

EMISJA OBLIGACJI SERII P2025B

WARSZAWA, STYCZEŃ 2026 r.



MARVIPOL[®]
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ
TO POWÓD DO DUMY

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 19 MARCA 2025 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 WŁĄCZNYCH 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.

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 związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

W wyniku inwazji wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy nastąpiły krótkoterminowe braki oraz wzrost cen dóbr wykorzystywanych w branży budownictwa, co miało wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Grupy. Wzrost cen materiałów ma także wpływ na ofertowanie umów generalnego wykonawstwa dla nowych projektów Grupy.

3. 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.

4. 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.

Pełen opis wszystkich ryzyk znajduje się w Prospekcie Podstawowym zatwierdzonym przez KNF w dniu 19 marca 2025 roku, który wraz suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu Podstawowego i Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji Serii P2025B jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Publicznej Ofercie Obligacji Serii P2025B. 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 podmiotu 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 2024 r.

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 możliwością tzw. „rolowania obligacji”

Emitent nie wyklucza możliwości rozliczenia w części lub w całości istniejących zobowiązań z tytułu Obligacji ze środków pozyskanych z nowych emisji obligacji (rolowanie obligacji) w ramach Programu. Istnieje ryzyko, że obligacje nowej serii w ramach Programu nie zostaną objęte, co może powodować konieczność wykupu istniejących Obligacji poprzez zapłatę kwoty wykupu na rzecz Obligatariuszy. Brak możliwości refinansowania zadłużenia na korzystnych warunkach w terminie zapadalności zobowiązań może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

3. 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.

4. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji

Zapis, który pomija jakiegokolwiek 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 19 marca 2025 roku, który wraz suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu Podstawowego i Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji Serii P2025B jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Publicznej Ofercie Obligacji Serii P2025B.

Dlaczego warto zainwestować w obligacje Marvipol Development S.A.?

- 1 Wiodący warszawski deweloper, z ponad 29-letnim doświadczeniem na rynku, notowany na GPW
- 2 Model biznesowy oparty o trzy, dobrze uzupełniające się segmenty działalności: Mieszkaniowy, magazynowy oraz pozostałe aktywa nieruchomościowe
- 3 Segment mieszkaniowy z atrakcyjnym i zdywersyfikowanym geograficznie bankiem ziemi, dedykowanym dla różnorodnego profilu Klienta
- 4 Segment deweloperski zapewniający blisko 1 400 lokali w budowie*
- 5 Działalność w segmencie magazynowym realizowana w ramach strategicznej współpracy z Grupą Panattoni, jednym z największych deweloperów powierzchni przemysłowej w Europie
- 6 Portfel realizowanych projektów magazynowych (3 projekty z 185 tys. m² GLA)*
- 7 Stabilny poziom zadłużenia, wskaźnik długu netto** do kapitałów własnych na poziomie 0,38 na dzień 30.09.2025 r.

* Stan na 30.09.2025 r.

**Dług Netto to łączna wartość zobowiązań odsetkowych (w tym zobowiązania z tyt. opłat za użytkowanie wieczyste gruntów) powiększona o wartość zobowiązań z tyt. instrumentów pochodnych i pomniejszona o wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Przedsięwzięcia deweloperskie

Działalność *hospitality*

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



MARVIPOL[®]
development

Emitent	› Marvipol Development S.A.
Wartość Emisji	› Do 55 mln zł, z możliwością zwiększenia do 100 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; 3,60; 3,70) 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 opłacenie Ceny Emisyjnej z wykorzystaniem potrącenia z wierzytelnością Inwestora z tytułu sprzedaży obligacji serii P2022B lub na przedterminowy wykup obligacji serii P2022B oraz 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	› 08.01.2026 – 21.01.2026 r.
Planowany termin warunkowego przydziału	› 22.01.2026 r.
Planowany Dzień Emisji	› 28.01.2026 r.

Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2025B:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.



Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.



Dom Maklerski BDM S.A.

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLESKI

Noble Securities S.A.

Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2025B.

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
 - magazynowym
 - pozostałe nieruchomości
- Grupa od ponad 29 lat jest obecna na warszawskim rynku mieszkaniowym. W swojej dotychczasowej działalności Grupa oddała do użytkowania 10,7 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 612 tys. m². Grupa realizuje również projekty w Trójmieście oraz we Wrocławiu.
- 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).
- Spółka, w następstwie podziału Marvipol S.A., przejęła, z dniem 1 grudnia 2017 r., działalność deweloperską Grupy Kapitałowej Marvipol.
- 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) były notowane na GPW od 2008 r.

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

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.

Źródło: Emitent

Akcjonariat



Źródło: Emitent; stan na dzień 19.11.2025 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

1.387



LOKALI W BUDOWIE*,
(24% Z NICH JEST SPRZEDANYCH)

402 / 430

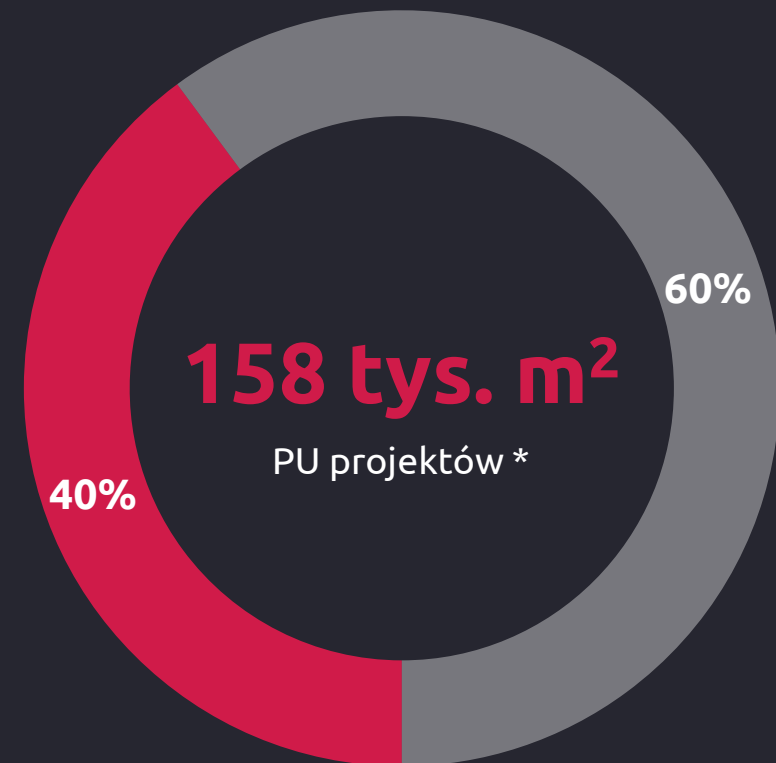


LOKALI SPRZEDANYCH
W 2025 R. ORAZ 2024 R.*

642 / 551



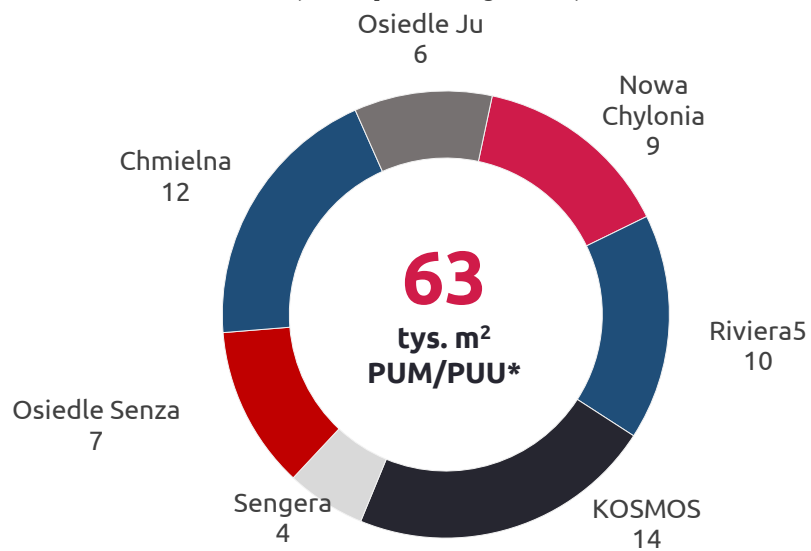
LOKALI PRZEKAZANYCH NABYWCOM
W 2025 R. ORAZ 2024 R.



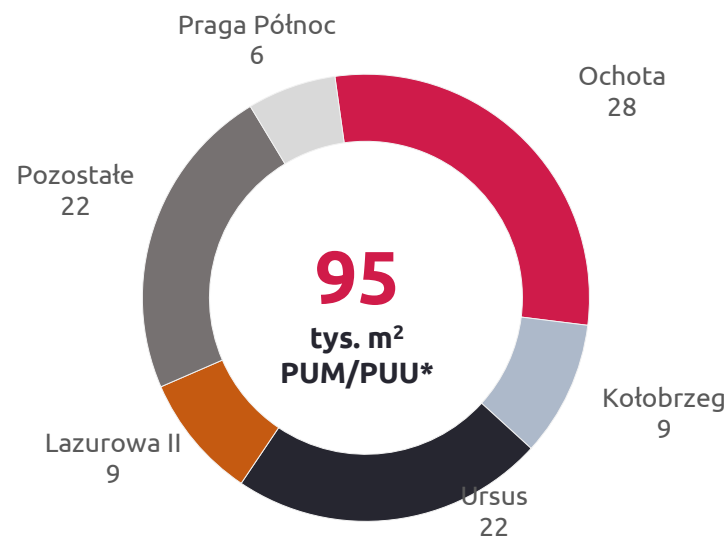
- Projekty w realizacji
- Projekty w przygotowaniu oraz planowane

* Stan na 31.12.2025 r., w tym lokale w Chmielna 78 Hotel Gdańsk, lokale Kołobrzeg

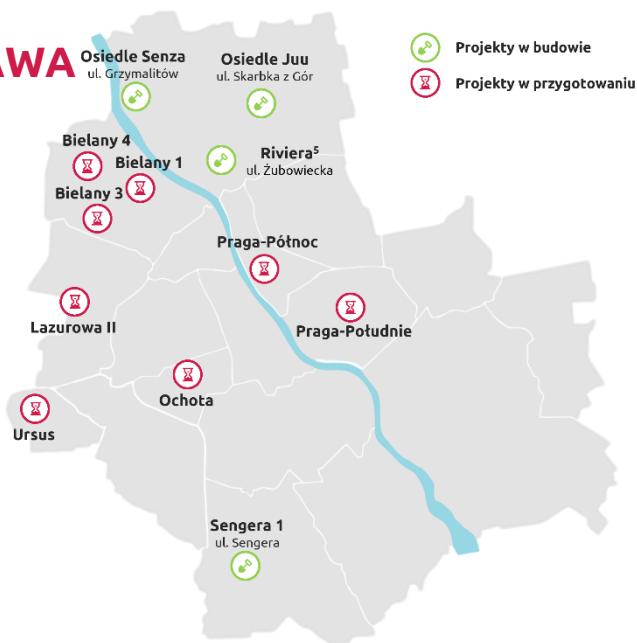
Projekty w budowie (PUM/PUU, tys. m²)



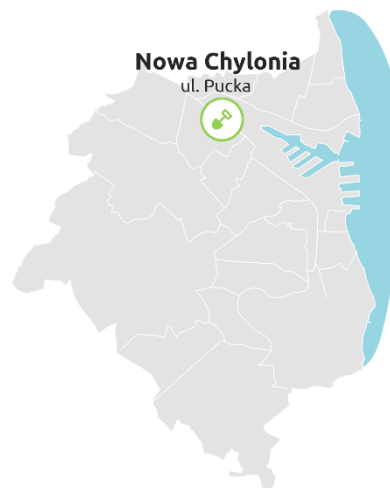
Projekty w przygotowaniu (PUM/PUU, tys. m²)



WARSZAWA



GDYNIA



WROCŁAW



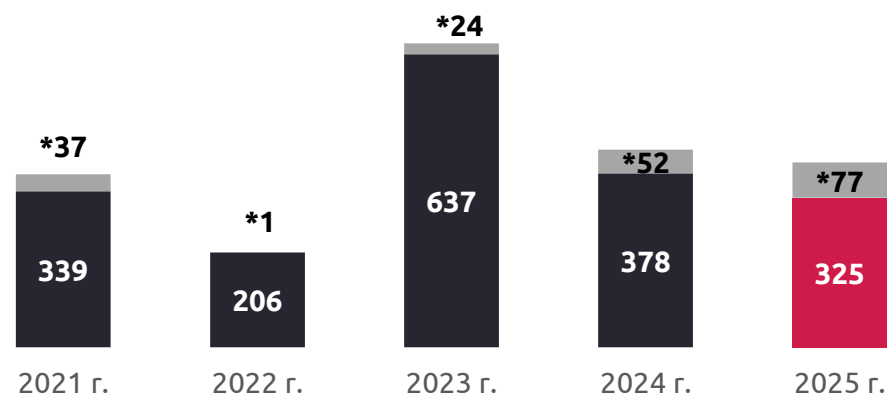
PODSUMOWANIE

- **430** umów zawartych w 2024 r.
- **402** umów zawartych w 2025 r.

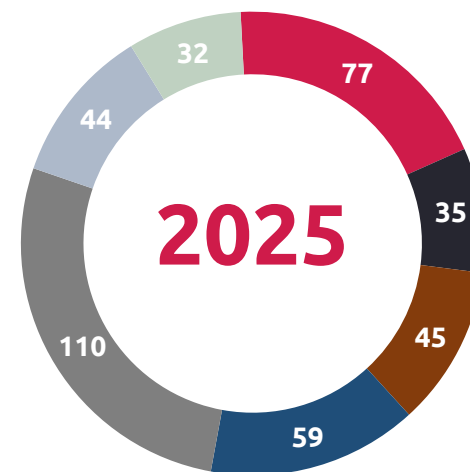
Czynniki wpływające na wyniki sprzedaży:

- Dostępność finansowania hipotecznego
- Nastroje konsumenckie.

KONTRAKTACJA LOKALI (SZT.)



*Sprzedaż lokali w Unique Apartments oraz w Chmielna 78 Hotel Gdańsk



- Chmielna 78 Hotel Gdańsk
- Gardenia Lagom I i II
- Pozostałe
- Senza
- Kosmos
- Trio Park
- Riviera Park

Projekty	Lokale w ofercie (stan na 31.12.2025 r.)		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	106	8,4	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	83	4,4	129	6,3
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2026 r.	41	2,2	58	3,6
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	346	17,2	426	21,3
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.*	662	27,7	774	31,7
Razem	1.238	59,9	-	-

*Projekt Chmielna 78 Hotel Gdańsk wykazywany w segmencie pozostałych aktywów nieruchomościowych

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Osiedle Juu	129	6,3	II kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Sengera 1	58	3,6	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,4	I kw. 2025 r.	IV kw. 2026 r.
Nowa Chylonia	214	9,1	III kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.
Chmielna 78 Hotel Gdańsk*	344	12,4	IV kw. 2024 r.	II kw. 2027 r.
Riviera ⁵	216	10,2	IV kw. 2025 r.	IV kw. 2027 r.
Razem	1387	62,9	-	-

*Projekt Chmielna 78 Hotel Gdańsk wykazywany w segmencie pozostałych aktywów nieruchomościowych

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
Koło Brzeg*	180	9,3
Razem	1611	94,9

*Projekt Koło Brzeg wykazywany w segmencie pozostałych aktywów nieruchomościowych

- Na 31.12.2025 r. Grupa posiadała 344 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca 2025 r. zostały zawarte umowy sprzedaży, ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to **242,1 mln zł.**

Projekty	Lokale sprzedane, a nieprzekazane (na 31.12.2025)			Lokale niesprzedane (na 31.12.2025)	
	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)	Szt.	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	13	1,0	12,3	106	8,3
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026 r.	143	7,4	109 064	470	23,8
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.*	112	4,0	77 391	586	24,7
Razem	268	12,4	204 870		

*Projekt Chmielna 78 Hotel Gdańsk wykazywany w segmencie pozostałych aktywów nieruchomościowych

Parametry emisji

Wybrane informacje o Emitencie

Przedsięwzięcia deweloperskie

Działalność *hospitality*

Segment magazynowy

Wyniki finansowe



MARVIPOL[®]
development

Podsumowanie

- Segment skupia nieruchomości o przeznaczeniu innym niż projekty mieszkaniowe i magazynowe,
- Na dzień 30.09.2025 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 Chmielna 78 Hotel Gdańsk, 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.
 - nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu. Miejskowy plan zagospodarowania umożliwia zabudowę nieruchomości obiektem zamieszkania zbiorowego i prowadzenie działalności hotelowej. Dla nieruchomości został opracowany projekt architektoniczny oraz została uzyskana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
 - inwestycja Chmielna 2 - miejskowy plan zabudowy umożliwia budowę lokali usługowych. Projekt jest w trakcie analizy.



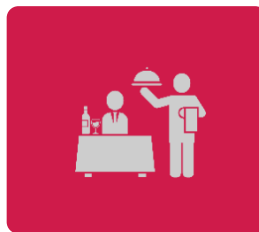
Projekt	PUU (tys. m ²)	Liczba lokali	Status
Unique Apartments	11,7	320	Lokale w obiekcie, wynajmowane, dzierżawione lub należące do Grupy Marvipol, są komercjalizowane w ramach Royal Tulip Warsaw Centre
Chmielna 78 Hotel Gdańsk	12,3	344	Projekt w realizacji
Chmielna 2	16,0	-	Projekt w trakcie analizy
Kołobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu



312
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.



312



LICZBA LOKALI
NA WYNAJEM W OBIEKCIE

131,9 tys.

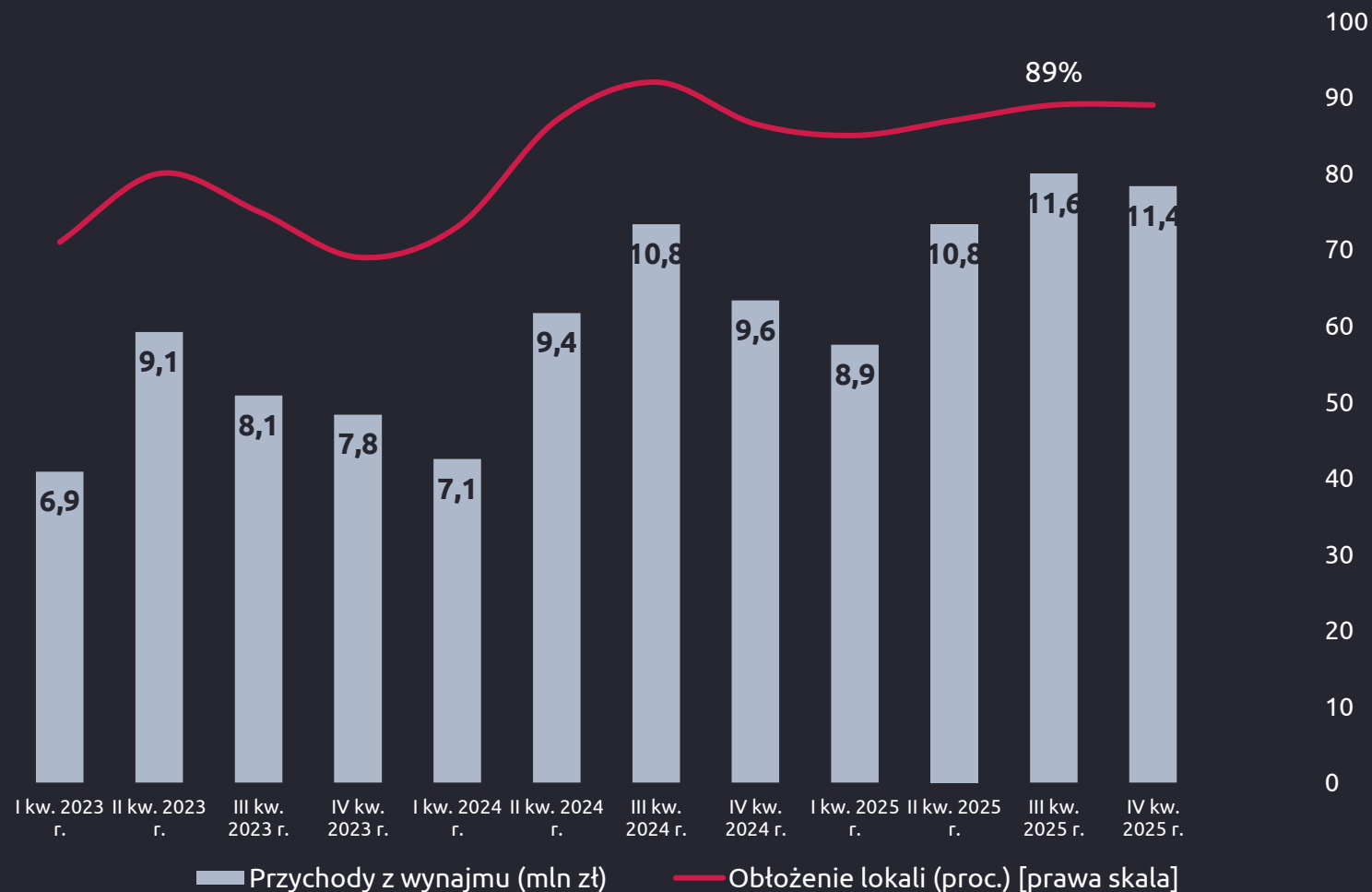


LICZBA GOŚCI
W 1-4Q 2025 R.

89%



OBŁOŻENIE
W 1-4Q 2025 R.



Założenia projektu

- **344** lokali inwestycyjnych o łącznej PU 12,4 mkw.
(124 lokali przedwstępnie sprzedanych do 31.12.2025 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

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



Poznań (IC 195)

60 tys. m²

Katowice (Zynwalin)

39 tys. m²

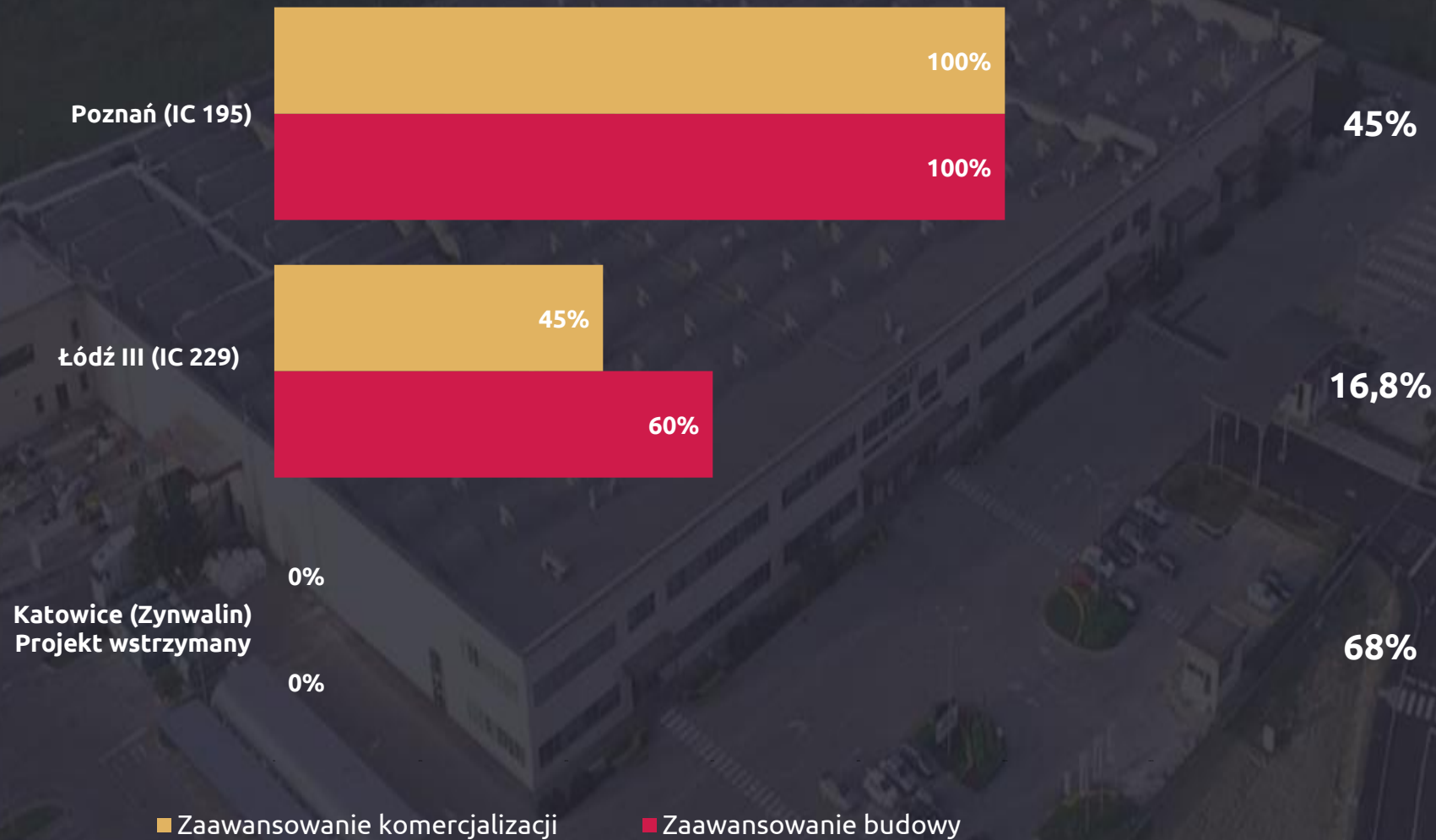
Łódź III (IC 229)

86 tys. m²

Magazyny sprzedane w latach 2017-2025

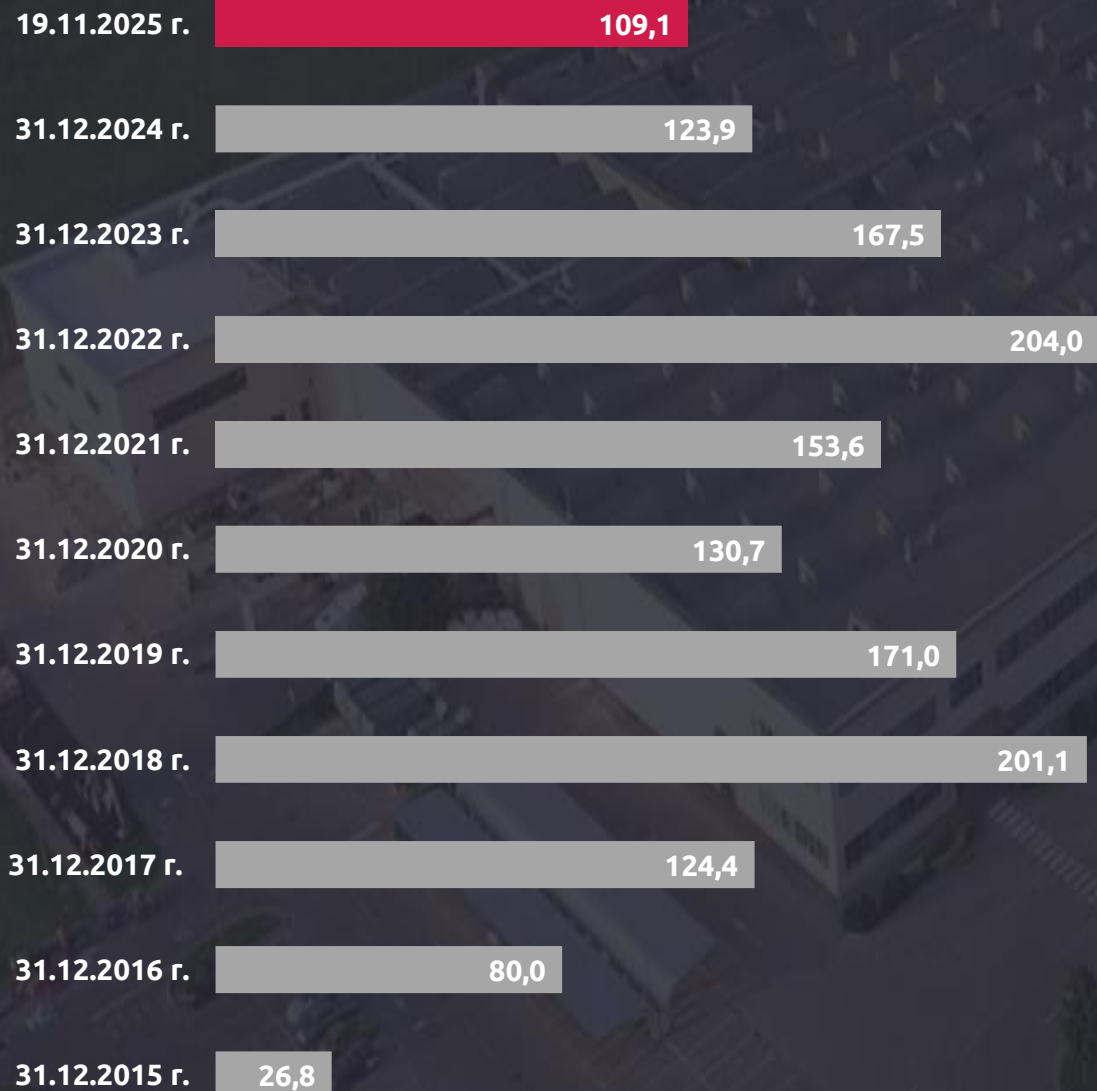
627 tys. m²

Udział Marvipol
w projekcie



* Stan na 18.11.2025 r.

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



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

WYNIKI FINANSOWE

mln zł	1-3Q 2025	1-3Q 2024	2024	2023	2022
Przychody ze sprzedaży	461,2	187,2	461,7	377,5	588,6
Zysk brutto na sprzedaży	120,0	41,2	88,6	118,5	142,9
<i>Marża brutto na sprzedaży (proc.)</i>	<i>26,0%</i>	<i>22,0%</i>	<i>19,2%</i>	<i>31,4%</i>	<i>24,3%</i>
Koszt sprzedaży	(8,4)	(7,9)	(10,8)	(7,8)	(7,4)
Koszt ogólnego zarządu	(29,4)	(27,6)	(39,0)	(30,5)	(36,3)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	2,7	3,4	3,5	(3,6)	22,5
Saldo pozostałych przychodów/kosztów operacyjnych	2,5	2,8	11,0	4,5	0,1
Zysk na działalności operacyjnej	87,4	12,0	53,3	81,1	121,6
Saldo przychodów/kosztów finansowych	(14,2)	(9,0)	(13,8)	(12,5)	(10,6)
Zysk brutto	73,2	3,0	39,4	68,6	111,0
Zysk netto	57,9	1,6	31,7	55,3	89,9

■ Wyższe przychody w 1-3Q 2025 r. będące konsekwencją wyższej liczby przekazanych w 2025 r. klientom lokali (570 vs 195).

■ Zmiana miksu przekazywanych lokali przełożyła się na wzrost procentowej marży brutto na sprzedaży, z 22% w 1-3Q 2024 r. do 26% w 1-3Q 2025 r.

■ Zmiana wartości udziałów w SPV realizujących projekty magazynowe oraz pożyczek udzielonych, związany z rotacją portfela magazynowego i realizacją projektów.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

mln zł	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe, w tym:	293,8	302,1	338,9	399,8
Rzeczowe aktywa trwałe	68,2	67,6	66,4	63,2
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	54,7	59,3	62,1	66,4
Długoterminowe aktywa finansowe	139,0	137,2	181,6	214,6
Aktywa obrotowe, w tym:	1092,7	1 281,4	1 122,3	977,6
Zapasy	883,3	977,0	812,3	768,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	186,7	258,0	286,7	168,3
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	25,2	70,2	47,2	35,7
Kapitał własny	730,8	698,0	710,4	655,1
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	449,3	489,2	366,0	411,6
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	27,2	18,5	29,1	70,6
Zobowiązania z tytułu obligacji	341,2	360,5	232,7	236,3
Zobowiązania z tytułu leasingu	64,7	70,0	72,2	76,3
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	206,3	396,4	384,8	310,7
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	16,6	0,0	5,2	0,0
Zobowiązania z tytułu obligacji	33,6	69,9	111,5	19,0
Zobowiązania z tytułu leasingu	8,1	7,0	6,2	5,0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	50,3	48,5	39,5	46,0
Przychody przyszłych okresów	91,9	266,6	215,2	230,6
Aktywa / Pasywa	1386,4	1 583,5	1 461,2	1 377,4
Dług netto	277,5	267,9	170,2	239,1
Dług netto / Kapitał własny	0,38	0,38	0,24	0,36

- Udziały w spółkach SPV realizujących projekty magazynowe oraz pożyczki udzielone tym spółkom. Finansowanie działalności magazynowej odbywa się głównie poprzez pożyczki.

- Sukcesywny wzrost kapitału własnego w ostatnich latach. Spadek w 2024 r. związany z wypłatą dywidendy.

- Zadłużenie odsetkowe skupione głównie wokół obligacji. Wzrost zadłużenia w 2025 r. z tyt. kredytów jest tymczasowy, spłacony już w większości w 4Q 2025 r.

- Zaliczki wpłacone przez klientów kupujących mieszkania.

- Zadłużenie finansowe netto na stabilnych, bezpiecznych poziomach w ostatnich latach.

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

Źródło: Emitent

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Pozostałe aktywa nieruchomościowe	
tys. zł	1-3Q 2025 r.	1-3Q 2024 r.	1-3Q 2025 r.	1-3Q 2024 r.	1-3Q 2025 r.	1-3Q 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

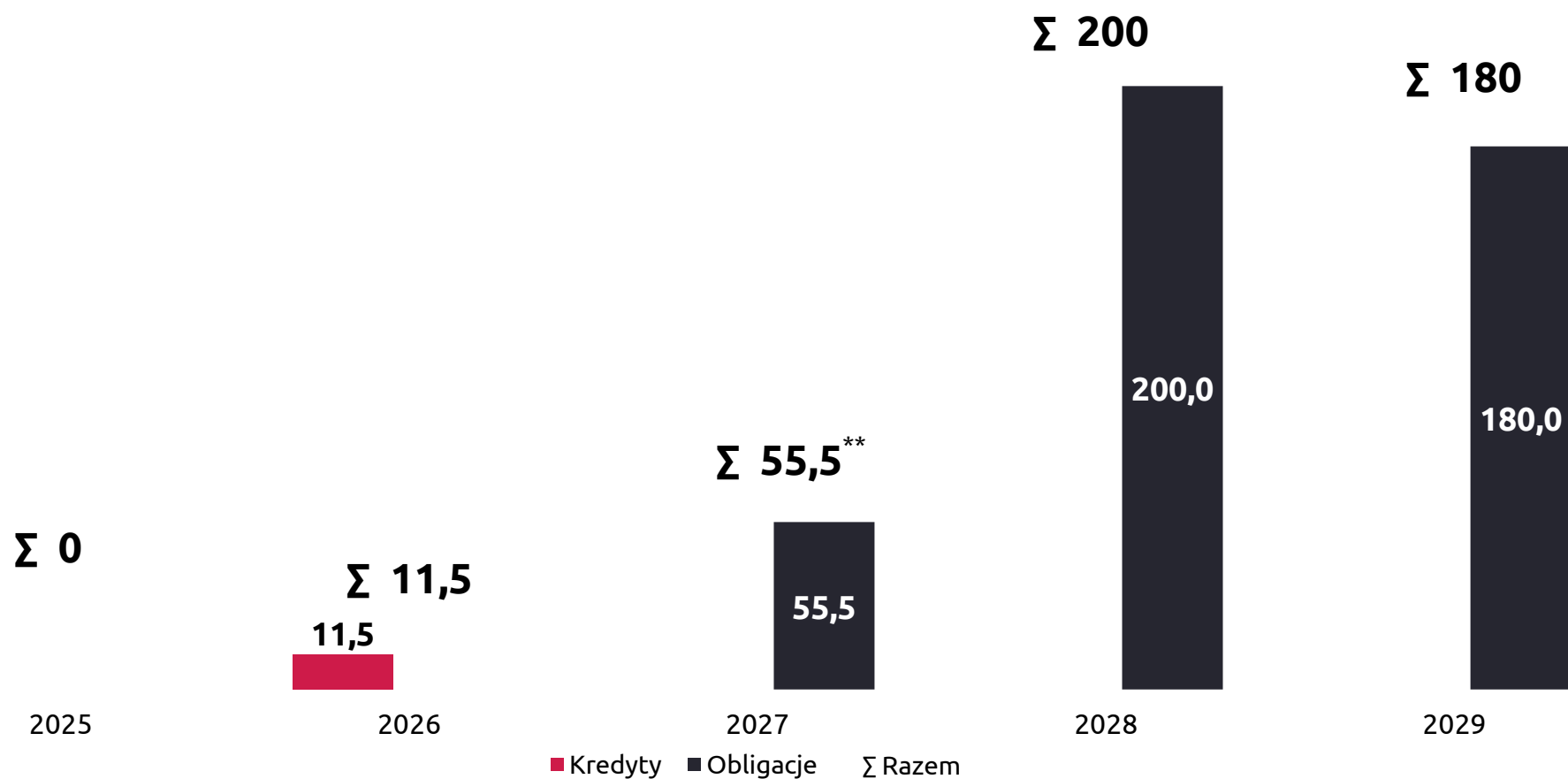
Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Źródło: Emitent

Zadłużenie

Zapadalność zobowiązań odsetkowych (z tytułu kredytów i obligacji)

w mln zł



* Stan na 18.11.2025 r.

** ogłoszony przedterminowy wykup obligacji w dniu 4 lutego 2026 r.

DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ

MARVIPOL[®]
development

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