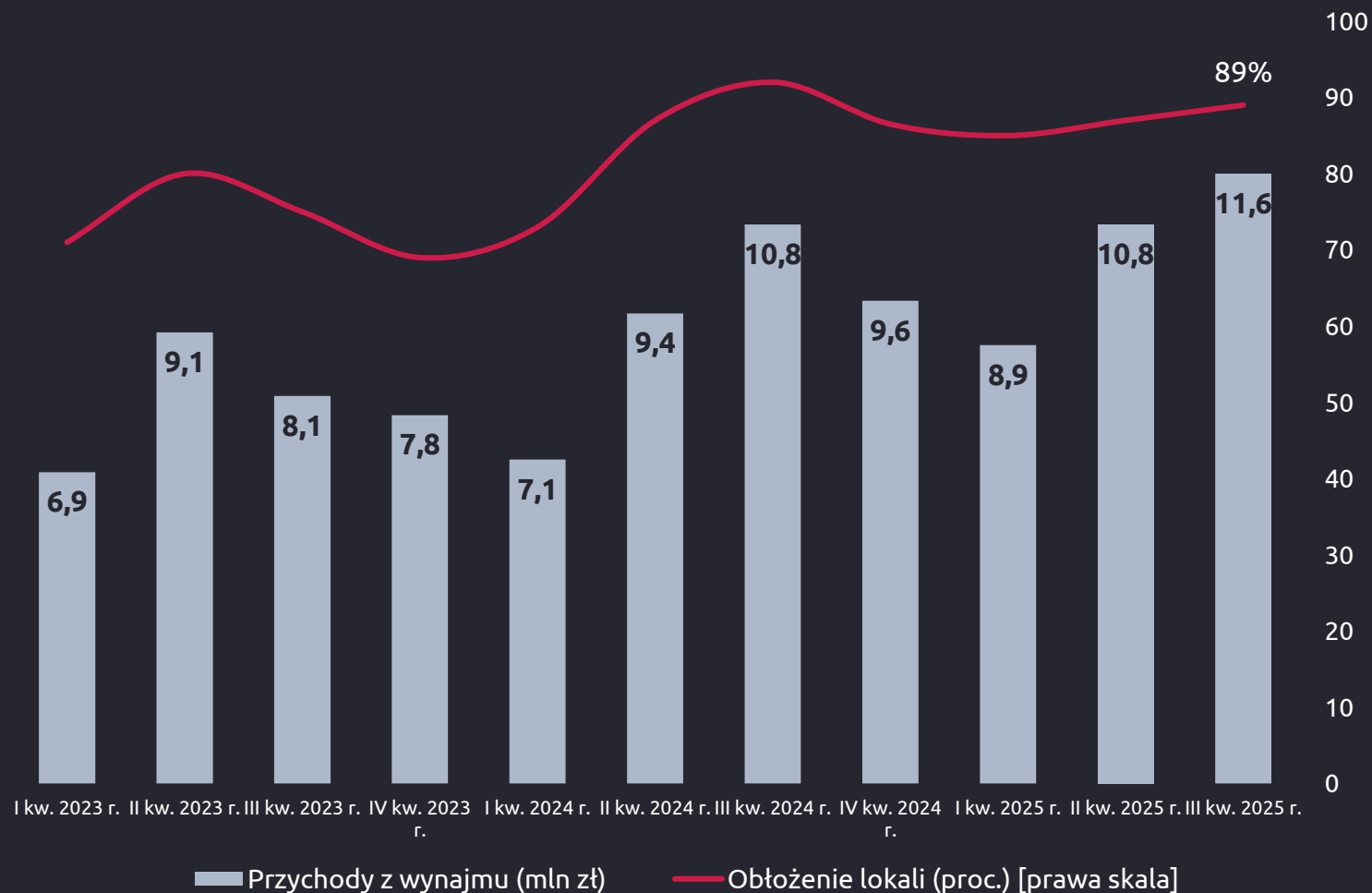


LICZBA GOŚCI
W 9M 2025 R.

89%



OBŁOŻENIE
W 9M 2025 R.



Podstawowe informacje

- **344** lokali inwestycyjnych o łącznej PU 12,3 mkw.
(101 lokali przedwstępnie sprzedanych do 30.09.2025 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

- **266** umów sprzedaży lokali (mieszkań, użytkowych, inwestycyjnych) zawartych w okresie 9 miesięcy 2025 r.
- **1,4 tys.** lokali w inwestycjach (deweloperskich, hotelowych) w realizacji
- **1,3 tys.** lokali (mieszkań, użytkowych, inwestycyjnych) w ofercie
- Zrealizowana dezinwestycja z projektu magazynowego w Łodzi
- **110 tys.** gości w Royal Tulip Warsaw Centre w okresie 9 mies. 2025 r., średnie obłożenie – **89%**
- **186,7 mln zł** gotówki na koniec września 2025 r.
- Sukces dwóch ofert obligacji, pozyskanie **180 mln zł** przy istotnie niższej od dotychczasowej marży
- 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