
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 czerwca
i za okres sześciu
miesięcy 2026 roku

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2026 - 30.06.2026	01.04.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025
Przychody ze sprzedaży	4	11 073	4 481	18 150	9 203
Pozostałe przychody operacyjne	7	1 931	827	3 168	1 761
Przychody finansowe	9	106 185	90 624	61 302	46 523
Przychody operacyjne razem		119 189	95 932	82 620	57 487
Koszt własny sprzedaży	5	(13 168)	(5 721)	(21 048)	(9 066)
Koszty sprzedaży	6	(76)	(31)	(125)	(59)
Koszty ogólnego zarządu	6	(2 837)	(1 808)	(2 050)	(1 099)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(1 204)	(707)	(1 715)	(1 099)
Koszty finansowe	10	(28 010)	(16 693)	(26 755)	(14 116)
Koszty operacyjne razem		(45 295)	(24 960)	(51 693)	(25 439)
Zysk (strata) brutto		73 894	70 974	30 927	32 048
Podatek dochodowy	11	(319)	(412)	(632)	321
Zysk (strata) netto		73 575	70 560	30 295	32 369
Inne całkowite dochody					
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	-	-
Podatek dochodowy		-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
Całkowite dochody netto		73 575	70 560	30 295	32 369
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		1,77	1,69	0,73	0,78
Rozwodniony		1,77	1,69	0,73	0,78

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

		Okres zakończony		
	Nota	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
AKTYWA				
Wartości niematerialne	12	26	63	67
Rzeczowe aktywa trwałe	13	6 548	6 363	6 635
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	23	11 486	12 636	13 114
Długoterminowe aktywa finansowe	14	953 185	813 333	822 514
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	5 244	6 488	10 482
Aktywa trwałe razem		976 489	838 883	852 812
Aktywa obrotowe				
Zapasy	16	312 379	298 513	264 375
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	6 188	33 009	6 818
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	17 458	129 679	40 810
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		2 941	4 036	276
Aktywa obrotowe razem		336 025	461 201	312 003
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 312 514	1 300 084	1 164 815

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

		Okres zakończony		
	Nota	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	19			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		155 834	155 834	155 834
Kapitał zapasowy z połączenia		340 566	340 566	340 566
Kapitał zapasowy		108 974	129 927	129 927
Akcje własne		(4)	(4)	(4)
Zyski zatrzymane		73 575	25 281	30 295
Kapitały razem		720 598	693 257	698 271
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	20	-	-	3 436
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	29 815	30 866	31 309
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	3 415	89 010	25 932
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	479 053	436 739	256 697
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	10 060	10 756	11 817
Pozostałe zobowiązania		77	331	77
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		522 420	567 702	329 268
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	20	-	3 436	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	1 360	9 199	26 888
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	-	-	68 417
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	2 792	3 038	2 606
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste		2 315	2 452	2 315
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	38 452	9 778	35 062
Przychody przyszłych okresów	26	24 577	11 222	1 988
Zobowiązania krótkoterminowe razem		69 496	39 125	137 276
Zobowiązania razem		591 916	606 827	466 544
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 312 514	1 300 084	1 164 815

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN
W KAPITALE WŁASNYM (TYS. PLN)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy z połączenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku							
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	129 927	(4)	25 281	693 257
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	25 281	-	(25 281)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(46 234)	-	-	(46 234)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	73 575	73 575
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	108 974	(4)	73 575	720 598
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku							
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	-	81 776	692 971
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	81 776	-	(81 776)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(24 991)	-	-	(24 991)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	(4)	-	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	25 281	25 281
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	129 927	(4)	25 281	693 257
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku							
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	-	81 776	692 971
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	81 776	-	(81 776)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(24 991)	-	-	(24 991)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	(4)	-	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	30 295	30 295
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	129 927	(4)	30 295	698 271

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
(TYS. PLN)

	Nota	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		73 894	30 927
Amortyzacja	6	1 562	1 529
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(1 478)	399
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)	9	(75 266)	(31 687)
Przychody odsetkowe	9	(29 765)	(29 615)
Koszty odsetkowe	10	20 876	19 955
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	7	16	-
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		121	202
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	10	5 917	5 500
Koszty z tytułu leasingu	23	370	403
Pozostałe		1	1
Korekty razem		(77 646)	(33 313)
Zmiana stanu zapasów	16	(12 785)	(8 326)
Zmiana stanu należności		(1 349)	21 955
Zmiana stanu rezerw		(3 436)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		430	22 691
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		13 355	(123)
Zmiana kapitału obrotowego		(3 785)	36 197
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(7 537)	33 811

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
(TYS. PLN)

	Nota	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		35 107	10 716
Dywidendy otrzymane		14 424	46 031
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		21	-
Spłata udzielonych pożyczek		30 679	42 366
Wpływy		80 231	99 113
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(401)	(828)
Wniesienie wkładów pieniężnych		(5)	-
Pożyczki udzielone	27	(153 820)	(41 550)
Wydatki		(154 226)	(42 378)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(73 995)	56 735
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji	22	86 461	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	27	8 030	49 252
Wpływy		94 491	49 252
Dywidendy wypłacone		(46 234)	(24 992)
Wykup obligacji	22	(45 098)	(101 715)
Wydatki z tytułu nabycia akcji własnych		-	(4)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(13 221)	(5 692)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	23	(1 452)	(1 918)
Odsetki i prowizje zapłacone		(19 175)	(24 750)
Wydatki		(125 180)	(159 071)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(30 689)	(109 819)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(112 221)	(19 273)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(112 221)	(19 273)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		129 679	60 083
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		17 458	40 810

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce

Marvipol Development S.A. (Spółka, Emitent) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie 00-838, ul. Prosta 32.

Spółka została utworzona na podstawie aktu zawiązania z dnia 25 listopada 2014 r. na czas nieoznaczony. Rejestracja spółki została dokonana 16 grudnia 2014 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585.

Marvipol Development S.A. (Marvipol, Emitent, Spółka) – w następstwie podziału Marvipol S.A. – z dniem 1.12.2017 r. przejęła działalność deweloperską prowadzoną przez Marvipol S.A. od 1996 r.

W związku z powyższym, poczynwszy od 1 grudnia 2017 r. przedmiotem działalności spółki jest:

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 czerwca 2026 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej "MSSF UE".

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczone w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

3. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

3.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2026 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych

standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2026 r.:

- Tom 11 corocznych ulepszeń do MSR/MSSF (wydany 18 lipca 2024 roku) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później,
- Zmiany klasyfikacji i wycenie Instrumentów finansowych MSSF 9 i MSSF 7 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później).

Nowe standardy, zmiany standardów oraz interpretacje nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie.

3.2. Nowe standardy i interpretacje oczekujące na wejście w życie lub oczekujące na zatwierdzenie do stosowania w Unii Europejskiej

Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej i oczekują na wejście w życie:

- MSSF 18 – Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później), Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych,
- MSSF 19 – Jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – Przeliczenie na walutę sprawozdawczą gospodarki hiperinflacyjnej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Zmiany dotyczące opcji wyceny według wartości godziwej, dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 20 „Aktywa regulacyjne i zobowiązania regulacyjne” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynający się dnia 1 stycznia 2029 roku lub później.

Spółka jest w trakcie analizy zmian i oceny ich wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2026 - 30.06.2026	01.04.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025
Wyroby gotowe	1 016	-	8 953	2 255
Usługi	10 057	4 481	9 197	6 948
Przychody ze sprzedaży	11 073	4 481	18 150	9 203

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2026 - 30.06.2026	01.04.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025
Wyroby gotowe	(952)	-	(7 504)	(2 263)
Usługi	(12 216)	(5 721)	(13 544)	(6 803)
Koszt własny sprzedaży	(13 168)	(5 721)	(21 048)	(9 066)

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Amortyzacja	(661)	(674)
Zużycie materiałów i energii	(895)	(656)
Usługi obce	(17 859)	(14 932)
Podatki i opłaty	(255)	(176)
Wynagrodzenia	(4 278)	(4 136)
Ub. społ. i inne świadczenia	(499)	(423)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 389)	(1 116)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	12 668	3 005
Przeniesienie z zapasów na RAT	-	(1 940)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(13 168)	(21 048)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2026 - 30.06.2026	01.04.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-	-	-
Koszty marketingu	(76)	(31)	(125)	(59)
Koszty sprzedaży	(76)	(31)	(125)	(59)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2026 - 30.06.2026	01.04.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025
Koszty planowanych inwestycji	(77)	(31)	(58)	(26)
Koszty zakończonych inwestycji	(181)	(106)	(81)	(22)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 417)	(647)	(1 277)	(605)
Wynagrodzenia	(959)	(916)	(582)	(444)
Usługi doradcze	(203)	(108)	(52)	(2)
Inne	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(2 837)	(1 808)	(2 050)	(1 099)

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 30.06.2026	01.04.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025
Amortyzacja	(1 562)	(774)	(1 529)	(791)
Zużycie materiałów i energii	(922)	(469)	(682)	(371)
Usługi obce	(7 152)	(3 484)	(8 123)	(4 055)
Podatki i opłaty	(67)	(7)	(43)	(19)
Wynagrodzenia	(4 490)	(2 318)	(4 503)	(2 339)
Ub. społ. i inne świadczenia	(592)	(324)	(504)	(243)
Pozostałe koszty rodzajowe	(343)	(183)	(335)	(144)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(15 128)	(7 559)	(15 719)	(7 962)

7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2026 - 30.06.2026	01.04.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025
Przychody z najmu	297	150	1 349	671
Przychody z refaktur	1 038	564	1 289	870
Sprzedaż usług	213	77	396	113
Aktualizacja wartości należności	-	-	58	58
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	340	36	74	47

	01.01.2026 - 30.06.2026	01.04.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025
Pozostałe przychody	43	-	2	2
Pozostałe przychody operacyjne	1 931	827	3 168	1 761

8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2026 - 30.06.2026	01.04.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025
Koszty najmu	(122)	(122)	(118)	(57)
Koszty refaktur	(984)	(518)	(1 290)	(878)
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(16)	(16)	-	-
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	-	-	22
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	-	(15)	-
Pozostałe koszty	(82)	(51)	(292)	(186)
Pozostałe koszty operacyjne	(1 204)	(707)	(1 715)	(1 099)

9. Przychody finansowe

	01.01.2026 - 30.06.2026	01.04.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	1 357	(39)	650	337
Odsetki od pożyczek	28 408	15 288	28 965	14 499
Różnice kursowe	1 154	109	-	-
Dywidendy	75 266	75 266	31 687	31 687
Przychody finansowe	106 185	90 624	61 302	46 523

10. Koszty finansowe

	01.01.2026 - 30.06.2026	01.04.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(20 876)	(10 329)	(19 955)	(9 034)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(370)	(183)	(403)	(205)
Odsetki pozostałe	-	-	-	-
Różnice kursowe	(180)	(18)	(386)	783
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(5 917)	(5 917)	(5 500)	(5 500)
Pozostałe	(667)	(246)	(511)	(160)
Koszty finansowe	(28 010)	(16 693)	(26 755)	(14 116)

11. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Rezerwy na koszty okresu	(757)	(119)
Odsetki od obligacji i kredytów	(184)	(976)
Odpisy należności	18	25
Odpisy pożyczek	655	1 045
Odsetki naliczone od pożyczki	(1 238)	83
Strata podatkowa	-	922

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowania nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	-	2 306
Wycena pożyczki walutowej	218	-
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	(85)	(203)
Pozostałe	4	102
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	(1 369)	3 185
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	(6)	221
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	6	1
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	(1 051)	3 560
Wycena aktywów z tytułu leasingu	(125)	(149)
Inne	-	184
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(1 176)	3 817
Zmiana podatku odroczonego	(193)	(632)
Podatek bieżący	(126)	-
Podatek dochodowy razem	(319)	(632)
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Zysk brutto	73 894	30 927
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(14 040)	(5 876)
Różnice:	13 721	5 244
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	-
Dywidendy	14 301	6 021
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z limitu kosztów finansowych	-	-
efekt podatkowy rozliczenie CIT 2024	-	(325)
Odpis aktualizujący niepodlegający odwróceniu	(475)	-
Różnice trwałe	(360)	(451)
Udział w Podatkowej Grupie Kapitałowej*	255	-
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(319)	(632)

* 14 października 2025 roku została zawarta na lata 2026-2028 umowa podatkowej grupy kapitałowej na lata 2026 – 2028 pod nazwą „PGK Marvipol”, dla której Marvipol Development S.A. jest spółką reprezentującą. Spółki tworzące podatkową grupę kapitałową muszą spełnić szereg wymogów, obejmujących między innymi: odpowiedni poziom kapitałów, udział spółki dominującej w kapitałach spółek tworzących PGK na poziomie minimum 75%, brak powiązań kapitałowych między spółkami zależnymi, brak zaległości podatkowych. Naruszenie powyższych wymogów będzie oznaczać rozwiązanie podatkowej grupy kapitałowej i utratę przez nią statusu podatnika. Od momentu rozwiązania każda ze spółek wchodzących w skład podatkowej grupy kapitałowej staje się samodzielnym podatnikiem dla podatku CIT. W skład PGK wejdą ponadto następujące podmioty z Grupy Kapitałowej Emitenta: MARVIPOL ROTUNDA DYNASY Sp. z o.o., MARVIPOL CONRADA Sp. z o.o., MARVIPOL WROCŁAW DOŻYNKOWA Sp. z o.o., MARVIPOL INSTALATORÓW Sp. z o.o., MARVIPOL GŁĘBOCKA Sp. z o.o., MARVIPOL NAD POTOKIEM Sp. z o.o., MARVIPOL GDAŃSK CHMIELNA Sp. z o.o., MARVIPOL SKARBKA Z GÓR Sp. z o.o., MARVIPOL WROCŁAW ARCHITEKTÓW Sp. z o.o., MARVIPOL ODKRYTA Sp. z o.o., MARVIPOL GDYNIA PUCKA Sp. z o.o., MARVIPOL ALEJE JEROZOLIMSKIE Sp. z o.o., MARVIPOL DEVELOPMENT UNIQUE TOWER Sp. z o.o., MARVIPOL KOŁOBRZEG Sp. z o.o., MARVIPOL LOGISTICS S.A., MARVIPOL NARWIK Sp. z o.o., MARVIPOL PROJEKT 30 Sp. z o.o., PROPERTY-AD Sp. z o.o., MARVIPOL RAABEGO Sp. z o.o., MARVIPOL ŻUBOWIECKA Sp. z o.o., MARVIPOL Sopot I Sp. z o.o., MARVIPOL PROJEKT 102 Sp. z o.o., MARVIPOL PROJEKT 103 Sp. z o.o., MARVIPOL PROJEKT 104 Sp. z o.o., MARVIPOL PROJEKT 105 Sp. z o.o., MARVIPOL PROJEKT 106 Sp. z o.o., MARVIPOL PROJEKT 107 Sp. z o.o., UNIQUE GDAŃSK Sp. z o.o.

Uczestnicy PGK wspólnie ustalają wynik podatkowy, co pozwala na kompensowanie dochodów i strat spółek wchodzących w skład grupy. Korzyść finansowa z PGK polegająca na obniżeniu podatku jest zwracana spółkom, które poniosły stratę w okresie rozliczeniowym.

12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2026 r.	1 201	1 201
Nabycie	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2026 r.	1 201	1 201
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	(1 138)	(1 138)
Amortyzacja za okres	(37)	(37)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2026 r.	(1 175)	(1 175)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2026 r.	26	26
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	1 161	1 161
Nabycie	40	40
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2025 r.	1 201	1 201
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	(1 058)	(1 058)
Zwiększenie w wyniku połączenia	(80)	(80)
Amortyzacja za okres	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2025 r.	(1 138)	(1 138)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r.	63	63
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	1 161	1 161
Nabycie	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2025 r.	1 161	1 161
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	(1 058)	(1 058)
Amortyzacja za okres	(36)	(36)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2025 r.	(1 094)	(1 094)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2025 r.	67	67

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2026 r.	1 940	373	4 434	3 599	-	10 346
Nabycie	-	-	-	401	-	401
Wykup z leasingu	-	-	531	-	-	531
Zbycie	-	-	-	(120)	-	(120)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2026 r.	1 940	373	4 965	3 880	-	11 158
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	(36)	(373)	(2 265)	(1 309)	-	(3 983)
Amortyzacja za okres	(20)	-	(353)	(36)	-	(409)
Wykup z leasingu	-	-	(301)	-	-	(301)
Zbycie	-	-	-	83	-	83
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2026 r.	(56)	(373)	(2 919)	(1 262)	-	(4 610)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2026 r.	1 884	-	2 046	2 618	-	6 548
	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	373	4 775	2 671	-	7 819
Nabycie	-	-	62	928	-	990
Wykup z leasingu	-	-	223	-	-	223
Zbycie	-	-	(626)	-	-	(626)
Przeniesienie z zapasów	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2025 r.	1 940	373	4 434	3 599	-	10 346
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	(373)	(1 945)	(1 250)	-	(3 568)
Amortyzacja za okres	(36)	-	(808)	(59)	-	(903)
Wykup z leasingu	-	-	(138)	-	-	(138)
Zbycie	-	-	626	-	-	626
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2025 r.	(36)	(373)	(2 265)	(1 309)	-	(3 983)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r.	1 904	-	2 169	2 290	-	6 363

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	373	4 775	2 671	-	7 819
Nabycie	-	-	-	818	10	828
Przeniesienie z zapasów	1 940	-	-	-	-	1 940
Wykup z leasingu	-	-	223	-	-	223
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2025 r.	1 940	373	4 998	3 489	10	10 810
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	(373)	(1 945)	(1 250)	-	(3 568)
Amortyzacja za okres	(12)	-	(439)	(18)	-	(469)
Wykup z leasingu	-	-	(138)	-	-	(138)
Zbycie	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2025 r.	(12)	(373)	(2 522)	(1 268)	-	(4 175)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2025 r.	1 928	-	2 476	2 221	10	6 635

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu. Wartość środków trwałych w leasingu została zaprezentowana w linii prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy. Informacja na temat praw do użytkowania aktywów z tytułu leasingu została przedstawiona w notce dotyczącej praw do użytkowania oraz zobowiązań leasingowych w dalszej części sprawozdania finansowego.

Zabezpieczenia

Na dzień 30 czerwca 2026 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2026 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła utrata wartości.

14. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		30.06.2025
	30.06.2026	31.12.2025	
Udziały	111 089	83 084	113 055
Pożyczki udzielone	842 096	730 249	709 459
Długoterminowe aktywa finansowe razem	953 185	813 333	822 514

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		30.06.2025
	30.06.2026	31.12.2025	
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	63 875	44 350	42 676
Marvipol Development Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	2 851	7 689	36 396
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	49 515	55 443	50 437
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	45 003	53 750	61 703
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	46 842	54 626	52 548
Marvipol Logistics S.A.	131 663	127 811	128 236
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	-	1 168	1 114
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	32 160	45 734	22 977
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	55 837	53 859	51 895
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	43 181	29 323	26 821
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 962	5 957	5 952
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	44 284	36 967	1 187
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	93 002	87 327	85 185
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	30 927	38 709	49 693
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	23 928	22 636	21 601
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	-	-	4 237
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	86 650	64 600	66 801
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	63	50	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	63	50	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	63	50	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	63	50	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	63	50	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	63	50	-
Marvipol 108 Sp. z o.o.	86 028	-	-
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	10	-	-
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	842 096	730 249	709 459

Spółka dokonała weryfikacji wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym i współkontrolowanym. Spółka dokonała analizy przyszłych zysków i przepływów pieniężnych generowanych przez wyżej wymienione spółki. Analiza została przeprowadzona w oparciu o prognozy finansowe przygotowane przez Zarząd pod kątem możliwości spłaty. W wyniku przeprowadzonej analizy, Pożyczki udzielone spółkom zależnym i współkontrolowanym w przypadku, gdy spółki te są finansowane również poprzez kredyty bankowe, są podporządkowane względem tych kredytów.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	2 005	2 005	2 005
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	20 115	20 115	20 115
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	3 005	3 005	3 005
Marvipol Logistics S.A.	28 100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	415	415	415
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	8	8	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	5 007	5 007	5 008
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	5 790	5 790	5 790
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	20 007	20 007	20 007
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	7	7	30 007
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	26 168	26 168	26 168
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	50	50	50
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol 108 Sp. z o.o.	5	-	-
Wartość udziałów w spółkach zależnych	111 089	83 084	113 055

Udziały i akcje w jednostkach zależnych wykazywane są w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości. Spółka dokonała weryfikacji wartości posiadanych przez nią udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych.

Spółka dokonała analizy poprzez weryfikację wartości aktywów netto w połączeniu z analizą przyszłych zysków i przepływów pieniężnych generowanych przez te spółki. Analiza została przeprowadzona w oparciu o prognozy finansowe przygotowane przez Zarząd. W wyniku przeprowadzonej analizy, Spółka ustaliła, że nie występują przesłanki stanowiące o utracie wartości udziałów w spółkach zależnych.

15. Odroczony podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Rezerwy na koszty okresu	16	773	669
Odsetki od obligacji i kredytów	1 269	1 453	926
Odpisy należności	18	-	25
Odpisy pożyczek	2 996	2 341	3 563
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	189	1 427	852
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	2 737	2 822	2 968
Strata podatkowa	-	-	1 562
Różnice kursowe	218	-	-
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowania nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	-	-	2 306
Pozostałe	99	95	181
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	7 542	8 911	13 052
Kompensata	(2 298)	(2 423)	(2 570)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	5 244	6 488	10 482
Zapasy	95	101	983
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	132	126	129
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	29 588	30 639	30 000
Wycena aktywów z tytułu leasingu	2 298	2 423	2 570
Inne	-	-	197
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	32 113	33 289	33 879
Kompensata	(2 298)	(2 423)	(2 570)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	29 815	30 866	31 309

Aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszące się do nierozliczonych strat podatkowych są rozpoznawane, gdy realizacja wynikających z nich korzyści podatkowych poprzez odliczenie od dochodu podatkowego w przyszłych okresach, jest prawdopodobna. Oceniając prawdopodobieństwo wykorzystania strat podatkowych Spółka bazuje na prognozach wyniku podatkowego w horyzoncie 5 lat od daty bilansowej. Zgodnie z przepisami podatkowymi 5 lat to maksymalny okres, w którym możliwe jest rozliczenie strat podatkowych. Zarząd po dokonaniu oceny odzyskiwalności aktywa z tyt. podatku odroczonego stoi na stanowisku, że nie wystąpiły przesłanki wskazujące na utratę jego wartości.

16. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Produkcja niezakończona	312 379	297 555	263 417
Wyroby gotowe	-	958	958
	312 379	298 513	264 375

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2026 r., 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień 30 czerwca 2025 r.

	30.06.2026		31.12.2025		30.06.2025	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	27 025	-	26 791	-	26 540	-

	30.06.2026		31.12.2025		30.06.2025	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Białotłęka	-	-	-	-	16 536	-
Inwestycja Ursynów II	51 155	-	39 173	-	29 494	-
Inwestycja Waszyngtona	17 863	-	17 579	-	16 755	-
Inwestycja Ursus	73 653	-	73 442	-	72 162	-
Inwestycja Konstancin	8 358	-	8 235	-	8 142	-
Inwestycja Lazurova II	50 717	-	50 508	-	49 782	-
Inwestycja Bielany	46 133	-	45 371	-	44 006	-
Inwestycja Chmielna 2	37 475	-	36 456	-	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	-	-	953	-	953
Inwestycja Central Park Ursynów	-	-	-	5	-	5
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Zapasy, razem	312 379	-	297 555	958	263 417	958

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2026 r.	-
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 30 czerwca 2026 r.	-
Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	-
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2025 r.	-
Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	-
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 30 czerwca 2025 r.	-

Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Chmielna II -- kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 20.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 32.000 tys. zł;
- Inwestycja Waszyngtona – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7.500 tys. zł; hipoteka do kwoty 11.250 tys. zł.
- Inwestycja Hill Park – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 40.000 tys. zł, hipoteka do kwoty 60.000 tys. zł.
- Inwestycja Ursynów II – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł.

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	697	891	2 915
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	697	891	2 915
Pozostałe należności	667	30 187	2 804
Dywidendy należne	2 000	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	2 294	1 868	963
Pozostałe należności razem	4 961	32 055	3 767

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Należności z tytułu podatku VAT	121	150	259
Należności z tytułu podatku dochodowego	506	10	10
Należności podatkowe	627	160	269
Należności krótkoterminowe brutto	6 285	33 106	6 951
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(97)	(97)	(133)
Należności krótkoterminowe netto	6 188	33 009	6 818

18. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Środki pieniężne w kasie	9	13	14
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	17 449	129 666	40 796
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	17 458	129 679	40 810
W tym:			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	2 941	4 036	276
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	2 941	4 036	276

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego na 30 czerwca 2026 r.

Seria	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Liczba akcji (szt.)	Wartość nominalna 1 akcji (zł)	Wartość nominalna serii (zł)	Sposób opłacenia
A	brak	100 000	1,00	100 000	wkład pieniężny
B	brak	1 000	1,00	1 000	wkład pieniężny
C	brak	41 551 852	1,00	41 551 852	wniesienie Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa (Oddział Marvipol)
		41 652 852		41 652 852	

Akcjonariat na 30 czerwca 2026 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	31 790 353	31 790 353	31 790 353	76,32%	76,32%
Mariusz Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Akcje własne	633	-	633	0,00%	0,00%
Inne podmioty	7 784 174	7 784 174	7 784 174	18,69%	18,69%
	41 652 852	41 652 219	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	73 575	25 281	73 358
Podstawowy zysk na jedną akcję	1,77	0,61	1,76

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 czerwca 2026 r., 31 grudnia 2025 r. i na 30 czerwca 2025 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	720 598	693 257	698 271
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	17,30	16,64	16,76

20. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	-	3 436	3 436
Rezerwy razem	-	3 436	3 436
<i>w tym:</i>			
część długoterminowa	-	-	3 436
część krótkoterminowa	-	3 436	-

21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Kredyty	1 360	9 199	33 336
Pożyczki	3 415	89 010	19 484
w tym:			
część krótkoterminowa	1 360	9 199	26 888
część długoterminowa	3 415	89 010	25 932

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
do 12 miesięcy	1 360	9 199	26 888
powyżej 1 roku do 3 lat	3 415	89 010	6 448
powyżej 3 do 5 lat	-	-	19 484
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	4 775	98 209	52 820

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
w walucie polskiej	4 421	98 209	52 820
w walutach obcych	354	-	-
Kredyty i pożyczki razem	4 775	98 209	52 820

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
dla kredytów i pożyczek w PLN	5,84%-6,82%	5,82%-7,04%	7,23%-8,65%
dla kredytów denominowanych w EUR	9,5%	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	05.01.2022	7 500	-	22.02.2028	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	20 000	-	29.06.2028	hipoteka na nieruchomości 32 000 tys. zł; oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji
mBank S.A.	05.11.2018	40 000	-	29.06.2028	hipoteka umowna na nieruchomościach 60.000 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
					dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000	1 360	06.09.2026	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego
Alior Bank S.A.	04.07.2024	10 000	-	30.07.2027	hipoteka umowna do kwoty 15.000 tys. zł, cesja praw z polisy majątkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym

22. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	436 739	430 364	430 364
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	89 631	176 926	-
Rolowanie obligacji	10 369	3 074	-
Koszty emisji	(3 170)	(3 399)	-
Wpływy z emisji obligacji netto	96 830	176 601	-
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	951	774	(3 535)
Rolowanie obligacji	(10 369)	(3 074)	-
Wykup obligacji	(45 098)	(167 926)	(101 715)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	479 053	436 739	325 114
w tym:			
część krótkoterminowa	-	-	68 417
część długoterminowa	479 053	436 739	256 697

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
do 12 miesięcy	-	-	68 417
powyżej 1 roku do 3 lat	192 564	252 717	206 794
powyżej 3 do 5 lat	286 490	184 022	49 902
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	479 053	436 739	325 114

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii P2024A	150 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	07.05.2028
Obligacje zwykłe serii P2024B	50 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	20.12.2028
Obligacje zwykłe serii AG	80 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.07.2029
Obligacje zwykłe serii P2025A	100 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.10.2029
Obligacje zwykłe serii P2025B	100 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	28.01.2030

23. Prawa do użytkowania wynikające z leasingu, zobowiązania z tytułu leasingu oraz opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2026 r.	12 636	2 277
Umorzenie	(1 117)	(18)
Modyfikacje umów leasingu	197	-
Wykup z leasingu	(230)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2026 r.	11 486	2 259
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	12 915	2 528
Nabycie	1 564	-
Umorzenie	(2 096)	(37)
Modyfikacje umów leasingu	338	(214)
Wykup z leasingu	(85)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2025 r.	12 636	2 277
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	12 915	2 528
Nabycie	1 045	-
Umorzenie	(1 024)	(19)
Modyfikacje umów leasingu	263	(214)
Wykup z leasingu	(85)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2025 r.	13 114	2 295

Zmiana stanu zobowiązania z tytułu leasingu oraz z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2026 r.	13 794	2 452
Koszty finansowe	370	137
Modyfikacje umów leasingu	197	-
Płatności	(1 178)	(274)
Różnice kursowe	(331)	-
Stan na 30 czerwca 2026 r.	12 852	2 315
	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2025 r.	14 449	2 663
Nabycie	1 564	0

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Koszty finansowe	794	277
Płatności	(3 220)	(274)
Modyfikacje umów leasingu	338	(214)
Różnice kursowe	(131)	-
Stan na 31 grudnia 2025 r.	13 794	2 452

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2025 r.	14 449	2 663
Nabycie	1 045	-
Koszty finansowe	403	140
Modyfikacje umów leasingu	263	(214)
Płatności	(1 644)	(274)
Różnice kursowe	(93)	-
Stan na 30 czerwca 2025 r.	14 423	2 315

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
do 12 miesięcy	2 974	3 038	2 872
powyżej 1 roku do 3 lat	3 985	4 064	3 937
powyżej 3 do 5 lat	4 271	4 030	3 951
powyżej 5 lat	3 937	5 114	5 978
Zobowiązania z tytułu leasingu	15 167	16 246	16 738

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 117)	(2 096)	(1 024)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(370)	(794)	(403)
Różnice kursowe	331	131	93
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(1 156)	(2 759)	(1 334)

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 388	3 493	3 702
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	77	331	77
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	2 452	2 615	3 293
Zobowiązania publiczno - prawne	695	1 122	636
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	521	490	519
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	28 395	2 058	26 912
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	38 528	10 109	35 139
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	77	331	77
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	38 452	9 778	35 062

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zwykle regulowane w ciągu od 14 do 30 dni.

25. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		30.06.2025
	30.06.2026	31.12.2025	
Inwestycja Sengera	24 577	11 222	1 053
Pozostałe	-	-	935
Przychody przyszłych okresów razem	24 577	11 222	1 988

26. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		30.06.2025
	30.06.2026	31.12.2025	
Pożyczki	842 096	730 249	709 459
Należności z tytułu dostaw i usług	399	593	357
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	842 495	730 842	709 816
Należności z tytułu dostaw i usług	201	201	2 425
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	201	201	2 425
Środki pieniężne	17 458	129 679	40 810
Razem	860 154	860 722	753 051

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		30.06.2025
	30.06.2026	31.12.2025	
Kredyty bankowe i pożyczki	4 775	98 209	52 820
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 388	3 493	3 702
Zobowiązania z tytułu obligacji	479 053	436 739	325 114
Kaucje	2 452	2 946	3 370
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 852	16 246	14 423
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	505 520	557 633	399 429

W roku obrotowym oraz w okresie porównawczym Spółka nie dokonywała reklasyfikacji aktywów finansowych.

27. Zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. udzieliły następujących poręczeń:

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.868 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 55.283 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 110.566 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Architektów w związku z zawartą 30 września 2024 roku umową kredytu odnawialnego do kwoty 65.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 104.000 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów sp. z o.o. W związku z zawartą 8 lipca 2024 roku umową określającą warunki udzielania gwarancji. Poręczenie do kwoty 1.876,6 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 141.770 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 212.655 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu odnawialnego w kwocie 8.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 12.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Odkryta Sp. z o.o. w związku z zawartą 7 maja 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 63.150 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.976 tys. zł.
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz osoby fizycznej za zobowiązanie spółki Marvipol Odkryta sp. z o.o. w związku z zawartą z tą osobą fizyczną umową nabycia nieruchomości (Osiedle Senza) i z określonym w tej umowie zobowiązaniem Marvipol Odkryta sp. z o.o. do wykonania prac budowlanych do kwoty 450 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o. w związku z zawartą 16 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 91.750 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 17.352 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o. w związku z zawartą 18 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego i budowlanego w kwocie 85.208 tys. zł. Poręczenie udzielone do łącznej kwoty 135.713,7 tys. zł.

28. Transakcje z podmiotami powiązаными

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

Spółka na rzecz członków Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla wypłaca wynagrodzenie na podstawie: pełnienia funkcji członka Zarządu (mianowanie) oraz na podstawie umowy o świadczenie usług.

Wynagrodzenie Zarządu (w tys. zł)

	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Wynagrodzenie Zarządu	2 760	2 601

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	411	384

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаными

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Kierownictwo oraz członków Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	1 846	1 850	38	85	58
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	648	707	-	30	5
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	473	731	-	31	0
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	93	93	-	7	0
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	93	93	-	7	0
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	697	719	332	35	10
Marvipol Logistics S.A.	10	10	-	4	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	247	271	-	37	3
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	772	461	2	37	16
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	921	839	-	74	13
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	93	93	-	7	0
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	4	3	1	1	2
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	93	93	-	7	0
Property-ad Sp. z o.o.	25	25	-	4	0
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	93	93	-	7	0
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	1 507	1 514	-	51	13
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	865	98	-	24	6
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	93	93	-	7	0
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	857	1 626	-	7	0
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	293	279	-	51	6
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	207	97	-	7	0
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	1 125	97	-	29	0
Unique Gdański Sp. z o.o.	15	14	-	4	-
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	9	-	-	-	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	9	-	-	-	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	9	-	-	-	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	9	-	-	-	-

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	9	-	-	-	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	9	-	-	-	-
Marvipol 108 Sp. z o.o.	12	-	-	-	-
Jednostki zależne razem	11 136	9 899	373	553	132
Pozostałe jednostki powiązane razem	32	173	2	1	207
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	76	97	24	39	18
Sprzedaż produktów i usług razem	11 244	10 169	399	593	357

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	20	10	-	6	6
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	3	10	-	1	1
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	13	4	4	-	4
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	-	-	-	480
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	15	53	-	3	41
Jednostki zależne razem	51	77	4	10	532
Pozostałe jednostki powiązane razem	-	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	187	394	206	88	228
Zakup produktów i usług razem	238	471	210	98	760

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Jednostki zależne	75 266	31 687	2 000	-	-
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	75 266	31 687	2 000	-	-

Wyplacone dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Książek Holding Sp. z o.o.*	35 287	18 645	-	-	-
Mariusz Książek	2 307	1 247	-	-	-
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	37 594	19 892	-	-	-

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2026	Zaciągnięcie	Spłaty kapitału	Kompensata pożyczek	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczane saldo na dzień 30.06.2026
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	2 404	-	-	1 366	-	180	-	858
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	1 354	-	-	1 354	-	-	-	-
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	-	2 348	-	1 500	54	-	5	907
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	71 757	500	2 400	70 810	1 454	-	-	501
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	13 495	2 200	-	14 995	449	-	-	1 149
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	89 010	5 048	2 400	90 025	1 957	180	5	3 415

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2025	Zaciągnięcie	Spłaty kapitału	Kompensata pożyczek	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczane saldo na dzień 30.06.2025
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	172	-	-	-	172	-	-	-
Property-Ad Sp. z o.o.	496	-	400	12	96	-	-	12
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	2 404	-	-	-	-	-	-	2 404
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	1 354	-	-	-	-	-	-	1 354
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	4 320	-	4 300	130	140	-	-	10
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	15 000	-	704	-	-	-	15 704
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	8 746	15 000	4 700	846	408	-	-	19 484

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2026	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Kompensata pożyczki	Nierozliczane saldo nadzień 30.06.2026
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	7 689	-	4 700	155	293	-	-	-	2 851
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	44 350	17 500	-	2 025	-	-	-	-	63 875
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	55 443	4 100	4 000	2 154	8 182	-	-	-	49 515
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	53 750	-	-	2 103	10 850	-	-	-	45 003
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	54 626	-	6 000	2 107	3 891	-	-	-	46 842
Marvipol Logistics S.A.	127 811	-	-	3 852	-	-	-	-	131 663
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	53 859	300	-	1 678	-	-	-	-	55 837

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2026	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Kompensata pożyczki	Nierozliczone saldo nadzień 30.06.2026
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 957	-	-	5	-	-	-	-	5 962
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	45 734	3 500	14 000	1 560	4 634	-	-	-	32 160
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	29 323	12 500	-	1 358	-	-	-	-	43 181
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	36 967	5 300	-	2 017	-	-	-	-	44 284
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	87 327	2 900	-	1 628	-	1 147	-	-	93 002
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	38 709	100	1 979	2 469	5 903	-	2 469	-	30 927
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	22 636	500	-	792	-	-	-	-	23 928
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	1 168	-	-	15	-	-	-	1 183	-
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	64 600	22 050	-	3 447	-	-	3 447	-	86 650
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	50	10	-	3	-	-	-	-	63
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	50	10	-	3	-	-	-	-	63
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	50	10	-	3	-	-	-	-	63
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	50	10	-	3	-	-	-	-	63
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	50	10	-	3	-	-	-	-	63
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	50	10	-	3	-	-	-	-	63
Marvipol 108 Sp. z o.o.	-	85 000	-	1 028	-	-	-	-	86 028
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	-	10	-	-	-	-	-	-	10
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	730 249	153 820	30 679	28 411	33 753	1 147	5 916	1 183	842 096

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Nierozliczone saldo nadzień 30.06.2025
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	33 485	1 350	-	1 561	-	-	-	36 396
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	37 082	4 000	-	1 594	-	-	-	42 676
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	38 669	9 500	-	2 268	-	-	-	50 437
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	137	-	-	-	137	-	-	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	62 745	1 600	-	2 994	5 636	-	-	61 703
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	50 290	-	-	2 258	-	-	-	52 548
Marvipol Logistics S.A.	123 726	-	-	4 510	-	-	-	128 236
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	50 670	50	800	1 975	-	-	-	51 895

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Nierozliczone saldo nadzień 30.06.2025
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 946	-	-	6	-	-	-	5 952
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	17 526	4 500	-	951	-	-	-	22 977
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	25 527	-	-	1 294	-	-	-	26 821
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.	1 008	-	-	179	-	-	-	1 187
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	84 064	-	-	1 613	-	(492)	-	85 185
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	58 778	100	6 700	3 015	-	-	5 500	49 693
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	19 876	850	-	875	-	-	-	21 601
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	34 354	-	28 300	1 052	2 869	-	-	4 237
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	7 004	-	5 600	-	1 404	-	-	-
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	1 058	-	-	56	-	-	-	1 114
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	44 453	19 600	-	2 748	-	-	-	66 801
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	696 398	41 550	41 400	28 949	10 046	(492)	5 500	709 459

29. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol 108 Sp. z o.o.	100%	-	-

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Lista jednostek zależnych znajduje się w **pkt 5** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I półroczu 2026 r.

30. Średnioroczne zatrudnienie w Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. w Spółce wynosiło 30 osób.

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

31. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 czerwca 2026 r.

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w **pkt 7** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I półroczu 2026 r. Po 30 czerwca 2026 roku nie zaszły istotne zdarzenia.

32. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

tys. zł	30.06.2026	31.12.2025
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-13 866	-41 806
Przeniesienie na RAT	-	-1 940
Koszty finansowania zewnętrznego wykazane w przepływach z działalności finansowej	1 081	2 847
Zmiana stanu zapasów wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	-12 785	-40 899

tys. zł	30.06.2026	31.12.2025
Bilansowa zmiana stanu należności	26 821	9 818
Zmiana należności z tyt. sprzedaży udziałów	0	30 000
Zmiana należności z tyt. dywidendy	2 000	-14 343
Kompensata pożyczek otrzymanej i udzielonej	-30 000	0
Ujęcie i rozliczenie kosztów prowizji kredytowych	-170	-209
Zmiana stanu należności wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	-1 349	25 266

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych