
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 czerwca
i za okres sześciu
miesięcy 2026 roku

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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	71 620	39 364	251 722	217 390
Koszt własny sprzedaży	5	(52 009)	(27 065)	(189 739)	(162 260)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		19 611	12 299	61 983	55 130
Koszty sprzedaży	6	(6 697)	(4 085)	(5 950)	(3 317)
Koszty ogólnego zarządu	6	(17 234)	(9 127)	(19 871)	(10 092)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	1 201	-	1 872	2 006
Pozostałe przychody operacyjne	8	2 820	989	5 050	2 365
Pozostałe koszty operacyjne	9	(2 117)	(477)	(3 945)	(1 823)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(2 416)	(401)	39 139	44 269
Przychody finansowe	10	7 317	3 000	3 293	1 850
Koszty finansowe	11	(15 239)	(8 085)	(13 241)	(4 553)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(10 338)	(5 486)	29 191	41 566
Podatek dochodowy	12	(999)	(1 101)	(6 699)	(6 825)
Zysk (strata) netto		(11 337)	(6 587)	22 492	34 741
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		(0,27)	(0,16)	0,54	0,83
Rozwodniony		(0,27)	(0,16)	0,54	0,83

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	01.01.2026 - 30.06.2026	01.04.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025
Zysk netto	(11 337)	(6 587)	22 492	34 741
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	(11 337)	(6 587)	22 492	34 741
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	(11 337)	(6 587)	22 492	34 741
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	278	232	214
Rzeczowe aktywa trwałe	14	66 646	67 350	68 607
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	49 276	53 249	56 541
Długoterminowe aktywa finansowe	15	121 585	120 417	136 834
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	16	-	-	4 795
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	30 292	31 132	32 137
Aktywa trwałe razem		268 077	272 380	299 128
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	988 906	887 397	939 181
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	15 617	14 785	20 315
Należności z tytułu podatku dochodowego	19	525	35	85
Krótkoterminowe aktywa finansowe	20	86 878	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty:	20	199 105	271 200	232 998
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	20	29 970	32 094	29 510
Aktywa obrotowe razem		1 291 031	1 173 417	1 192 579
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 559 108	1 445 797	1 491 707

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	21			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		325 326	313 389	313 389
Akcje własne		(4)	(4)	(4)
Zyski zatrzymane		(11 337)	58 171	22 492
Kapitały razem		673 560	731 131	695 452
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	5 687	5 688	8 936
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	12 809	16 093	24 278
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	71	19 420	11 281
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	479 053	436 739	256 697
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	58 752	65 490	66 480
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	434	457	434
Pozostałe zobowiązania	26	2 769	2 797	6 758
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		559 575	546 684	374 864
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	22	-	3 436	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	51 454	20 820	41 989
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	-	-	68 417
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	8 847	5 776	7 982
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	2 565	2 703	2 635
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	26	-	4 340	1 007
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	56 404	42 728	80 636
Przychody przyszłych okresów	27	206 703	88 179	218 725
Zobowiązania krótkoterminowe razem		325 973	167 982	421 391
Zobowiązania razem		885 548	714 666	796 255
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 559 108	1 445 797	1 491 707

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	313 389	(4)	58 171	731 131
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	58 171	-	(58 171)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(46 234)	-	-	(46 234)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(11 337)	(11 337)
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	325 326	(4)	(11 337)	673 560
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	306 661	-	31 719	697 955
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	31 719	-	(31 719)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(24 991)	-	-	(24 991)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	(4)	-	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	58 171	58 171
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	313 389	(4)	58 171	731 131
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	306 661	-	31 719	697 955
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	31 719	-	(31 719)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(24 991)	-	-	(24 991)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	(4)	-	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	22 492	22 492
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	313 389	(4)	22 492	695 452

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
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		(10 338)	29 191
Amortyzacja		5 593	5 621
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(1 854)	891
Przychody odsetkowe		(1 453)	(1 354)
Koszty odsetkowe		12 162	10 240
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		121	278
Koszty z tytułu leasingu		3 698	4 078
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		(304)	-
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		229	-
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności		(1 201)	3 017
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności		(1 670)	(1 861)
Efekt wyceny instrumentów pochodnych		179	-
Pozostałe		(179)	788
Korekty razem		15 321	21 698
Zmiana stanu zapasów		(92 115)	45 719
Zmiana stanu należności		(1 701)	25 569
Zmiana stanu rezerw		(3 436)	-
Zmiana stanu kaucji		911	(1 918)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		13 515	30 718
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		118 524	(47 859)
Zmiana kapitału obrotowego		35 698	52 229
Podatek dochodowy zwrócony		14	122
Podatek dochodowy zapłacony		(8 288)	(6 486)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(8 274)	(6 364)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		32 407	96 754

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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		1 453	1 354
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		35	-
Spłata udzielonych pożyczek		-	968
Wpływy		1 488	2 322
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(869)	(539)
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych		(85 000)	-
Wydatki		(85 869)	(539)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(84 381)	1 783
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		81 235	80 667
Wpływy netto z emisji obligacji		86 461	-
Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności		231	-
Wpływy		167 927	80 667
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Jednostki Dominującej		(46 234)	(24 991)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(69 041)	(45 596)
Wykup obligacji		(45 098)	(101 715)
Odsetki zapłacone		(19 507)	(23 201)
Nabycie akcji własnych		-	(4)
Prowizje od kredytów		(668)	(842)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu		(7 499)	(7 844)
Wydatki		(188 048)	(204 193)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(20 121)	(123 526)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(72 095)	(24 988)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(72 095)	(24 988)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		271 200	257 986
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		199 105	232 998

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych: deweloperskiego, magazynowego i pozostałych aktywów nieruchomościowych. Podział na segmenty branżowe wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy. Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są o ceny rynkowe.

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni, jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów.

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

- działalność deweloperska,
- działalność magazynowa,
- segment hospitality.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment hospitality	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2026 - 30.06.2026
Przychody ze sprzedaży	41 585	224 293	-	-	30 035	27 429
Koszt własny sprzedaży	(31 084)	(169 252)	-	-	(20 925)	(20 487)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15 934	55 041	-	-	3 677	6 942
Koszty sprzedaży	(5 500)	(4 525)	(23)	-	(1 174)	(1 425)
Koszty ogólnego zarządu	(13 611)	(15 650)	(1 433)	(1 640)	(2 191)	(2 581)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	1 201	1 872	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	2 335	5 005	27	27	458	18
Pozostałe koszty operacyjne	(1 706)	(3 774)	-	-	(411)	(171)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(3 914)	36 097	(228)	259	1 726	2 783
Przychody finansowe	3 195	1 316	4 081	1 930	42	47
Koszty finansowe	(13 557)	(12 056)	(1 678)	(1 182)	(4)	(3)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(18 342)	25 357	2 175	1 007	5 829	2 827

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment hospitality	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2026 - 30.06.2026
Podatek dochodowy	1 250	(6 453)	(693)	314	(1 769)	(560)
Zysk (strata) netto	(17 093)	18 904	1 482	1 321	4 061	2 267

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment hospitality Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Aktywa trwałe	67 686	69 763	73 020	125 304	123 644	143 642	75 372	78 973	82 466
w tym rzeczowe aktywa trwałe	34 464	34 629	34 765	-	-	-	32 182	32 721	33 842
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	12 129	13 281	13 649	-	-	-	37 147	39 968	42 892
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	-	-	4 795	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	1 968	2 741	-	119 617	117 676	133 107	-	-	-
Aktywa obrotowe	1 097 133	1 009 193	1 070 035	6 685	7 102	22 690	187 213	157 122	99 854
w tym zapasy	885 949	794 855	869 332	-	-	-	102 957	92 542	69 849
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	114 436	204 286	185 673	6 680	7 097	22 685	77 989	59 817	24 640
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa razem	1 164 819	1 078 956	1 143 055	131 989	130 746	166 332	262 585	236 095	182 320
Zobowiązania długoterminowe	501 564	486 032	310 248	3 113	2 796	2 782	55 396	57 856	61 834
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	488 474	469 341	279 599	-	-	-	49 402	52 308	54 859
Zobowiązania krótkoterminowe	232 697	112 087	390 182	253	161	148	93 023	55 734	31 061
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	57 449	24 052	115 647	-	-	-	5 417	5 247	5 376
Zobowiązania razem	734 261	598 119	700 430	3 366	2 957	2 930	148 419	113 590	92 895

Grupa nie wyodrębnia segmentów geograficznych. Miejscem działalności Grupy jest terytorium Polski. Informacja na temat innych, potencjalnych i/lub przyszłych obszarów działalności zawarta jest w sprawozdaniu Zarządu z działalności.

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Dane Jednostki Dominującej

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

Spółka została utworzona na podstawie aktu zawięzania z 25 listopada 2014 r. na czas nieoznaczony. Rejestracja spółki została dokonana 16 grudnia 2014 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII 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.

Emitent jest dominującą spółką Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. (Grupa Kapitałowa, Grupa). Grupa Kapitałowa – poprzez spółki zależne i współkontrolowane – działa w segmencie deweloperskim, magazynowym oraz segmencie pozostałych aktywów nieruchomościowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 czerwca 2026 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego skonsolidowanego 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 skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Grupy 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.

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

4. 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	39 933	22 309	222 072	201 190
Usługi	31 687	17 055	29 650	16 200
Przychody ze sprzedaży	71 620	39 364	251 722	217 390

Sprzedaż usług dotyczy głównie usług najmu krótkoterminowego w ramach obiektu pod marką Royal Tulip Warsaw Centre, pakietów wykończeniowych, zmian aranżacyjnych, usług zarządzania wspólnotami oraz pośrednictwa kredytowego.

5. 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	(29 546)	(15 472)	(168 219)	(151 253)
Usługi	(22 463)	(11 593)	(21 520)	(11 007)
Koszt własny sprzedaży	(52 009)	(27 065)	(189 739)	(162 260)

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Amortyzacja	(3 221)	(3 714)
Zużycie materiałów i energii	(9 418)	(4 113)
Usługi obce	(124 541)	(114 116)
Podatki i opłaty	(563)	(121)
Wynagrodzenia	(3 560)	(3 584)
Ub. społ. i inne świadczenia	(729)	(699)
Pozostałe koszty rodzajowe	(183)	(23)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	90 306	(63 369)
Koszty według rodzaju	(52 009)	(189 739)

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	(2 555)	(1 316)	(3 410)	(1 976)
Koszty marketingu	(4 142)	(2 769)	(2 540)	(1 341)
Koszty sprzedaży	(6 697)	(4 085)	(5 950)	(3 317)

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	(46)	-	(58)	(26)
Koszty zakończonych inwestycji	(926)	(572)	(1 613)	(814)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(3 892)	(1 981)	(3 425)	(1 782)
Wynagrodzenia	(5 456)	(2 829)	(5 339)	(2 768)
Usługi doradcze	(5 230)	(2 835)	(7 228)	(3 589)
Inne	(1 684)	(910)	(2 208)	(1 113)
Koszty ogólnego zarządu	(17 234)	(9 127)	(19 871)	(10 092)

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	(1 914)	(947)	(1 884)	(959)
Zużycie materiałów i energii	(1 135)	(567)	(1 116)	(699)
Usługi obce	(13 754)	(8 097)	(15 776)	(8 130)
Podatki i opłaty	(769)	(265)	(852)	(443)
Wynagrodzenia	(5 228)	(2 667)	(5 198)	(2 672)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(553)	(324)	(465)	(243)

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
Pozostałe koszty rodzajowe	(501)	(268)	(530)	(263)
Koszty według rodzaju	(23 854)	(13 135)	(25 821)	(13 409)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

	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
Wartość na początek okresu		-	-	7 812	7 678
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17		-	(3 017)	(2 883)
Wartość na koniec okresu		-	-	4 795	4 795
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:					
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	17	-	-	(3 017)	(2 883)
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		-	-	-	-
rezerwy na rozliczenie ceny dywidendy		1 201	-	4 889	4 889
sprzedaż udziałów		-	-	-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		1 201	-	1 872	2 006

8. 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	67	19	1 157	570
Przychody z refaktur	1 448	539	2 662	1 454
Sprzedaż usług	214	107	712	54
Aktualizacja wartości należności	68	68	-	-
Rozwiązanie rezerw i odpisów	756	454	-	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	48	44	303	274
Inne	219	(242)	216	13
Pozostałe przychody operacyjne	2 820	989	5 050	2 365

9. 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	-	-	(115)	(58)
Koszty refaktur	(1 629)	(335)	(3 242)	(1 764)
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(194)	(14)	-	76
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości zapasów	(179)	(56)	-	-
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	-	(21)	263
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	-	(15)	-
Pozostałe koszty	(115)	(72)	(552)	(340)
Pozostałe koszty operacyjne	(2 117)	(477)	(3 945)	(1 823)

10. 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	1 453	6	1 339	841
Odsetki od pożyczek	-	-	15	4
Odsetki od pożyczek udziałowych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	1 670	842	1 861	941
Różnice kursowe	2 188	198	47	47
Pozostałe	2 006	1 954	31	17
Przychody finansowe	7 317	3 000	3 293	1 850

11. 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 kredytów i obligacji	(12 154)	(6 475)	(10 160)	(5 722)
Odsetki od pożyczek	(8)	-	(80)	(42)
Różnice kursowe	(184)	(184)	(1 392)	2 048
Koszty z tytułu leasingu	(394)	(195)	(427)	(218)
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(1 772)	-	(728)	-
Pozostałe	(727)	(242)	(454)	109
Koszty finansowe	(15 239)	(7 096)	(13 241)	(3 825)

W sprawozdaniu za I półrocze 2026 roku oraz w sprawozdaniu za I półrocze 2026 roku koszty zarachowanych odsetek oraz efekt wyceny wg. skorygowanego kosztu prezentowany jest łącznie w pozycji „odsetki od kredytów i obligacji”.

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Świadczenie pracownicze	(155)	(42)
Rezerwy na koszty okresu	(998)	137
Odsetki od obligacji i kredytów	(184)	(1 016)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(1 622)	2 917
Odpisy na zapasy	(54)	-
Odpisy na należności	(42)	21
Odpisy na pożyczki	19	450
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	7	(2)
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	(199)	867
Pozostałe	2 387	(1 141)
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	(840)	2 190
Rzeczowe aktywa trwałe	19	14
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	802	(961)
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	132	(81)
Różnice kursowe z wyceny	(1 073)	93
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(3 850)	1 476
Odsetki od pożyczki	317	761
Pozostałe	369	458
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(3 283)	1 760

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Zmiana podatku odroczonego	(2 443)	(430)
Podatek bieżący	3 442	7 129
Podatek dochodowy razem	999	6 699
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Zysk brutto	(10 338)	29 191
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(1 964)	5 546
Różnice:	2 964	1 153
efekt podatkowy różnic trwałych	-	-
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na niewykorzystane straty podatkowe	885	332
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z art. 15c ustawy o CIT	234	851
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na straty podatkowe		325
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	2 073	-
Inne	(228)	(356)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	999	6 699

Poniższa tabela prezentuje zmiany strat podatkowych w trakcie okresu sprawozdawczego.

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Zaliczki	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2026 r.	1 599	-	1 599
Nabycie	41	115	156
Przeniesienie	115	(115)	
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2026 r.	1 755	-	1 755
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	(1 367)	-	(1 367)
Amortyzacja za okres	(110)	-	(110)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2026 r.	(1 477)	-	(1 477)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2026 r.	278	-	278
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	1 404	37	1 441
Nabycie	103	55	158
Przeniesienie	92	(92)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2025 r.	1 599	-	1 599
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	(1 155)	-	(1 155)
Amortyzacja za okres	(212)	-	(212)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2025 r.	(1 367)	-	(1 367)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r.	232	-	232
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	1 404	37	1 441
Nabycie	18	7	25
Przeniesienie	44	(44)	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2025 r.	1 466	-	1 466

	Oprogramowanie	Zaliczki	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	(1 155)	-	(1 155)
Amortyzacja za okres	(97)	-	(97)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2025 r.	(1 252)	-	(1 252)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2025 r.	214	-	214

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień 30 czerwca 2026 r. wartości niematerialne i prawne zostały przeanalizowane pod kątem ewentualnej utraty wartości. Według analiz nie wystąpiły przesłanki utraty wartości.

Oceniając możliwość zaistnienia utraty wartości Grupa analizuje wszelkie przesłanki o charakterze zewnętrznym oraz wewnętrznym. Do najważniejszych symptomów pochodzących spoza Grupy Kapitałowej zalicza się:

- wystąpienie większej utraty wartości rynkowej składnika aktywów, aniżeli można by się tego spodziewać w wyniku upływu czasu i zwykłego użytkowania tego składnika,
- wystąpienie w ciągu danego okresu bądź możliwość wystąpienia w niedalekiej przyszłości znaczących i niekorzystnych dla podmiotu zmian o charakterze technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym w otoczeniu, w którym jednostka prowadzi działalność lub na rynkach, na które dany składnik aktywów jest przeznaczony,

wystąpienie wzrostu rynkowych stóp procentowych lub innych rynkowych stóp zwrotu z inwestycji i prawdopodobieństwo, że wzrost ten wpłynie na stopę dyskontową stosowaną do wyliczenia wartości użytkowej danego składnika aktywów i istotnie obniży jego wartość odzyskiwalną.

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2026 r.	3 780	60 762	1 799	4 532	7 954	582	79 409
Nabycie	-	-	-	-	466	247	713
Wykup z leasingu	-	-	-	531	-	-	531
Zbycie	-	-	-	-	(405)	-	(405)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2026 r.	3 780	60 762	1 799	5 063	8 015	829	80 248
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	-	(5 378)	(1 074)	(2 221)	(3 386)	-	(12 059)
Amortyzacja za okres	-	(636)	(96)	(368)	(318)	-	(1 418)
Wykup z leasingu	-	-	-	(301)	-	-	(301)
Zbycie	-	-	-	-	176	-	176
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2026 r.	-	(6 014)	(1 170)	(2 890)	(3 528)	-	(13 602)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2026 r.	3 780	54 748	629	2 173	4 487	829	66 646

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	3 780	58 986	1 673	4 873	7 572	582	77 466
Nabycie	-	-	126	62	573	-	761
Wykup z leasingu	-	-	-	223	-	-	223
Zbycie	-	-	-	(626)	-	-	(626)
Likwidacja	-	(164)	-	-	(191)	-	(355)
Przeniesienie	-	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2025 r.	3 780	60 762	1 799	4 532	7 954	582	79 409
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	(4 258)	(841)	(1 870)	(2 879)	-	(9 848)
Amortyzacja za okres	-	(1 167)	(233)	(839)	(578)	-	(2 817)
Wykup z leasingu	-	-	-	(138)	-	-	(138)
Zbycie	-	-	-	626	-	-	626
Likwidacja	-	47	-	-	71	-	118
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2025 r.	-	(5 378)	(1 074)	(2 221)	(3 386)	-	(12 059)

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r.	3 780	55 384	725	2 311	4 568	582	67 350
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	3 780	58 986	1 673	4 873	7 572	582	77 466
Nabycie	-	-	20	-	484	10	514
Wykup z leasingu	-	-	-	223	-	-	223
Przeniesienie z zapasów	-	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2025 r.	3 780	60 926	1 693	5 096	8 056	592	80 143
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	-	(4 258)	(841)	(1 870)	(2 879)	-	(9 848)
Amortyzacja za okres	-	(526)	(128)	(450)	(446)	-	(1 550)
Wykup z leasingu	-	-	-	(138)	-	-	(138)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2025 r.	-	(4 784)	(969)	(2 458)	(3 325)	-	(11 536)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2025 r.	3 780	56 142	724	2 638	4 731	592	68 607

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 nocy dotyczącej praw do użytkowania oraz zobowiązań leasingowych w dalszej części sprawozdania finansowego.

Zabezpieczenia

- Nieruchomość w Sopocie – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w mBank S.A.; hipoteka łączna do kwoty 60.000 tys. zł,
- Lokal usługowy nr C.U1 w budynku Unique Tower – gwarancja bankowa Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A.; hipoteka do kwoty 6.868 tys. zł.
- Lokale usługowe nr C.U2, C.U3, C.U4, B.U1, B.U2, B.U4 w budynku Unique Tower – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w Alior Bank S.A., hipoteka łączna do kwoty 15.000 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. żadne inne 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 wystąpiły przesłanki utraty wartości.

15. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Kaucje zapłacone	965	1 904	3 123
Pożyczki udzielone	119 617	117 684	133 148
Pozostałe należności długoterminowe	1 003	829	563
Długoterminowe aktywa finansowe razem	121 585	120 417	136 834
Pożyczki do jednostek współkontrolowanych*	119 617	117 676	133 107
Pożyczki do pozostałych podmiotów	-	-	-
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	119 617	117 676	133 107

*Szczegółowy wykaz pożyczek udzielonych do jednostek współkontrolowanych znajduje się w nocie 31 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku została przeanalizowana utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych. Odpis na oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek do jednostek współkontrolowanych na 30.06.2026 roku wynosił 1 854 tys. zł.

16. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa prowadzi działalność na rynku nieruchomości w ramach segmentu magazynowego. Grupa realizuje projekty poprzez inwestycje w spółki celowe, stanowiących wspólne przedsięwzięcie („Joint Venture”) wraz z partnerem strategicznym. Struktura udziałów posiadanych przez każdego ze współwłaścicieli jest różna w poszczególnych realizowanych projektach. Na zasadach określonych w zawartej pomiędzy stronami umowie, prawa głosów partnerów są dzielone równo pomiędzy strony realizujące dane przedsięwzięcie.

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- Zynwalin Investments: Projekt Katowice
- PDC Industrial Center 195: Projekt w okolicach Poznania
- PDC Industrial Center 229: Projekt Łódź III

Projekt Katowice jest realizowany przez spółkę Zynwalin Investments Sp. z o.o., na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,4 ha. Projekt jest realizowany w Katowicach w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 39 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Okolice Poznania jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 13,8 ha. Projekt jest realizowany w okolicach Poznania w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 60 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są: Marvipol Logistics S.A. (posiadający 45% udziałów spółki celowej), PG Dutch

Holding I B.V. (posiadający 29% udziałów spółki celowej) oraz podmiot trzeci (posiadający 26% udziałów spółki celowej).

Projekt Łódź III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 16,9 ha. Projekt jest realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 86 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 17% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 31% udziałów spółki celowej) oraz podmioty trzecie (posiadające 52% udziałów spółki celowej).

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 30.06.2026 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Aktywa trwałe	385 446	384 284	424 688
w tym nieruchomości inwestycyjne	359 766	361 366	376 341
Aktywa obrotowe	31 224	24 249	25 536
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28 423	20 446	21 108
Aktywa razem	416 670	408 533	450 224
Zobowiązania długoterminowe	300 399	279 546	433 231
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	291 491	271 449	425 645
Zobowiązania krótkoterminowe	153 718	149 946	10 130
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-
Zobowiązania razem	454 117	429 492	443 361
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	(1)	-	4 794
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
		01.01.2026	01.01.2025
		- 30.06.2026	- 30.06.2025
Przychody ze sprzedaży		15 288	13 659
Koszty operacyjne		(14 352)	(14 501)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		(1 780)	(4 799)
Przychody finansowe		30	3 807
Koszty finansowe		(16 534)	(8 679)
Zysk (strata) brutto		(17 348)	(10 513)
Podatek dochodowy		32	75
Zysk (strata) netto		(17 316)	(10 438)
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:			
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		-	(3 017)
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		-	-
- rezerwy na rozliczenie ceny		-	-
- zakończenie wspólnych przedsięwzięć		-	-
- dywidendy		1 201	4 889
- sprzedaż udziałów		-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		1 201	1 872

17. Odroczony podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Świadczenia pracownicze	165	320	86
Rezerwy na koszty okresu	1 430	2 428	2 026
Odsetki od obligacji i kredytów	1 269	1 453	926
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	11 135	12 757	12 926
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowych nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	-	-	3 312
Odpisy na zapasy	361	415	-
Odpisy na należności	13	55	149
Odpisy na pożyczki	352	333	711
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	10 746	11 275	16 105
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	346	545	1 414
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	11 532	9 145	7 062
Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	37 350	38 726	44 716
Kompensata	(7 058)	(7 594)	(12 579)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	30 292	31 132	32 138
Rzeczowe aktywa trwałe	170	151	142
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	8 366	7 564	9 046
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	294	162	402
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	1 073	1 025
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	211	4 061	10 422
Odsetki naliczone	3 113	2 796	2 782
Wycena aktywów z tytułu leasingu	7 058	7 594	12 579
Pozostałe	654	285	459
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	19 867	23 686	36 857
Kompensata	(7 058)	(7 594)	(12 579)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	12 809	16 093	24 278

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 Grupa bazuje na prognozach wyniku podatkowego poszczególnych spółek w horyzoncie 5 lat od daty bilansowej. Zgodnie z przepisami podatkowymi 5 lat to maksymalny okres, w którym możliwe jest rozliczenie strat podatkowych.

Prognozy w odniesieniu do Jednostki Dominującej uwzględniają głównie: wynik operacyjny Spółki, harmonogram płatności odsetek od finansowania zewnętrznego i pożyczek wewnątrzgrupowych oraz wynik, jaki Spółka może wygenerować wykorzystując posiadane grunty, poprzez realizację projektów deweloperskich lub sprzedaż przedsięwzięć deweloperskich do spółek celowych po sfinalizowaniu fazy przygotowawczej inwestycji. Po przeprowadzonych analizach Zarząd stoi na stanowisku, że spółki z Grupy wygenerują wystarczające dochody podatkowe, aby zapewnić odzyskiwalność rozpoznanego aktywa.

18. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Produkcja niezakończona	880 951	752 280	752 371
Wyroby gotowe	107 736	134 890	186 608
Towary	219	227	202
Zapasy, razem	988 906	887 397	939 181

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	26 857	-	26 623	-	26 373	-
Inwestycja Zielona Italia	-	-	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	-	-	15	-	15
Inwestycja Unique Tower	-	180	-	180	-	180
Inwestycja Gdańsk Chmielna	93 460	-	60 579	-	39 970	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	43 003	-	45 201	-	52 749
Inwestycja Kołobrzeg	33 284	-	32 872	-	32 586	-
Inwestycja Conrada 30	-	26 132	11 345	34 370	68 367	-
Inwestycja Conrada 30 II	13 137	-	-	-	-	-
Inwestycja In Place	-	2 349	-	2 724	-	25 858
Inwestycja Wrocław Trio Park	-	5 201	-	8 867	72 229	-
Inwestycja Gardenia Lagom	-	292	-	1 283	-	61 359
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	-	30 579	-	41 303	-	45 500
Inwestycja Ursynów II	51 027	-	39 045	-	29 484	-
Inwestycja Ochota	103 625	-	102 025	-	100 917	-
Inwestycja Wrocław II	107 382	-	82 205	-	62 932	-
Inwestycja Osiedle Juu	74 592	-	66 229	-	49 837	-
Inwestycja Białotłęka IV	58 470	-	44 080	-	29 189	-
Inwestycja Praga Północ	14 593	-	14 279	-	13 849	-
Inwestycja Praga Południe	17 863	-	17 579	-	16 755	-
Inwestycja Konstancin	8 358	-	8 234	-	8 142	-
Inwestycja Gdynia Pucka	34 081	-	22 657	-	19 401	-
Inwestycja Lazurova II	50 717	-	50 508	-	49 782	-
Inwestycja Bielany	46 133	-	45 371	-	44 006	-
Inwestycja Królowej Bony	73 653	-	73 442	-	72 162	-
Inwestycja Chmielna II	37 475	-	36 457	-	-	-
Inwestycja Żubowiecka	36 244	-	18 750	-	16 390	-
Zapasy, razem	880 951	107 736	752 280	134 890	752 371	186 608

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2026 r.	2 183
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	(179)
Wartość na dzień 30 czerwca 2026 r.	2 004
Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	-
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	2 183
Wartość na dzień 31 grudnia 2025 r.	2 183
Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	-
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 30 czerwca 2025 r.	-

Stan odpisów aktualizujących	30.06.2026		31.12.2025		30.06.2025	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Gdańsk Motława Garden	-	2 004	-	2 183	6 278	-
	-	2 004	-	2 183	6 278	-

W przypadku pozostałych inwestycji stanowiących produkcję niezakończoną oraz wyroby gotowe, weryfikacja nie ujawniła przesłanek wskazujących na utratę wartości.

Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:

- Inwestycja Praga Północ - 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 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 w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Wrocław Architektów - kredyt Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. - kredyt odnawialny do kwoty 65.000 tys. PLN, hipoteka do kwoty 104.000 tys. zł.
- Inwestycja Osiedle Senza - kredyt Marvipol Odkryta sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 63.150 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 97.725 tys. zł;
- Inwestycja Osiedle JUU - kredyt Marvipol Skarbka z Gór sp. z o.o. kredyt nieodnawialny w kwocie 55.283 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 85.925 tys. zł;
- Inwestycja Chmielna 78 Hotel Gdańsk - kredyt Marvipol Gdańsk Chmielna sp. z o.o. kredyt nieodnawialny w kwocie 141.770 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 8.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 224.655 tys. zł;
- Inwestycja Riviera Park 5 - kredyt Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o. kredyt nieodnawialny w kwocie 91.750 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 142.125 tys. zł;
- Inwestycja Nowa Chylonia - kredyt Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o., kredyt nieodnawialny w kwocie 80.208,8 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 5.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 127.813,2 tys. zł.

19. 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	5 046	3 960	4 889
Należności z tytułu dostaw i usług razem	5 046	3 960	4 889

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Pozostałe należności	1 394	769	3 378
Rozliczenia międzyokresowe	4 453	3 947	4 682
Pozostałe należności razem	5 847	4 716	8 060
Należności z tytułu podatku VAT	4 719	6 109	7 365
Należności z tytułu podatku dochodowego	525	35	85
Należności z tytułu pozostałych podatków	5	-	1
Należności podatkowe	5 249	6 144	7 451
Należności krótkoterminowe netto	16 142	14 820	20 400
odpisy aktualizujące wartość należności	337	289	519
Należności krótkoterminowe brutto	16 479	15 109	20 919

20. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Krótkoterminowe papiery wartościowe	86 878	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	86 878	-	-

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Grupa posiadała jednostki uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym otwartym o wartości 86,9 mln zł, zaklasyfikowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe.

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Środki pieniężne w kasie	54	33	68
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	199 051	271 167	232 930
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	199 105	271 200	232 998
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	29 970	32 094	29 510
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	29 970	32 094	29 510

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują głównie wpłaty od nabywców mieszkań na rachunki powiernicze, które są zwalniane przez bank wraz z postępowaniem inwestycji.

21. 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

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	

Akcyonariat 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 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	41 652 536	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	(11 337)	58 171	22 492
Podstawowy zysk na jedną akcję	(0,27)	1,40	0,54

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 czerwca 2026 roku, 31 grudnia 2025 roku i na 30 czerwca 2025 roku 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	673 560	731 131	695 452
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	16,17	17,55	16,70

22. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	5 500	5 500	5 500
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	-	3 436	3 436
Rezerwy pozostałe	187	188	-

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Rezerwy razem	5 687	9 124	8 936
<i>w tym:</i>			
część długoterminowa	5 687	5 688	8 936
część krótkoterminowa	-	3 436	-

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych w kwocie 5.500 tys. zł dotyczy inwestycji Unique Tower, realizowanej przez Grupę w formule pakietowania (bez generalnego wykonawcy).

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Kredyty	51 525	39 287	48 437
Pożyczki	-	953	4 833
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	51 454	20 820	41 989
część długoterminowa	71	19 420	11 281

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	51 454	20 820	41 989
powyżej 1 roku do 3 lat	71	19 420	11 281
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	51 525	40 240	53 270

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
w walucie polskiej	51 525	39 287	48 437
w walutach obcych	-	953	4 833
Kredyty i pożyczki razem	51 525	40 240	53 270

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
dla kredytów w PLN	5,84%-6,82%	5,82%-7,04%	7,62% - 9,91%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 2,00%	0,50% - 2,00%	0,50% - 2,00%

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 kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	20 000	-	29.06.2028	hipoteka na nieruchomości kredytobiorcy o oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
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 dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000	804	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
Bank Millennium S.A.	30.09.2024	65 000	40 248	30.03.2027	oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 104 tys. zł; oświadczenie o poddaniu się egzekucji przystępującego do długu – Marvipol Development S.A., do kwoty 104 tys. zł; hipoteka na nieruchomości do kwoty 104 tys. zł; zastaw rejestrowy na udziałach kredytobiorcy; przelew praw do umowy o GW; przewłaszczenie praw do dokumentacji architektonicznej; przelew wierzytelności z umów zawartych z nabywcami
Alior Bank S.A.	31.03.2025	141 770	-	29.02.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 224.655 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
PKO BP S.A.	31.03.2025	8 000	-	15.03.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 224.655 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	25.06.2024	55 283	10 402	15.12.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 85.925 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	07.05.2025	63 150	31	31.12.2027	przez Poręczyciela hipoteka na nieruchomości do kwoty 97.725 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach PKO BP S.A. 07.05.2025 2.000 - 31.12.2027 przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	07.05.2025	2 000	-	31.12.2027	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 142.125 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji
PKO BP S.A.	16.12.2025	91 750	40	30.09.2028	przez Poręczyciela, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	16.12.2025	3 000	-	30.09.2028	hipoteka na nieruchomości do kwoty 127.813,2 tys. zł, zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy z rachunków bankowych, dobrowolne poddanie się egzekucji przez Wspólnika do kwoty 127.813,2 tys. PLN; pełnomocnictwo do rachunków bankowych
mBank S.A.	18.12.2025	75.740	-	18.06.2030	Przelew wierzytelności pieniężnych z tytułu umowy z GW, umów ubezpieczenia, gwarancji. Umowa wsparcia projektu przez Marvipol Development S.A.; poręczenie Marvipol Development S.A do kwoty 7,9 tys. PLN; umowa podporządkowania; oświadczenie o poddaniu się egzekucji
mBank S.A.	18.12.2025	5 000	-	18.06.2030	
		410 170	51 525		

24. 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)

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie 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
<i>w tym:</i>			
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	49 903
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

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

Aktywa i zobowiązania leasingowe segmentu deweloperskiego dotyczą głównie umów najmu biura wykorzystywanego jako siedziba Spółek z Grupy Kapitałowej oraz umów leasingu samochodów. Aktywa i zobowiązania segmentu hospitality dotyczą umów najmu lub dzierżawy lokali z kompleksu Unique Apartments. Aktywa prezentowane jako zapasy dotyczą użytkowania wieczystego gruntów, na których Grupa realizuje inwestycje deweloperskie.

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu – segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment hospitality	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2026 r.	13 267	39 982	2 290
Amortyzacja	(1 119)	(2 928)	(18)
Modyfikacje umów leasingu	197	107	-
Wykup z leasingu	(230)	-	-

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment hospitality	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2026 r.	12 115	37 161	2 272
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment hospitality	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	13 553	45 713	3 538
Nabycie	1 564	-	-
Amortyzacja	(2 103)	(5 845)	(44)
Modyfikacja umów leasingu	338	114	(418)
Wykup z leasingu	(85)	-	-
Zbycie	-	-	(786)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2025 r.	13 267	39 982	2 290
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment hospitality	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	13 553	45 713	3 538
Nabycie	1 045	-	-
Amortyzacja	(1 027)	(2 921)	(26)
Modyfikacja umów leasingu	263	-	(418)
Wykup z leasingu	(85)	-	-
Zbycie	-	-	(724)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2025 r.	13 749	42 792	2 370

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment hospitality	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2026 r.	13 719	57 557	3 160
Koszty finansowe	354	3 344	137
Modyfikacja umów leasingu	197	107	-
Płatności	(1 311)	(6 188)	(298)
Różnice kursowe	(180)	-	-
Stan na dzień 30 czerwca 2026 r.	12 779	54 820	2 999

	Zobowiązania z tytułu leasingu – segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment hospitality	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2025 r.	14 364	62 649	4 462
Nabycie	1 564	-	-
Koszty finansowe	851	7 154	357
Płatności	(3 087)	(12 360)	(378)
Modyfikacje umów leasingu	338	114	(418)
Różnice kursowe	(311)	-	-
Zbycie	-	-	(863)
Stan na dzień 31 grudnia 2025 r.	13 719	57 557	3 160
Stan na dzień 1 stycznia 2025 r.	14 364	62 649	4 462
Nabycie	1 045	-	-
Koszty finansowe	427	3 651	173
Płatności	(1 667)	(6 177)	(424)
Modyfikacje umów leasingu	263	-	(418)
Różnice kursowe	(93)	-	-
Zbycie	-	-	(724)
Stan na dzień 30 czerwca 2025 r.	14 339	60 123	3 069

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	8 847	8 478	7 982
powyżej 1 roku do 3 lat	18 507	17 772	16 909
powyżej 3 do 5 lat	22 727	21 396	20 314
powyżej 5 lat	17 518	23 620	29 257
Zobowiązania z tytułu leasingu	67 599	71 266	74 462

Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
do 12 miesięcy	1	1	1
powyżej 1 roku do 3 lat	1	1	1
powyżej 3 do 5 lat	1	1	1
powyżej 5 lat	2 996	3 157	3 066
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	2 999	3 160	3 069

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2025 - 30.06.2025
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(4 047)	(7 948)	(3 948)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(3 738)	(7 995)	(4 078)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	-	(1 223)	-

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2025 - 30.06.2025
Różnice kursowe	180	311	93
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(7 605)	(16 855)	(7 933)

Na 30 czerwca 2026 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 czerwca 2026 r. podpisano 312 umów najmu oraz dzierżawy). Umowy dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań, w większości przypadków na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. W momencie przekazania nabywcom wykończonych i wyposażonych lokali, rozpoczyna się okres najmu lub dzierżawy mieszkań przez Grupę. Transakcja ujmowana jest jako sprzedaż i leasing zwrotny. Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, z uwzględnieniem standardów MSSF 15 i MSSF 16, część wyniku jest rozpoznawana po przekazaniu lokalu w stanie deweloperskim, część po przekazaniu wykończonego i wyposażonego lokalu, a część ujmowana jest w bilansie i będzie wpływać na wynik Grupy przez cały okres najmu lub dzierżawy. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań występuje obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Na dzień 30 czerwca 2026 r. przedmiotem leasingu były 312 przekazane lokale, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 60 707 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 71 716 tys. zł.

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatku dochodowego oraz pozostałe zobowiązania

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	47 220	35 611	45 881
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 769	2 797	6 232
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 694	3 895	4 738
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	1 682	1 730	2 554
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	3 808	1 492	27 989
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	59 173	45 525	87 394
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 769	2 797	6 758
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	56 404	42 728	80 636
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	4 340	1 007

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy, na okres od trzech do sześciu lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zwykle regulowane w ciągu od 14 do 30 dni.

27. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		30.06.2025
	30.06.2026	31.12.2025	
Inwestycja Senza	30 677	8 064	1 767
Inwestycja Sengera	24 577	11 274	1 053
Inwestycja Rotunda Dynasy	4 520	-	1 590
Inwestycja In Place	-	73	20 264
Inwestycja Żubowiecka	16 644	-	-
Inwestycja Gardenia Lagom	-	-	70 145
Inwestycja Wrocław Trio Park	808	192	73 863
Inwestycja Conrada 30	699	483	20 622
Inwestycja Gdańsk Chmielna	67 072	37 274	15 863
Inwestycja JUU	26 606	15 697	6 637
Inwestycja Gdynia Pucka	3 473	961	-
Inwestycja Kosmos	28 592	12 977	5 844
Pozostałe	3 035	1 184	1 077
Przychody przyszłych okresów razem	206 703	88 179	218 725

Przychody przyszłych okresów składają się z zaliczek od klientów z tytułu zakupu mieszkań i lokali usługowych.

Przychody przyszłych okresów – przewidywany moment ujęcia przychodów

	Stan na 30.06.2026	2026	2027
Przychody przyszłych okresów	206 703	89 275	117 428

	Stan na 31.12.2025	2026	2027
Przychody przyszłych okresów	88 179	49 944	38 235

	Stan na 30.06.2025	2025	2026	2027
Przychody przyszłych okresów	218 725	187 561	13 534	17 630

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		30.06.2025
	30.06.2026	31.12.2025	
Pożyczki	119 617	117 676	133 107
Należności z tytułu dostaw i usług	24	40	225
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	119 641	117 716	133 332
Pożyczki	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	5 046	3 919	4 889
Krótkoterminowe aktywa finansowe	86 878	-	0
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	91 924	3 919	4 889
Środki pieniężne	199 105	271 200	232 998
Razem	410 670	392 835	371 219

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Kredyty bankowe i pożyczki	51 525	40 240	53 270
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	47 220	35 611	45 881
Zobowiązania z tytułu obligacji	479 053	436 739	325 114
Kaucje	6 463	6 692	10 970
Zobowiązania z tytułu leasingu	67 599	71 266	74 462
Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu	651 860	590 548	509 697

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 30 czerwca 2026 roku, 31 grudnia 2025 roku i 30 czerwca 2025 roku.

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów.

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 czerwca 2026 r. wynosi: 270.240 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosiła: 371.020 tys. zł, na dzień 30 czerwca 2025 r. wynosiła 305.713 tys. zł.

30. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki Marvipol Sopot I Sp. z o.o. udzieliła poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z zawartą 5 listopada 2018 umową kredytu odnawialnego, którego aktualny limit wynosi 40.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Projekt 30 sp. z o.o. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z kredytem odnawialnym udzielonym spółce Marvipol Development S.A., którego aktualny limit wynosi 20.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 32 mln PLN.
- 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 Unique Tower Sp. z o.o. jako dłużnik hipoteczny złożyła oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 15.000 tys. zł w związku z kredytem odnawialnym do kwoty 10.000 tys. zł udzielonym Marvipol Development S.A. przez Alior Bank S.A.
- 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.

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	2 740	2 601

Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A. (w tys. zł)

	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	666	622

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	410	384

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w Grupie Kapitałowej Marvipol Development S.A.

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Kierownictwo Jednostki Dominującej 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
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	26	190	-	3	207
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	81	81	24	37	18
Sprzedaż produktów i usług	107	271	24	40	225

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
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	405	645	133	79	76
Zakup produktów i usług	405	645	133	79	76

Wypłacone 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	17 631	-	-	-
Mariusz Książek	2 307	1 247	-	-	-
Wypłacone dywidendy	37 594	18 878	-	-	-

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2026	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Zmiana odpisu na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczane saldo na dzień 30.06.2026
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	48 701	-	-	-	720	-	847	(777)	49 491
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	43 249	-	-	-	601	-	761	(608)	44 003
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	25 726	-	-	-	350	-	436	(389)	26 123
	117 676	-	-	-	1 671	-	2 044	(1 774)	119 617

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2025	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Zmiana stanu odpisu na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczane saldo na dzień 30.06.2025
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. w likwidacji	14 608	-	-	-	201	-	(108)	(201)	14 500
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	48 959	-	-	-	718	-	(359)	-	49 318
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	43 741	-	-	-	596	-	(324)	(594)	43 419
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	25 642	-	-	-	347	-	(185)	66	25 870
	132 950	-	-	-	1 862	-	(976)	(729)	133 107

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2026	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Kompensaty z dywidendami	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczane saldo na dzień 30.06.2026
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. w likwidacji	953	-	-	970	8	-	9	-
	953	-	-	970	8	-	9	-
	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2025	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Kompensaty z dywidendami	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczane saldo na dzień 30.06.2025
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	4 650	-	-	4 586	133	-	(197)	-
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	1 033	-	3 810	-	29	-	(39)	4 833
	4 650	-	3 810	4 586	162	-	(236)	4 833

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	119 617	117 676	133 107
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	119 617	117 676	133 107

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Do 1 roku	-	953	-
Od 1 roku do 3 lat	-	-	4 833
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	-	953	4 833

32. 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 Skarbka z Gór 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%	-	-

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. w likwidacji	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. w likwidacji	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	45%	45%	45%
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	17%	17%	17%

- 1) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji - 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 2) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. w likwidacji - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 3) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 4) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 5) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 6) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 16,8% udziałów uprawniających do 16,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

Lista jednostek zależnych znajduje się w **pkt 5** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

33. Średnioroczne zatrudnienie w Grupie Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. w Grupie wynosiło 84 osoby.

34. 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 Grupy zostały zawarte w **pkt 7** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej. Po 30 czerwca 2026 r. nie zaszły istotne zdarzenia.

35. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

tys. zł	30.06.2026	31.12.2025
Bilansowa zmiana stanu zapasów (BO minus BZ)	-101 509,00	90 105,00
Zapłacone odsetki skapitalizowane na zapasach wykazane w przepływach z działalności finansowej	8 305,00	18 546,00
Rozliczenia międzyokresowe kosztów prowizji kredytowych kapitałizowane na zapasach	1 286,00	1 724,00

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

tys. zł	30.06.2026	31.12.2025
Reklasyfikacja nakładów z zapasów na prawo użytkowania aktywów w związku z leasingiem zwrotnym	-179,00	0,00
Reklasyfikacja z zapasu na RAT	0,00	-1 940,00
Amortyzacja prawa użytkowania wieczystego gruntów dot. zakończonych inwestycji	-18,00	-44,00
Zmiana stanu zapasów wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	-92 115,00	108 391,00

tys. zł	30.06.2026	31.12.2025
Bilansowa zmiana stanu należności (BO minus BZ)	-832,00	31 454,00
Odniesione w rachunek wyników RMK prowizji kredytowych wykazane jako korekty do wyniku brutto	-174,00	-403,00
Zapłacone w okresie prowizje kredytowe wykazane w przepływach z działalności finansowej	0,00	2 696,00
Reklasyfikacja RMK prowizji kredytowych do zobowiązań z tyt. kredytów bankowych	-695,00	-1 953,00
Zmiana stanu należności wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	-1 701,00	31 794,00

tys. zł	30.06.2026	31.12.2025
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek:(BZ minus BO)	13 676,00	-5 797,00
Koszty z tytułu leasingu wykazane jako korekty do wyniku brutto	-161,00	-1 302,00
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	13 515,00	-7 099,00

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych