EMISJA OBLIGACJI SERII P2026A

WARSZAWA, LISTOPAD 2026 r.



MARVIPOL® development

KAŻDY SZCZEGÓŁ

TO POWÓD DO DUMY

Zastrzeżenia prawne

INWESTOWANIE W OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. („SPÓŁKA") WIĄŻE SIĘ Z RYZYKIEM UTRATY CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW.

NINIEJSZY MATERIAŁ MA WYŁĄCZNIE CHARAKTER PROMOCYJNY I REKLAMOWY W ŻADNYM PRZYPADKU NIE STANOWI OFERTY ANI ZAPROSZENIA, JAK RÓWNIEŻ PODSTAW PODJĘCIA DECYZJI W PRZEDMIOCIE INWESTOWANIA W PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI.

OFERTA PRZEPROWADZANA JEST WYŁĄCZNIE NA PODSTAWIE PROSPEKTU PODSTAWOWEGO (WRAZ Z SUPLEMENTAMI I KOMUNIKATAMI AKTUALIZUJĄCYMI ORAZ OSTATECZNYMI WARUNKAMI EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI) ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 25 LUTEGO 2026 R. („PROSPEKT"), KTÓRY JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O SPÓŁCE I PUBLICZNEJ OFERCIE OBLIGACJI W POLSCE („OFERTA"). ZATWIERDZENIA PROSPEKTU PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO NIE NALEŻY ROZUMIEĆ JAKO POPARCIA DLA OFERTY OBLIGACJI.

W ZWIĄZKU Z OFERTĄ, PROSPEKT UDOSTĘPNIONO NA STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI WWW.MARVIPOL.PL ORAZ DODATKOWO W CELACH INFORMACYJNYCH NA STRONIE INTERNETOWEJ FIRMY INWESTYCYJNEJ – MICHAEL/STRÖM DOM MAKLERSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE WWW.MICHAELSTROM.PL.

INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROSPEKTU WIĄŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁAŚCIWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYKAMI ZWIĄZANYMI Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W PROSPEKCIE W CZĘŚCI "CZYNNIKI RYZYKA". POTENCJALNI INWESTORZY POWINNI PRZECZYTAĆ PROSPEKT PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ W CELU PEŁNEGO ZROZUMIENIA POTENCJALNYCH RYZYK I KORZYŚCI ZWIĄZANYCH Z DECYZJĄ O ZAINWESTOWANIU W OBLIGACJE.

NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECHNIANY W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII I JAPONII, ANI W INNYCH PAŃSTWACH, W KTÓRYCH TAKIE ROZPOWSZECHNIANIE MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM LUB ZAKAZANE PRZEZ PRAWO. OBLIGACJE NIE SĄ OFEROWANE NA RZECZ (i) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI ROSYJSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ W ROSJI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO, PAŃSTWA BĘDĄCEGO CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB SZWAJCARII ANI DO OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM, W PAŃSTWIE BĘDĄCYM CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB W SZWAJCARII; (II) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH NA BIAŁORUSI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ NA BIAŁORUSI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO LUB OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM.

MARVIPOL development

Ryzyka Inwestycyjne

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków. Czynniki ryzyka związane z Emitentem, Obligacjami i ofertą zostały zamieszczone w Części II Prospektu.

Do głównych czynników ryzyka z działalnością Emitenta i jego Grupy zalicza się:

1. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. Spadek dostępności tych kredytów mógłby negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań przez Grupę i w konsekwencji wielkość przychodów Grupy.

2. Ryzyko spadku cen mieszkań

Decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jego potrzeby finansowe.

3. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest długotrwały (powyżej 24 miesięcy), charakteryzuje się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 3 lat. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

4. Ryzyko związane z konfliktami zbrojnymi na świecie

Inwazja Rosji na Ukrainę spowodowała istotny wzrost cen materiałów budowlanych, co podniosło koszty wykonawstwa inwestycji Grupy. Osłabienie waluty, wysoka inflacja oraz wzrost stóp procentowych podniosły koszty finansowe i ograniczyły dostępność kredytów hipotecznych, przekładając się na spadek sprzedaży mieszkań Grupy. Dodatkowe zagrożenie stanowi konflikt na Bliskim Wschodzie, który niesie ryzyko dalszych podwyżek cen nośników energii, zakłóceń w łańcuchach dostaw oraz utrwalenia podwyższonych stóp procentowych w Polsce.

Pełen opis wszystkich ryzyk znajduje się w Prospekcie Podstawowym zatwierdzonym przez KNF w dniu 25 lutego 2026 roku, który wraz suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu Podstawowego i Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji Serii P2026A jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Publicznej Ofercie Obligacji Serii P2026A. Zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami nie uwzględnił on w Prospekcie Podstawowym ryzyk, na które może być narażony każdy podmiot prowadzący działalność gospodarczą, a które potencjalnie mogą zmaterializować się u Emitenta lub innego pomiotu z Grupy Marvipol Development – o tego rodzaju potencjalnych ryzykach Emitent informuje w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w 2025 r.

Ryzyka Inwestycyjne

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków. Czynniki ryzyka związane z Emitentem, Obligacjami i ofertą zostały zamieszczone w Części II Prospektu.

Do głównych czynników ryzyka związanych z papierami wartościowymi zalicza się:

1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokat bankowych ani nie są objęte systemami gwarantowania depozytów, co za tym idzie inwestowanie w nie niesie ryzyko utraty części lub całej zainwestowanej kwoty. Realizacja zobowiązań przez Emitenta, takich jak wykup obligacji i wypłata odsetek, może ulec opóźnieniu lub nawet nie być zrealizowana w przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta.

2. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia obligacji

Obligacje emitowane będą jako niezabezpieczone, co oznacza brak konkretnego zabezpieczenia dla Obligatariuszy ze strony Emitenta lub innych podmiotów. To może oznaczać, że ewentualne roszczenia Obligatariuszy będą traktowane na ogólnych zasadach prawa cywilnego, a ryzyko utraty środków zainwestowanych w Obligacje może wynikać z niewystarczających aktywów Emitenta do zaspokojenia tych roszczeń.

3. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji

Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów lub brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji. Ponadto, zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Marża będzie ustalana przez Emitenta w oparciu o wskazaną przez Inwestorów w formularzach zapisu minimalną wysokość Marży po jakiej mogliby objąć Obligacje danej serii, Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

Pełen opis wszystkich ryzyk znajduje się w Prospekcie Podstawowym zatwierdzonym przez KNF w dniu 25 lutego 2026 roku, który wraz suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu Podstawowego i Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji Serii P2026A jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Publicznej Ofercie Obligacji Serii P2026A.

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Przedsięwzięcia deweloperskie

Działalność *hospitality*

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



MARVIPOL
development

Planowane parametry emisji serii P2026A

Emitent	› Marvipol Development S.A.
Wartość Emisji	› Do 50 mln zł
Okres do wykupu	› 4 lata
Wartość nominalna 1 Obligacji	› 1 000 zł
Wartość emisyjna 1 Obligacji	› 1 000 zł
Oprocentowanie	› WIBOR 6M + marża ze zbioru (3,30; 3,40; 3,50;) p.p. Marża zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje.
Typ oprocentowania	› Zmienne
Wypłata odsetek	› Co 6 miesięcy
Zabezpieczenie	› Obligacje nie są zabezpieczone
Cel emisji	› Po odliczeniu Kosztów Emisji, środki z Oferty zostaną przeznaczone na bieżącą działalność Grupy Emitenta.
Minimalny zapis	› 1 Obligacja
Notowanie	› Obligacje będą wprowadzone do obrotu na RR GPW
Informacje dodatkowe	› Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta, dostępna zgodnie z Warunkami Emisji
Planowany termin subskrypcji	› 27.11.2026 – 10.12.2026 r.
Planowany termin warunkowego przydziału	› 14.12.2026 r.
Planowany Dzień Emisji	› 18.12.2026 r.

MARVIPOL development

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Przedsięwzięcia deweloperskie

Działalność *hospitality*

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



MARVIPOL development

PROFIL SPÓŁKI

- Marvipol Development S.A. jest jedną z wiodących firm deweloperskich. Grupa działa w trzech segmentach rynku:
  - mieszkaniowym,
  - hospitality,
  - magazynowym.
- Grupa od ponad 30 lat jest obecna na warszawskim rynku mieszkaniowym. W swojej dotychczasowej działalności Grupa oddała do użytkowania 10,8 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 618 tys. m². Grupa realizuje również projekty w Trójmieście oraz we Wrocławiu.
- W segmencie hospitality alokowane są aktywa związane z działalnością najmu krótko, średnio i długoterminowego prowadzoną przez Unique Apartments Warszawa, projekt Golden Tulip Gdańsk Old Town, którego budowa rozpoczęła się w 2024 roku, projekt Unique Hotel Kołobrzeg, komercjalizowany od 2026 r.
- Grupa od 2015 r. zajmuje się również budową magazynów w ramach wspólnego przedsięwzięcia z liderem europejskiego rynku Grupą Panattoni. Grupa wybudowała ponad 20 projektów (o łącznej powierzchni 667 tys. m²), z czego zdecydowana większość została sprzedanych (627 tys. m²).
- Akcje Marvipol Development S.A. od 19 grudnia 2017 r. są notowane na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Akcje Marvipol S.A. (przed podziałem Spółki) były notowane na GPW od 2008 r.

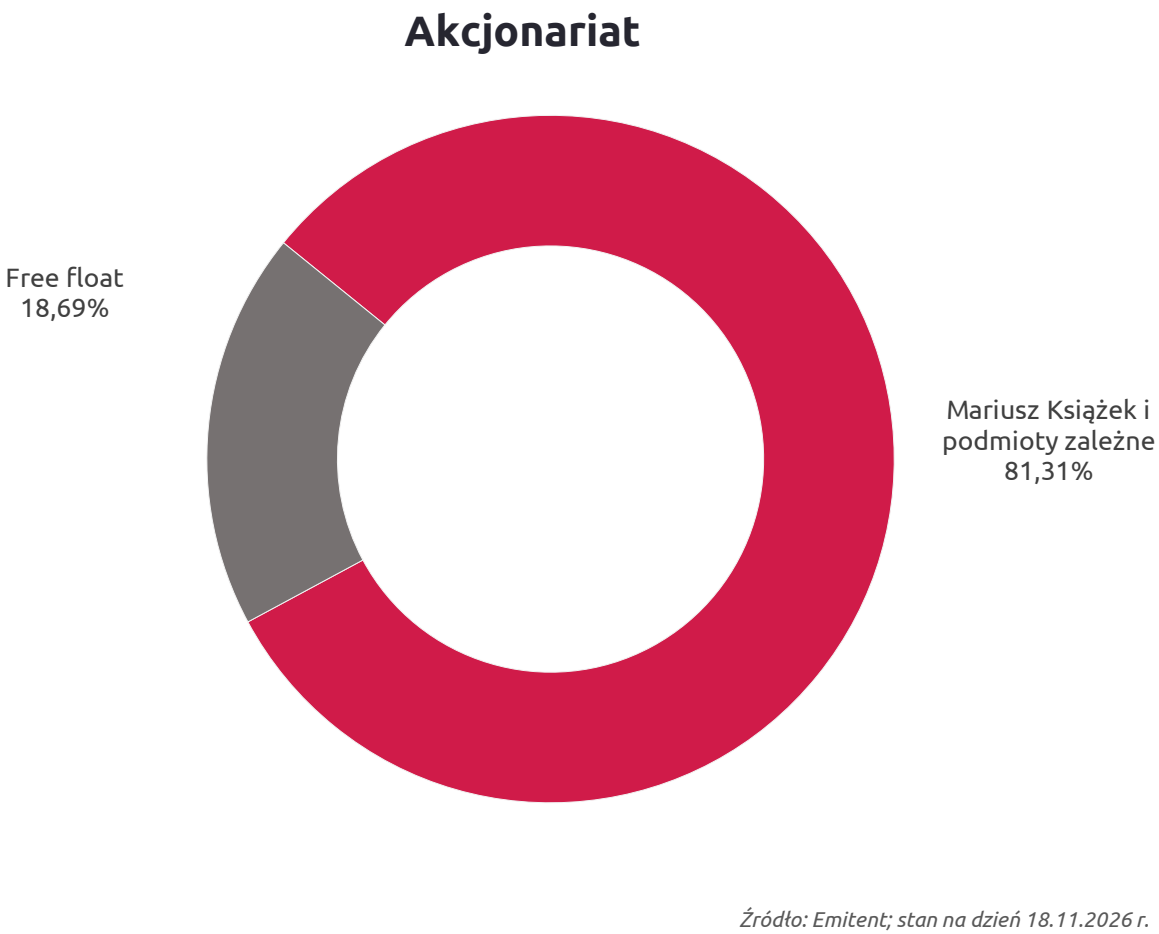
WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane skonsolidowane w mln zł	1-3Q 2026 r.	2025 r.
Przychody ze sprzedaży	150,2	547,7
Zysk operacyjny	(2,2)	97,5
Zysk netto	(18,9)	58,2
	30.09.2026 r.	**31.12.2025 r.**
Kapitał własny	666,0	731,1
Dług netto	319,8[1)]	277,0[(1)]
Dług netto/Kapitał własny	0,48	0,38

1) Dług netto Grupy uwzględniający wartość krótkoterminowych aktywów finansowych, w wysokości 70,5 mln zł na dzień 30.09.2026 r. Dług netto bez uwzględnienia ww. aktywów na dzień 30.09.2026 wynosiłby 390,3 mln zł, a na dzień 31.12.2025 nie uległby zmianie. Dodatkowo uwzględniając zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 Leasing, dług netto na 30.09.2026 wyniósłby 393,4 mln zł, a na dzień 31.12.2025 - 280,2 mln zł.

Źródło: Emitent

Akcjonariat



Źródło: Emitent; stan na dzień 18.11.2026 r.

Podmiotem dominującym Spółki jest Mariusz Książek, kontrolujący, poprzez Książek Holding sp. z o.o. oraz bezpośrednio, 81% akcji Spółki.

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Przedsięwzięcia deweloperskie

Działalność *hospitality*

Segment magazynowy

Wyniki finansowe





MARVIPOL development

Podsumowanie projektów w liczbach

1.793

LOKALI W REALIZACJI*,

435 / 402

LOKALI SPRZEDANYCH
W 1-3Q 2026 R. ORAZ 2025 R.**

116 / 642

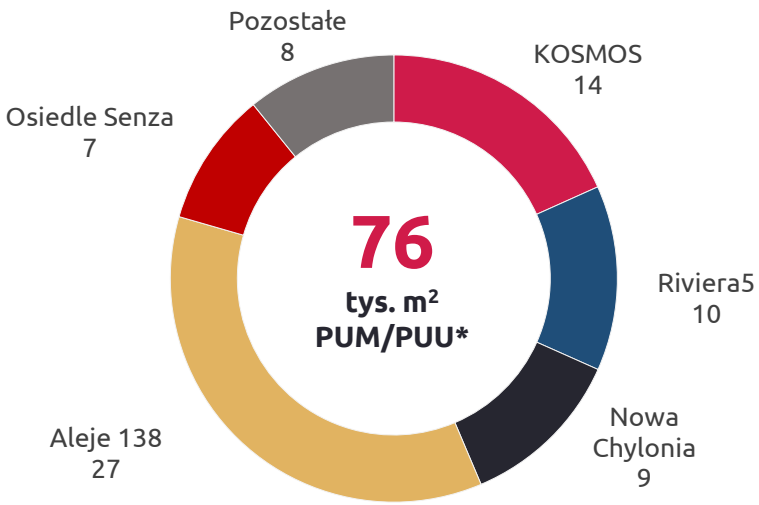
LOKALI PRZEKAZANYCH NABYWCOM
W 1-3Q 2026 R. ORAZ 2025 R.



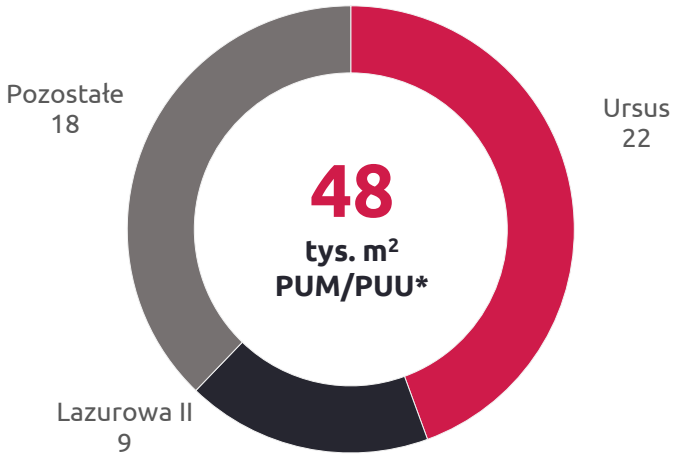
* Stan na 30.09.2026 r., w tym lokale w Golden Tulip Gdańsk Old Town
** W tym lokale w Golden Tulip Gdańsk Old Town

Portfel projektów

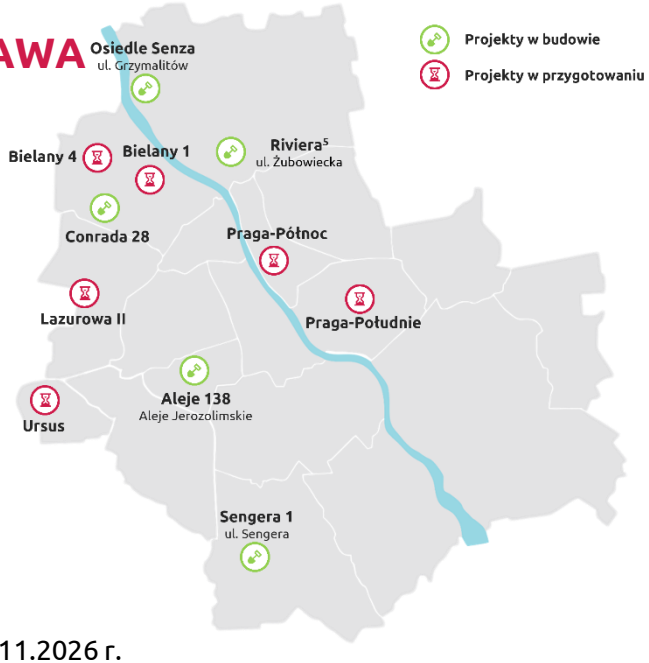
Projekty w budowie (PUM/PUU, tys. m²)



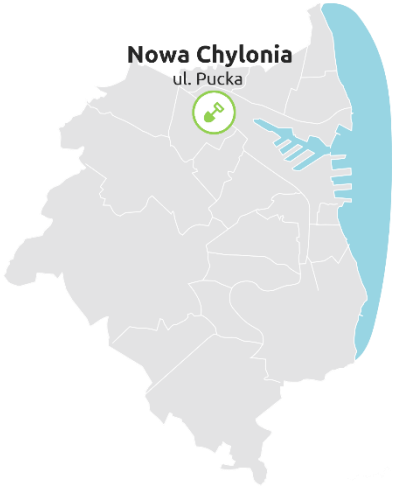
Projekty w przygotowaniu (PUM/PUU, tys. m²)



WARSZAWA



GDYNIA



WROCŁAW



* Stan na 18.11.2026 r.

Sprzedaż lokali

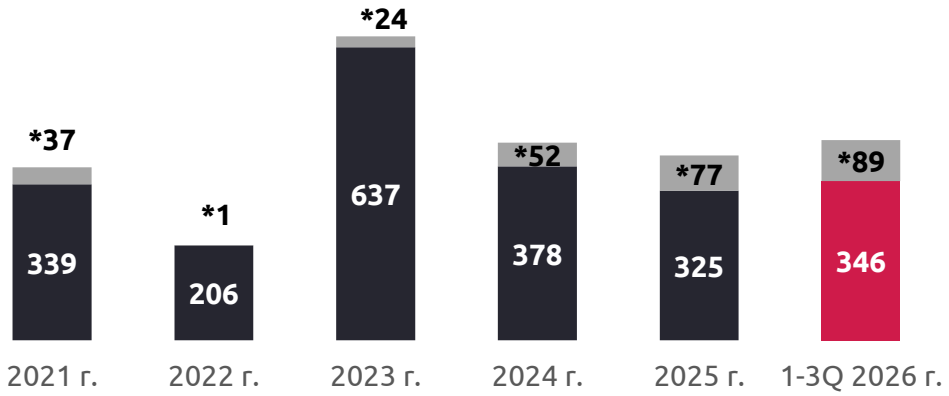
PODSUMOWANIE

- **435** umów zawartych w 1-3Q 2026 r. (+64% r/r),
- **402** umów zawartych w 2025 r.

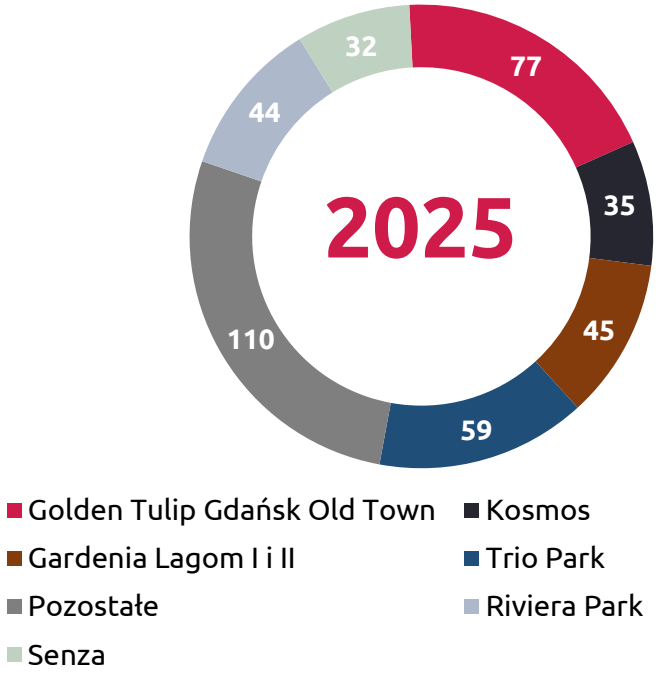
Czynniki wpływające na wyniki sprzedaży:

- Większa, atrakcyjna oferta Grupy,
- Dostępność finansowania hipotecznego,
- Nastroje konsumenckie.

KONTRAKTACJA LOKALI (SZT.)



*Sprzedaż lokali w Unique Apartments oraz w Golden Tulip Gdańsk Old Town





Oferta lokali

Projekty	Lokale w ofercie (stan na 30.09.2026 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m^2)	Szt.	PUM/PUU (tys. m^2)
Projekty ukończone	108	7,6	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	61	3,2	198	11,0
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.*	603	29,0	1 054	40,7
Projekty przewidziane do ukończenia w 2028 r.	76	4,4	80	4,6
Projekty przewidziane do ukończenia w 2029 r.	414	24,5	461	27,3
Razem	**1.262**	**68,7**		

*Projekt Golden Tulip Gdańsk Old Town wykazywany w segmencie pozostałych aktywów nieruchomościowych

Harmonogram realizacji – projekty w budowie

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2026 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Sengera 1	52	3,6	31	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,4	106	I kw. 2025 r.	IV kw. 2026 r.
KOSMOS	280	14,0	82	III kw. 2024 r.	II kw. 2027 r.
Golden Tulip Gdańsk Old Town *	344	12,4	213	IV kw. 2024 r.	II kw. 2027 r.
Nowa Chylonia	214	9,1	39	III kw. 2025 r.	IV kw. 2027 r.
Riviera[5]	216	10,2	117	IV kw. 2025 r.	IV kw. 2027 r.
Conrada 28	80	4,6	4	III kw. 2026 r.	III kw. 2028 r.
Aleje 138	461	27,3	47	III kw. 2026 r.	IV kw. 2029 r.
Razem	**1.793**	**88,6**	**639**		

*Projekt Golden Tulip Gdańsk Old Town wykazywany w segmencie pozostałych aktywów nieruchomościowych

Harmonogram realizacji – projekty w przygotowaniu

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m²)
Praga Południe	70	4,0
Praga Północ	147	6,1
Ursus	449	21,5
Lazurowa II	153	8,6
Bielany 1	32	4,4
Bielany 4	24	3,8
Kołobrzeg*	227	8,1
Razem	**1 102**	**56,5**

*Projekt Kołobrzeg wykazywany w segmencie pozostałych aktywów nieruchomościowych

Potencjał przekazań

- Na 30.09.2026 r. Grupa posiadała 451 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca września 2026 r. zostały zawarte umowy sprzedaży, ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to **505,8 mln zł**

Projekty	Lokale sprzedane, a nieprzekazane (na 30.09.2026)			Lokale niesprzedane (na 30.09.2026)	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m²)	Wartość umów (tys. zł)	Szt.	PUM/PUU (tys. m²)
Projekty ukończone	25	1,7	25 240	108	7,6
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026.	137	7,8	121 523	61	3,2
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 - 2029 r.*	502	19,7	359 040	1093	55,6
Razem	**664**	**29,2**	**505 803**	**1.262**	**66,4**

*Projekt Golden Tulip Gdańsk Old Town wykazywany w segmencie pozostałych aktywów nieruchomościowych

Parametry emisji

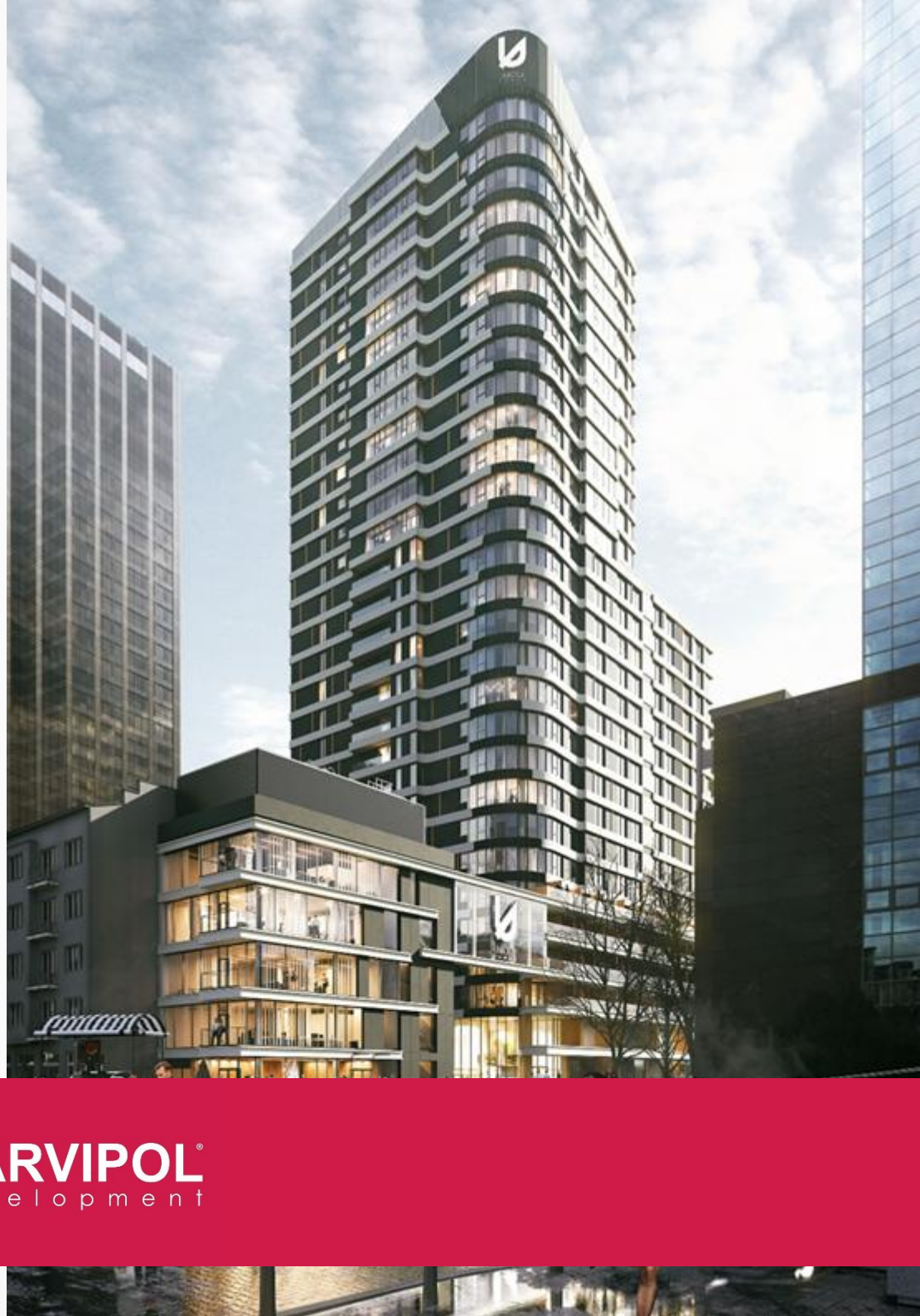
Wybrane informacje o Emitencie

Przedsięwzięcia deweloperskie

Działalność *hospitality*

Segment magazynowy

Wyniki finansowe

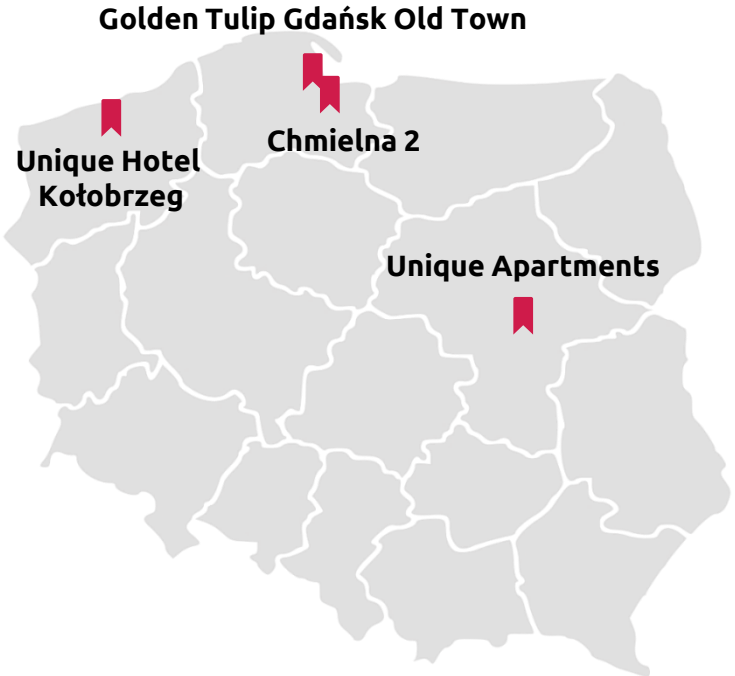


MARVIPOL®
development

Pozostałe nieruchomości - podstawowe informacje

Podsumowanie

- Segment skupia nieruchomości o przeznaczeniu innym niż projekty mieszkaniowe i magazynowe,
- Na dzień 30.09.2026 r. w ramach segmentu ujmowane były:
  - część inwestycji Unique Tower, skomercjalizowana pod nazwą Unique Apartments, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawierane są umowy dzierżawy lokali przez podmiot z Grupy. Aktywa te są wykorzystane przez spółkę z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko, średnio i długoterminowego,
  - inwestycja Golden Tulip Gdańsk Old Town, oferująca lokale inwestycyjne z przeznaczeniem na późniejszy najem krótko, średnio i długoterminowy, którego prowadzeniem ma zajmować się podmiot z Grupy Marvipol. Projekt jest w trakcie realizacji z planowanym terminem ukończenia w 2027 r.
  - inwestycja Unique Hotel Kołobrzeg, oferująca lokale inwestycyjne z przeznaczeniem na późniejszy najem krótko, średnio i długoterminowy, którego prowadzeniem ma zajmować się podmiot z Grupy Marvipol. Komercjalizacja obiektu rozpoczęła się w 2026 r., a start jego budowy planowany jest na 2027 r.,
  - inwestycja Chmielna 2 - miejscowy plan zabudowy umożliwia budowę lokali usługowych. Projekt jest w trakcie analizy.



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 Kołobrzeg	8,1	227	Projekt w komercjalizacji
Chmielna 2	16,0	-	Projekt w trakcie analizy

Royal Tulip Warsaw Apartments

312
5-gwiazdkowych apartamentów, z aneksami kuchennym

4
sale konferencyjne

restauracja, siłownia, coworking



Podstawowe informacje

- Royal Tulip Warsaw Apartments został otwarty z początkiem maja 2022 r.
- Zarządzaniem hotelem zajmuje się wchodząca w skład Grupy spółka Unique Apartments Warszawa
- Dla klientów dostępnych jest 312 apartamentów w czterech klasach: Standard, Junior, Family i Suite.
- Centrum konferencyjne hotelu tworzą cztery sale gotowe gościć do 170 osób,
- Główne usługi dodatkowe Royal Tulip Warsaw Apartments:
  - Restauracja Mozaika
  - Sale coworkingowe,
  - Siłownia, sauna.



Royal Tulip Warsaw Centre w liczbach

312

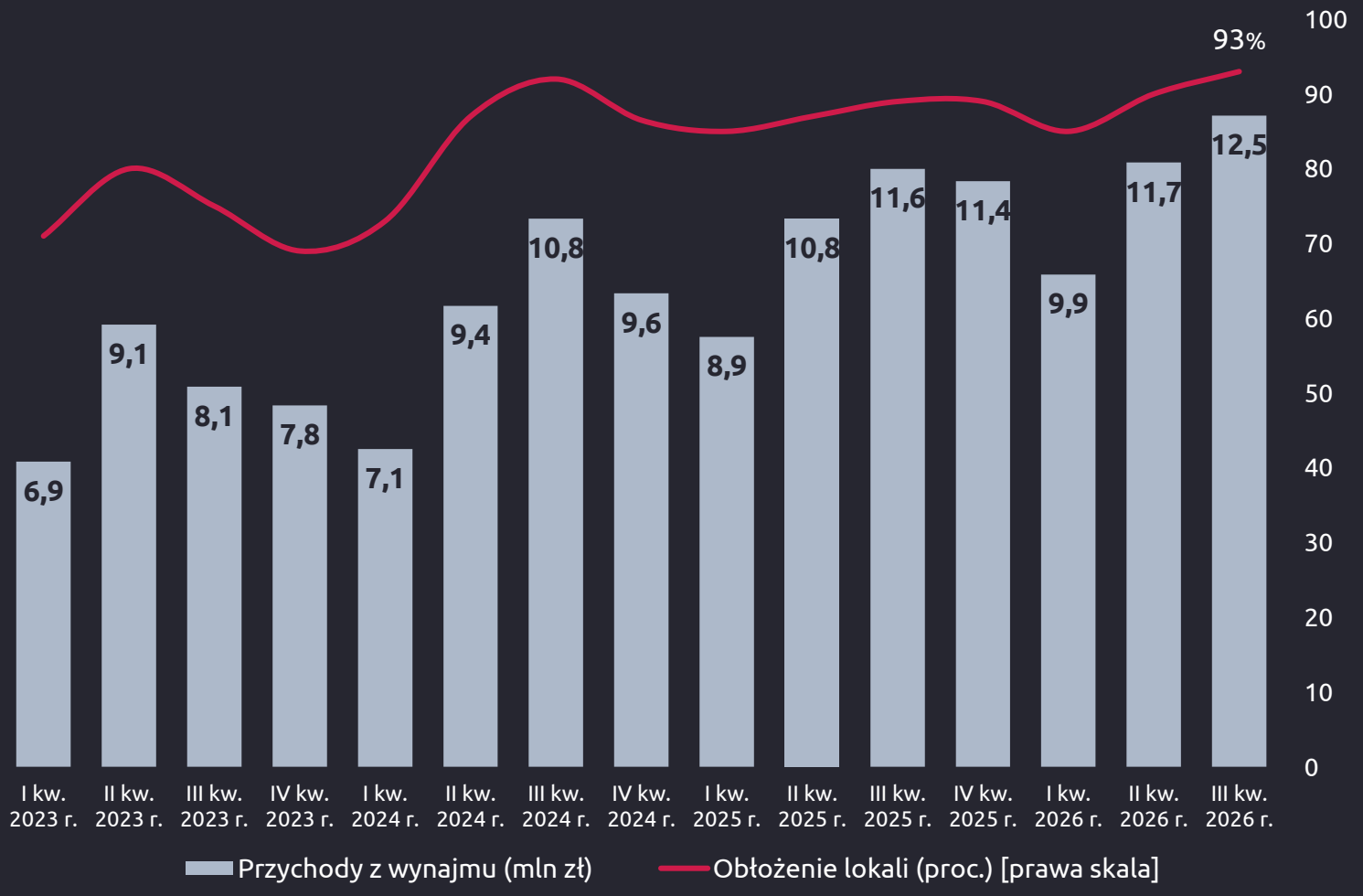
LICZBA LOKALI
NA WYNAJEM W OBIEKCIE

95,6 tys.

LICZBA GOŚCI
W OKRESIE 9 MIES. 2026 R.

87%

OBŁOŻENIE
W OKRESIE 9 MIES. 2026 R.



Golden Tulip Gdańsk Old Town

Podstawowe informacje

- **344** lokali inwestycyjnych o łącznej PU 12,4 tys. m^2 (213 lokali przedwstępnie sprzedanych do 30.09.2026 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

Ponadto, w lipcu 2025 r. Grupa nabyła grunt w sąsiedztwie obecnie budowanego projektu za 43 mln zł brutto, na którym zamierza zrealizować projekt deweloperski.



Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Przedsięwzięcia deweloperskie

Działalność *hospitality*

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



MARVIPOL development

Portfel inwestycji magazynowych*

Podstawowe informacje



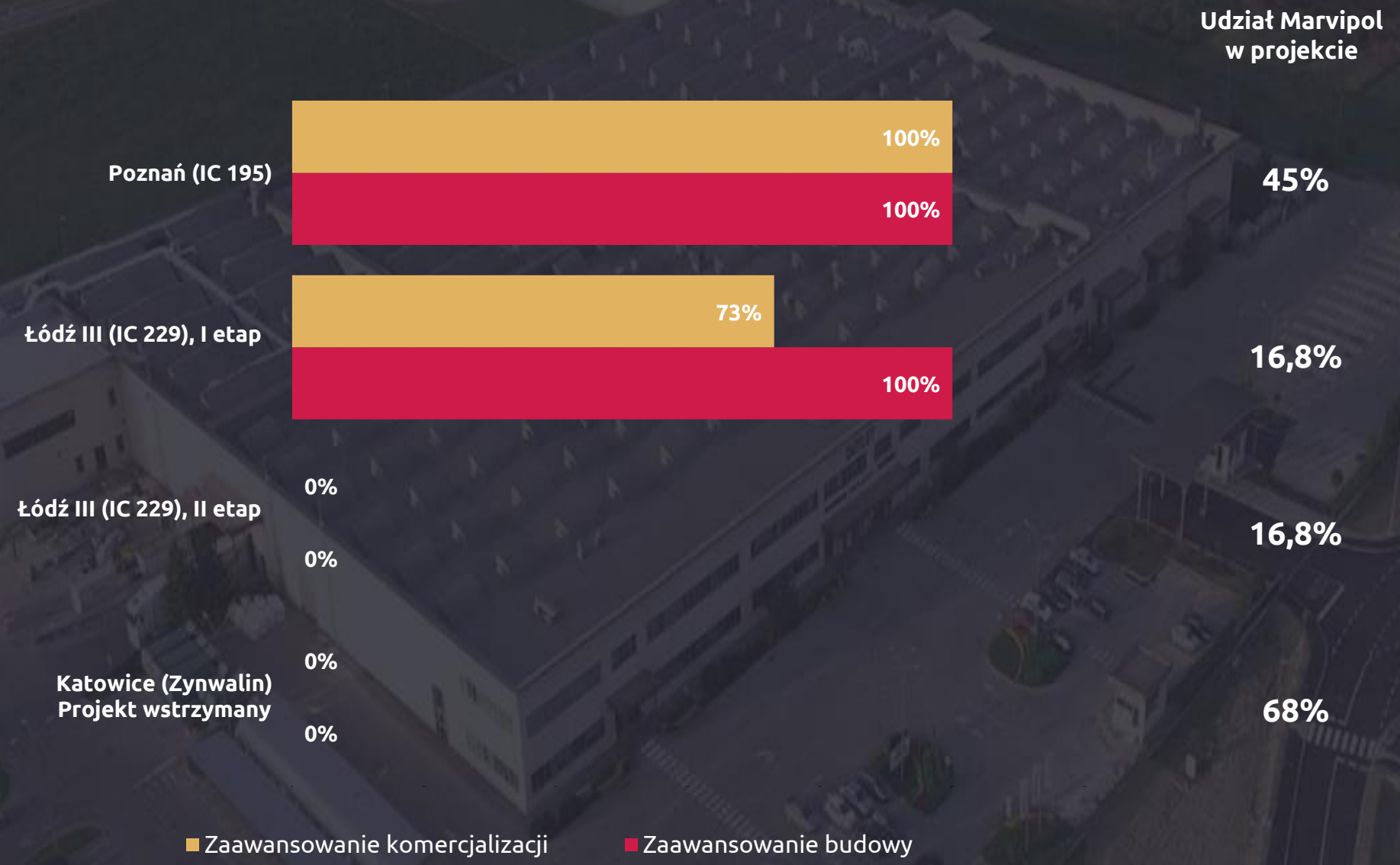
W odpowiedzi na zmieniające się warunki rynkowe w sektorze nieruchomości magazynowo-logistycznych, w szczególności zmieniający się sentyment inwestorów oraz rosnące nasycenie rynku, Grupa podjęła decyzję o kierunkowej zmianie strategii Grupy w tym obszarze, zakładającej stopniowe wygaszanie działalności w segmencie magazynowym.

Grupa będzie dążyć do sukcesywnego ograniczania zaangażowania kapitałowego w tym segmencie poprzez sprzedaż posiadanych aktywów, w tym nieruchomości niezabudowanych. Jednocześnie, w przypadku uzasadnienia ekonomicznego, Grupa dopuszcza możliwość realizacji projektów magazynowych na już posiadanych nieruchomościach, w szczególności jeżeli ich zagospodarowanie w tym modelu pozwoli na maksymalizację wartości aktywów.

Poznań (IC 195) - Wybudowany	**60 tys. m²**
Katowice (Zynwalin) - zawieszony	**39 tys. m²**
Łódź III (IC 229) – w budowie	**86 tys. m²**
Magazyny sprzedane w latach 2017-2025	**627 tys. m²**

* Stan na 18.11.2026 r.

Zaawansowanie realizacji projektów*



* Stan na 18.11.2026 r.

Ewolucja zaangażowania kapitałowego

Wartość inwestycji (wpłat na kapitał oraz pożyczek) w projekty magazynowe (w mln zł)



Źródło: Emitent

Realizowane projekty
Katowice, Poznań, Łódź III
Katowice, Poznań, Łódź II, Łódź III
Warszawa III, Katowice, Poznań, Łódź II, Łódź III
Warszawa III, Wrocław II, Katowice, Poznań, Łódź II, Łódź III
Warszawa III, Warszawa IV, Wrocław II, Katowice, Poznań, Łódź II
Konotopa III, Konotopa IV, Warszawa III, Wrocław I, Warszawa IV, Wrocław II
Górny Śląsk, Warszawa I, okolice Szczecina, Warsaw South, Warszawa II, Konotopa III, Warszawa III
Górny Śląsk, okolice Krakowa, OBI w Łodzi, Warszawa-Konotopa II, Warszawa, okolice Szczecina, Warsaw South, Warszawa II, Pruszków, Konotopa III,
okolice Warszawy, Górny Śląsk, okolice Krakowa, OBI w Łodzi, Konotopa II
Konotopa, okolice Warszawy, Górny Śląsk
Konotopa



MARVIPOL development

WYNIKI FINANSOWE

MARVIPOL development

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

mln zł	1-3Q 2026	1-3Q 2025	2025	2024	2023
Przychody ze sprzedaży	150,2	461,2	547,7	461,7	377,5
Zysk brutto na sprzedaży	**34,0**	**120,0**	**145,6**	**88,6**	**118,5**
Marża brutto na sprzedaży (proc.)	*22,6%*	*26,0%*	*26,6%*	*19,2%*	*31,4%*
Koszt sprzedaży	(11,0)	(8,4)	(12,7)	(10,8)	(7,8)
Koszt ogólnego zarządu	(26,8)	(29,4)	(40,3)	(39,0)	(30,5)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	1,2	2,7	2,5	3,5	(3,6)
Saldo pozostałych przychodów/kosztów operacyjnych	0,5	2,5	2,4	11,0	4,5
Zysk na działalności operacyjnej	**-2,2**	**87,4**	**87,4**	**53,3**	**81,1**
Saldo przychodów/kosztów finansowych	(-15,3)	(14,2)	(-22,9)	(13,8)	(12,5)
Zysk brutto	-17,5	73,2	74,6	39,4	68,6
Zysk netto	**-18,9**	**57,9**	**58,2**	**31,7**	**55,3**

- Niższe przychody w 1-3Q 2026 r. będące konsekwencją niższej liczby przekazanych w 2026 r. klientom lokali (116 vs 570 w 1-3Q 2025).
- Zmiana miksu przekazywanych lokali przełożyła się na spadek procentowej marży brutto na sprzedaży, z 26% w 1-3Q 2025 r. do 22,6% w 1-3Q 2026 r.
- Zmiana wartości udziałów w SPV realizujących projekty magazynowe oraz pożyczek udzielonych, związany z rotacją portfela magazynowego i realizacją projektów.

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.
Źródło: Emitent

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

mln zł	30.09.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe, w tym:	**258,4**	**272,4**	**302,1**	**338,9**
Rzeczowe aktywa trwałe	66,3	67,4	67,6	66,4
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	47,4	53,2	59,3	62,1
Długoterminowe aktywa finansowe	114,5	120,4	137,2	181,6
Aktywa obrotowe, w tym:	**1 297,3**	**1 173,4**	**1 281,4**	**1 122,3**
Zapasy	1 015,0	887,4	977,0	812,3
Krótkoterminowe aktywa finansowe	70,5	0,0	0,0	0,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	192,2	271,2	258,0	286,7
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	25,2	32,1	70,2	47,2
Kapitał własny	**666,0**	**731,1**	**698,0**	**710,4**
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	**578,4**	**564,7**	**489,2**	**366,0**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	14,2	19,4	18,5	29,1
Zobowiązania z tytułu obligacji	483,2	436,7	360,5	232,7
Zobowiązania z tytułu leasingu	59,5	65,5	70,0	72,2
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	**311,3**	**168,0**	**396,4**	**384,8**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	19,4	20,8	0,0	5,2
Zobowiązania z tytułu obligacji	0,0	0,0	69,9	111,5
Zobowiązania z tytułu leasingu	2,6	5,8	7,0	6,2
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	41,2	42,7	48,5	39,5
Przychody przyszłych okresów	241,8	88,2	266,6	215,2
Aktywa / Pasywa	**1 555,7**	**1 445,8**	**1 583,5**	**1 461,2**
Dług netto	*319,8*	*277,0*	*267,9*	*170,2*
Dług netto / Kapitał własny	*0,48*	*0,38*	*0,38*	*0,24*

- Udziały w spółkach SPV realizujących projekty magazynowe oraz pożyczki udzielone tym spółkom. Finansowanie działalności magazynowej odbywa się głównie poprzez pożyczki.
- Na dzień 30 września 2026 r. Grupa posiadała jednostki uczestnictwa FIO o wartości 70,5 mln zł, zaklasyfikowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe.
- Zadłużenie odsetkowe skupione głównie wokół obligacji. Zadłużenie z tyt. kredytów krótkoterminowych na koniec 3Q 2026 r. zostało spłacone w całości w 4Q 2026 r.
- Zaliczki wpłacone przez klientów kupujących mieszkania, wyraźny wzrost zaliczek 3Q 2026.
- Zadłużenie finansowe netto na bezpiecznych poziomach w ostatnich latach. Na dzień 30.09.2026 r dług netto Grupy uwzględnia wartość krótkoterminowych aktywów finansowych w wysokości 70,5 mln zł.

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.
Źródło: Emitent

Wyniki segmentów operacyjnych

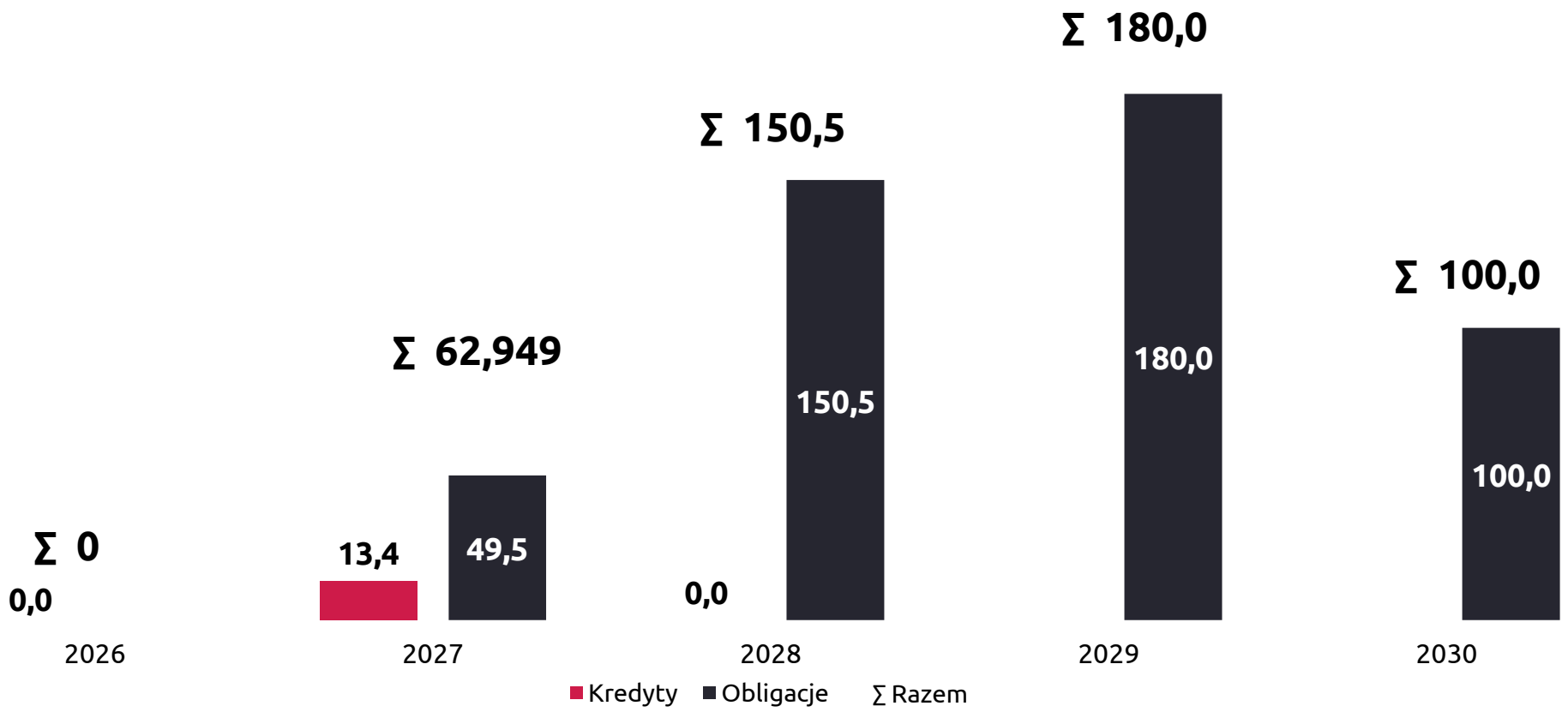
	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment hospitality	
tys. zł	**1-3Q 2026 r.**	**1-3Q 2025 r.**	**1-3Q 2026 r.**	**1-3Q 2025 r.**	**1-3Q 2026 r.**	**1-3Q 2025 r.**
Przychody ze sprzedaży	**103 921**	**418 442**	**-**	**-**	**46 231**	**42 787**
Zysk brutto ze sprzedaży	19 375	109 889	-	-	14 577	10 143
Wynik na działalności operacyjnej	**(9 044)**	**82 958**	**(1 028)**	**249**	**7 919**	**4 153**
Wynik netto	**(26 425)**	**52 871**	**2 117**	**1 932**	**5 404**	**3 050**
tys. zł	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Aktywa razem, w tym:	**1 114 943**	**1 078 956**	**205 631**	**130 746**	**235 111**	**236 095**
rzeczowe aktywa trwałe	64 564	34 629	-	-	1 720	32 721
prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	11 712	13 281	-	-	35 681	39 968
udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	-	-	-
pożyczki udzielone	-	2 741	112 892	117 676	-	-
zapasy	912 035	794 855	-	-	102 957	92 542
Zobowiązania razem	**723 925**	**598 119**	**3 480**	**2 957**	**162 287**	**113 590**
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	514 820	486 032	3 220	2 796	60 324	57 856
długoterminowe zobowiązania finansowe	502 601	469 341	-	-	54 200	52 308
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym	209 105	112 087	260	161	101 963	55 734
krótkoterminowe zobowiązania finansowe	22 330	24 052	-		6 059	5 247

Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.
Źródło: Emitent

Zadłużenie

Zapadalność zobowiązań odsetkowych (z tytułu kredytów i obligacji)

w mln zł



* Stan na 18.11.2026 r.

DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ



MARVIPOL development

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