
**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w I półroczu 2026 r.**

1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

Nazwa	Marvipol Development Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Rejestracja	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS
KRS	0000534585
REGON	360331494
NIP	5272726050

Przedmiot działalności Spółka prowadzi działalność holdingową - jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., prowadzącej działalność deweloperską.

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, Grupa Kapitałowa, Grupa Marvipol Development).

2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

Emitent jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Spółka prowadzi działalność - za pośrednictwem spółek celowych - w trzech segmentach: deweloperskim, w ramach którego realizuje projekty budownictwa wielorodzinnego, hospitality (pozostałe aktywa nieruchomościowe), w ramach którego prowadzi działalność w zakresie najmu lokali oraz magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty.



Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 30 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również na rynkach kilku innych dużych aglomeracji.

Kluczowymi elementami biznesowego sukcesu Grupy są: proces zakupu działek budowlanych, realizacja projektów we współpracy ze sprawdzonymi, renomowanymi biurami projektowymi i generalnymi wykonawcami, aktywny proces komercjalizacji, wspierany szerokim wachlarzem działań marketingowych oraz realizacja projektów przy wykorzystaniu finansowania zewnętrznego.

W segmencie hospitality (pozostałe aktywa nieruchomościowe) alokowane zostały m.in. aktywa związane z działalnością najmu krótko, średnio i długoterminowego prowadzoną przez Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o., projekt Golden Tulip Gdańsk Old Town (wcześniej Chmielna 78 Hotel Gdańsk****), którego budowa rozpoczęła się w 2024 roku, projekt Unique Hotel Kołobrzeg, komercjalizowany od 2026 r., jak również działalność operacyjna spółki Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o. Strategia Grupy w tym segmencie zakłada rozwój w modelu, opartym na realizacji projektów deweloperskich o profilu hospitality, a następnie ich sprzedaży inwestorom – zarówno w formule sprzedaży poszczególnych lokali wchodzących w skład kompleksu, jak i całych obiektów oraz dalsze prowadzenie obiektu przez operatorskie struktury rozwijane w ramach Grupy.

Strategia Grupy zakłada podejmowanie działań mających na celu ograniczenia wpływu realizowanych przez Grupę inwestycji na środowisko naturalne, w tym minimalizację śladu węglowego m.in. poprzez szersze stosowanie energooszczędnych technologii w budynkach.

Działania podjęte w ramach realizacji strategii rozwoju Grupy w okresie objętym raportem zostały zaprezentowane w rozdziałach **8, 9 i 10** niniejszego Sprawozdania. Perspektywy rozwoju działalności Grupy zostały przedstawione w rozdziale **11** Sprawozdania.

3. Władze Spółki

Zarząd:



MARIUSZ KSIAŻEK

PREZES ZARZĄDU

ANDRZEJ NIZIO

WICEPREZES ZARZĄDU

Rada Nadzorcza:

ALEKSANDER CHŁOPECKI

Przewodniczący Rady Nadzorczej

WIESŁAW TADEUSZ ŁATAŁA

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

KRZYSZTOF BREJDAK

Członek Rady Nadzorczej

PIOTR CHUDZIK

Członek Rady Nadzorczej

ANDRZEJ JACASZEK

Członek Rady Nadzorczej

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

4. Akcjonariat Spółki

Akcje Marvipol Development S.A. od 19 grudnia 2017 r. są notowane na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 41.652.852 zł i dzieli się na 41.652.852 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, Akcjonariuszem Spółki posiadającym na dzień sporządzenia niniejszego raportu znaczny pakiet akcji Emitenta jest: Książek Holding Sp. z o.o., firma inwestycyjna kontrolowana przez Mariusza Książek, prezesa Zarządu Spółki.

Akcjonariusze	Liczba posiadanych akcji	Udział akcji w głosach na WZ
Mariusz Książek, w tym:	33 868 045	81,31%
<i>Książek Holding Sp. z o.o.</i>	31 790 353	76,32%
<i>Bezpośrednio</i>	2 077 692	4,99%
Akcje własne	633	0,00%
Inne podmioty	7 784 174	18,69%
Razem	41 652 852	100,00%

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 20.08.2026 r.

Od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego Spółka nie otrzymała zawiadomień o zmianie stanu posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień sporządzenia niniejszego Raportu w skład Grupy Marvipol Development wchodziły:

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 30 spółek zależnych i 6 spółek współkontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki ujmowane metodą pełną</i>		
1	Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%
2	Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%
3	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
4	Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%
7	Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
11	Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	100%
18	Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	100%
19	Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	100%
20	Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	100%
21	Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	100%
22	Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	100%
23	Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	100%
24	Marvipol 108 Sp. z o.o.	100%
25	Property-ad Sp. z o.o.	100%
26	Marvipol Logistics S.A.	100%
27	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
28	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
29	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%
30	Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
1	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji ¹⁾	40,8%
2	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. w likwidacji ²⁾	50%
3	PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. w likwidacji ³⁾	68%
4	Zynwalin Investments Sp. z o.o. ⁴⁾	68%
5	PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. ⁵⁾	45%
6	PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. ⁶⁾	16,8%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współkontrolowanych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 20.08.2026 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Segment hospitality

- 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.

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

- 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) 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.
- 5) 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.
- 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.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

Poza wskazanymi powyżej spółkami zależnymi oraz współkontrolowanymi oraz nieruchomościami składającymi się na bank ziemi, Grupa Marvipol Development nie identyfikuje istotnych inwestycji (w tym inwestycji obejmujących papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości) innych niż te, o których informowała w formie raportów bieżących.

6. Grupa Kapitałowa w liczbach

71,6 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
W I PÓŁROCZU 2026 R.

(2,4) mln zł

WYNIK
OPERACYJNY
W I PÓŁROCZU 2026 R.

(11,3) mln zł

WYNIK
NETTO
W I PÓŁROCZU 2026 R.

1 559,1 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 30.06.2026 R.

673,6 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 30.06.2026 R.

399,1 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 30.06.2026 R.

273

LOKALE MIESZKALNE, UŻYTKOWE
I INWESTYCYJNE
SPRZEDANE
W I PÓŁROCZU 2026 R.

35

LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH
NABYWCOM
W I PÓŁROCZU 2026 R.

144 tys. m²

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA
PROJEKTÓW**
W REALIZACJI
I W PRZYGOTOWANIU
(na dzień sporządzenia
niniejszego raportu)

61 tys.

GOŚCI
ROYAL TULIP WARSAW CENTRE
W I PÓŁROCZU 2026 R.

4,1 mln zł

WYNIK NETTO SEGMENTU
HOSPITALITY
W I PÓŁROCZU 2026 R.

185 tys. m²

POWIERZCHNIA
WYNAJMOWALNA
PROJEKTÓW MAGAZYNOWYCH
W PORTFELU
(na dzień sporządzenia
niniejszego raportu).

* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2026 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 402,1 mln zł.

** Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 124 tys. m². Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu hospitality (pozostałych aktywów nieruchomościowych) to 20,4 tys. m².

7. Najważniejsze wydarzenia I półrocza 2026 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Styczeń 2026 r.

- 2 stycznia – przedterminowy wykup obligacje serii P2022B na żądanie Emitenta
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 1/2026*)
- 7 stycznia – uchwała Zarządu ws. zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji serii P2025B
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 2/2026*)
- 28 stycznia – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2025B
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 5/2026*)
- 29 stycznia – ustalenie programu emisji obligacji publicznych
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 6/2026*)

Luty 2026 r.

- 25 lutego – Zatwierdzenie prospektu Spółki przez KNF
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 7/2026*)

Kwiecień 2026 r.

- 13 kwietnia – rekomendacja Zarządu dotycząca podziału zysku za rok obrotowy 2025
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 10/2026*)
- 13 kwietnia – wybór biegłego rewidenta
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 11/2026*)
- 13 kwietnia – zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 12/2026*)

Maj 2026 r.

- 8 maja – rezygnacja Andrzeja Jacaszek oraz Piotra Chudzika z funkcji członków Rady Nadzorczej w związku z ujednoliceniem kadencji
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 13/2026*)
- 11 maja – Zwyczajne Walne Zgromadzenie
(szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 15/2026 i 17/2026*)
- 11 maja – podjęcie uchwały ws. wypłaty dywidendy
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 14/2026*)
- 11 maja – powołanie Krzysztof Brejdaka, Aleksandra Chłopeckiego, Piotra Chudzika, Andrzeja Jacaszek i Wiesława Łatałę na Członków Rady Nadzorczej Spółki
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 16/2026*)

Segment deweloperski

Raport
za I półrocze 2026 r.

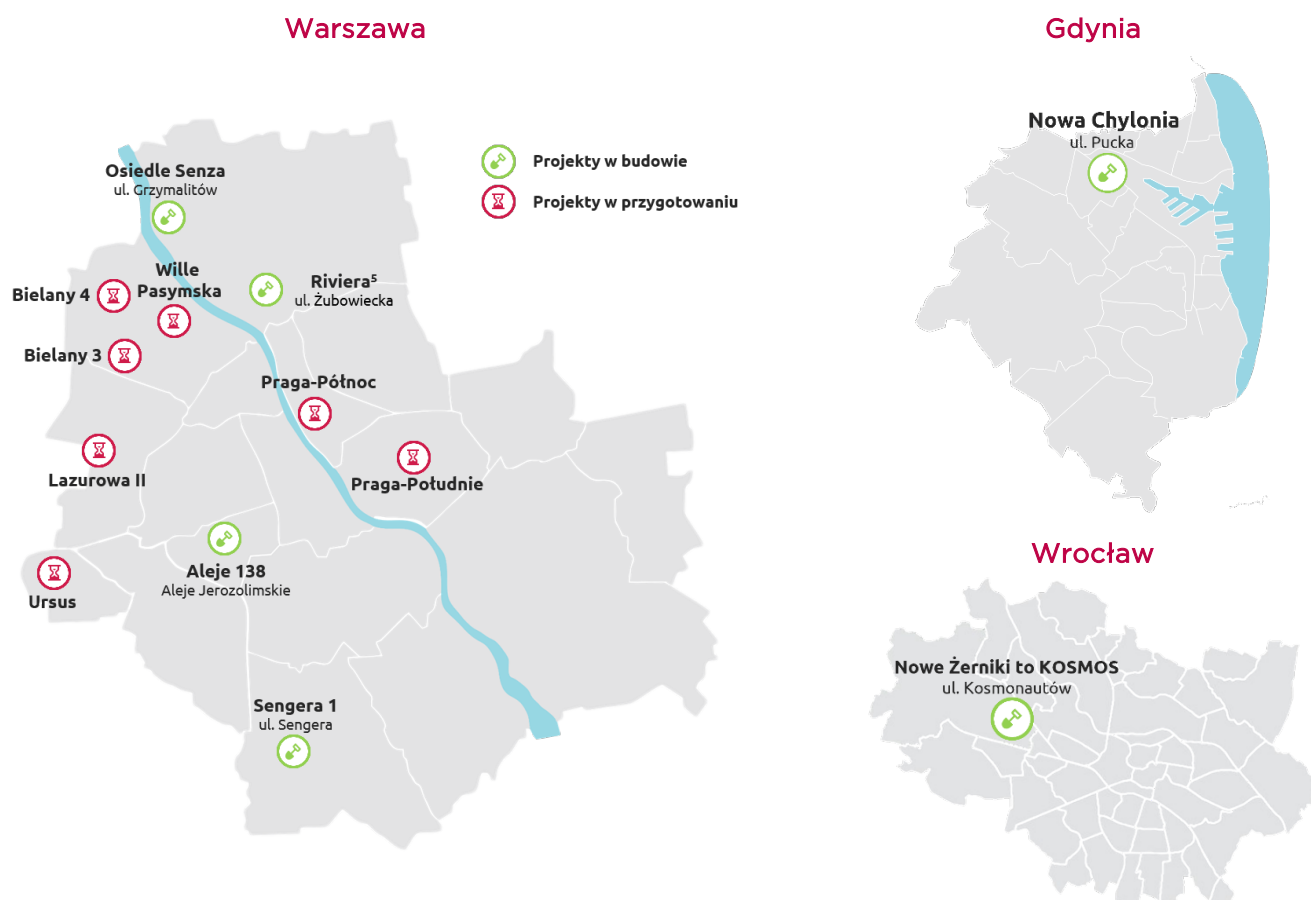
8. Segment deweloperski

Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 10,8 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 618 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

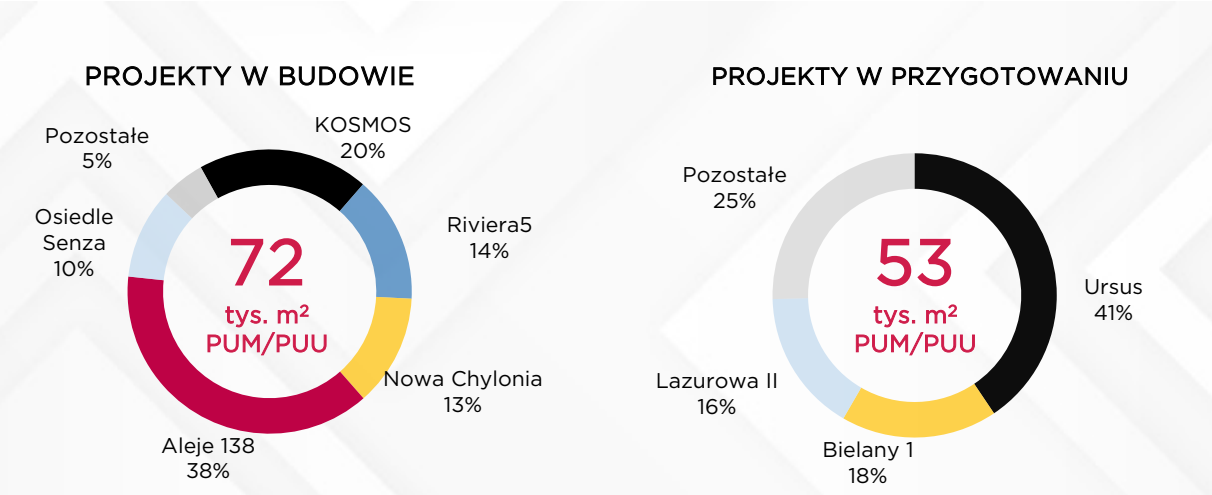
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Obecnie Grupa realizuje również projekty w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

Portfel projektów deweloperskich



Rys. 1. Projekty deweloperskie w Warszawie, Gdyni i Wrocławiu (położenie, etap realizacji) wg stanu na dzień sporządzenia raportu

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzy 18 inwestycji w budowie, w przygotowaniu oraz planowanych do realizacji, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi (w budowie oraz w przygotowaniu) wynosi 124 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 58 proc. stanowią projekty w budowie.



Wykres nr 1. Portfel inwestycji deweloperskich Grupy Marvipol Development według stanu na dzień sporządzenia raportu

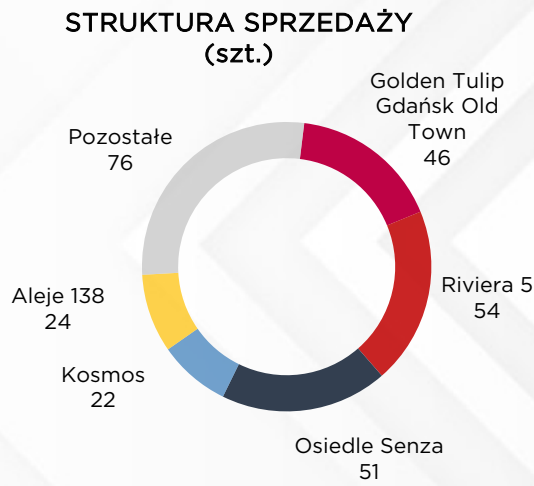
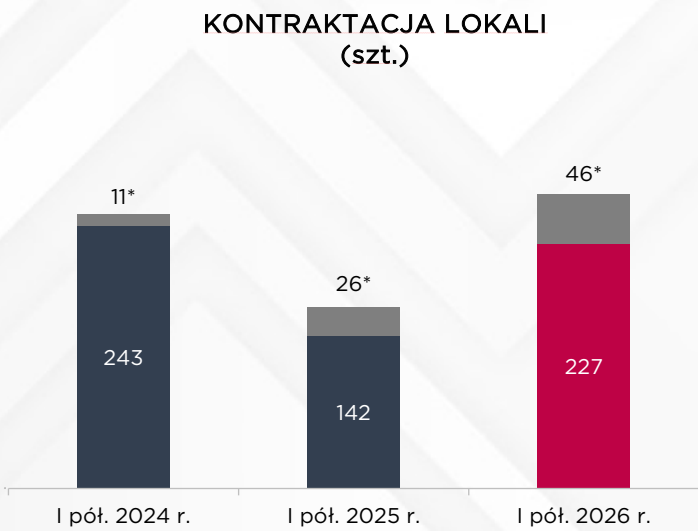
W I półroczu 2026 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację sześciu inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: Osiedle Juu, Osiedle Senza oraz Riviera⁵ (wszystkie na Białołęce), Sengera 1 (Ursynów) w Warszawie, Nowa Chylonia w Gdyni oraz Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu. W III kwartale Grupa oddała do użytkowania Osiedle Juu oraz rozpoczęła realizację projektu Aleje 138 na warszawskiej Ochocie.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2026 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje w budowie					
Sengera 1	52	3,6	26	III kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	70	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,4	83	I kw. 2025 r.	IV kw. 2026 r.
Nowa Chylonia	214	9,1	34	III kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.
Riviera ⁵	216	10,2	98	IV kw. 2025 r.	IV kw. 2027 r.
Aleje 138	461	27,3	24	III kw. 2026 r.	III kw. 2029 r.
Inwestycje w przygotowaniu					
Wille Pasymska	8	1,3	-	-	-
Bielany 1 etap II	24	3,1	-	-	-
Bielany 3	92	4,5	-	-	-
Praga Południe	70	4,0	-	-	-
Ursus	449	21,5	-	-	-
Lazurowa II	153	8,6	-	-	-

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2026 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Bielany 4	24	3,8	-	-	-
Praga Północ	147	6,0	-	-	-

Tabela nr 3. Harmonogram realizacji inwestycji (stan na dzień sporządzenia raportu)

Kontraktacja lokali



Wykres nr 2. Kontraktacja (zawarte przedwstępne i deweloperskie umowy sprzedaży) lokali mieszkaniowych i usługowych według projektów

*Lokale inwestycyjne, m.in. w projekcie Golden Tulip Gdańsk Old Town (Chmielna 78 Hotel Gdańsk) ujętym w segmencie hospitality (pozostałe aktywa nieruchomościowe)

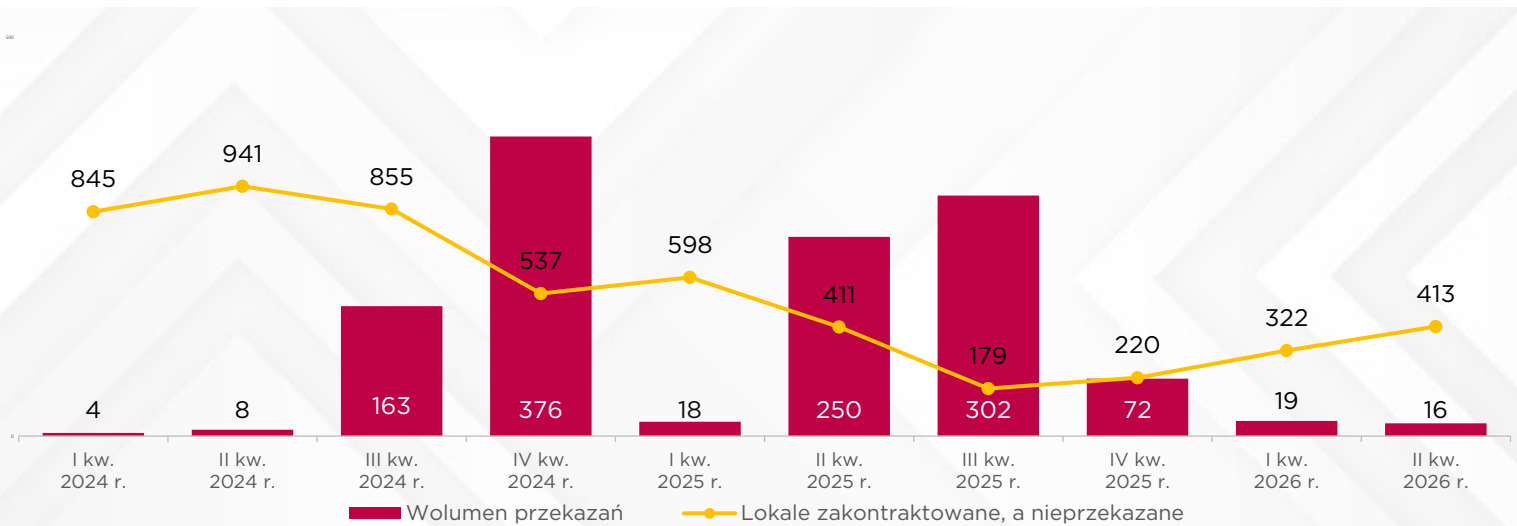
W I półroczu 2026 r. Grupa Marvipol Development zawarła 273 umowy sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 46 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Golden Tulip Gdańsk Old Town (d. Chmielna 78 Hotel Gdańsk****), ujmowanych w wynikach segmentu hospitality (pozostałe aktywa nieruchomościowe)), wobec 168 umów zawartych w I półroczu 2025 r. (63 proc. wzrost rdr.). Na wyniki sprzedaży wpływają m.in. atrakcyjność oferty Grupy, dostępność finansowania hipotecznego oraz nastroje konsumenckie.

Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	137	9,6	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2026 r.	26	1,6	52	3,6
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	273	13,7	426	21,3
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	305	14,3	438	20,5

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty przewidziane do ukończenia w 2029 r.	437	25,9	461	27,3
Razem	1.178	65,0	-	-

Przekazania lokali



W półroczu 2026 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 35 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 268 lokali przed rokiem.

Przychody ze sprzedaży lokali

W I półroczu 2026 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 39,9 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych).

Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich, dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom		
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)
Projekty ukończone	77	3,6	53 266
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026 r.	179	9,7	143 167
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027-2029 r.	157	7,6	117 933
Razem	413	21,0	314 366

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Grupa Kapitałowa, w odniesieniu do 413 lokali mieszkalnych i usługowych, posiadała zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), dla których do końca I półrocza 2026 r. nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 314,4 mln zł.

Segment magazynowy

Raport
I półrocze 2026 r.

9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

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

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

Pomimo strategicznego ograniczenia aktywności w segmencie magazynowym, Grupa nie wyklucza realizacji oportunistycznych inwestycji w tym obszarze. Decyzje o ewentualnym zaangażowaniu będą podejmowane selektywnie, z uwzględnieniem potencjału projektu, warunków rynkowych oraz oczekiwanej stopy zwrotu z zaangażowanego kapitału.

Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 195 Poznań	60	Wybudowany
IC 229 Łódź III	86	W budowie
Zynwalin Katowice	39	Zawieszony
Razem	185	-
Sprzedane w latach 2017-2025	627	-

Rys. 2. Projekty magazynowe Grupy Marvipol Development
– położenie, etap realizacji (stan na dzień sporządzenia raportu)

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 3 projekty (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 185 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

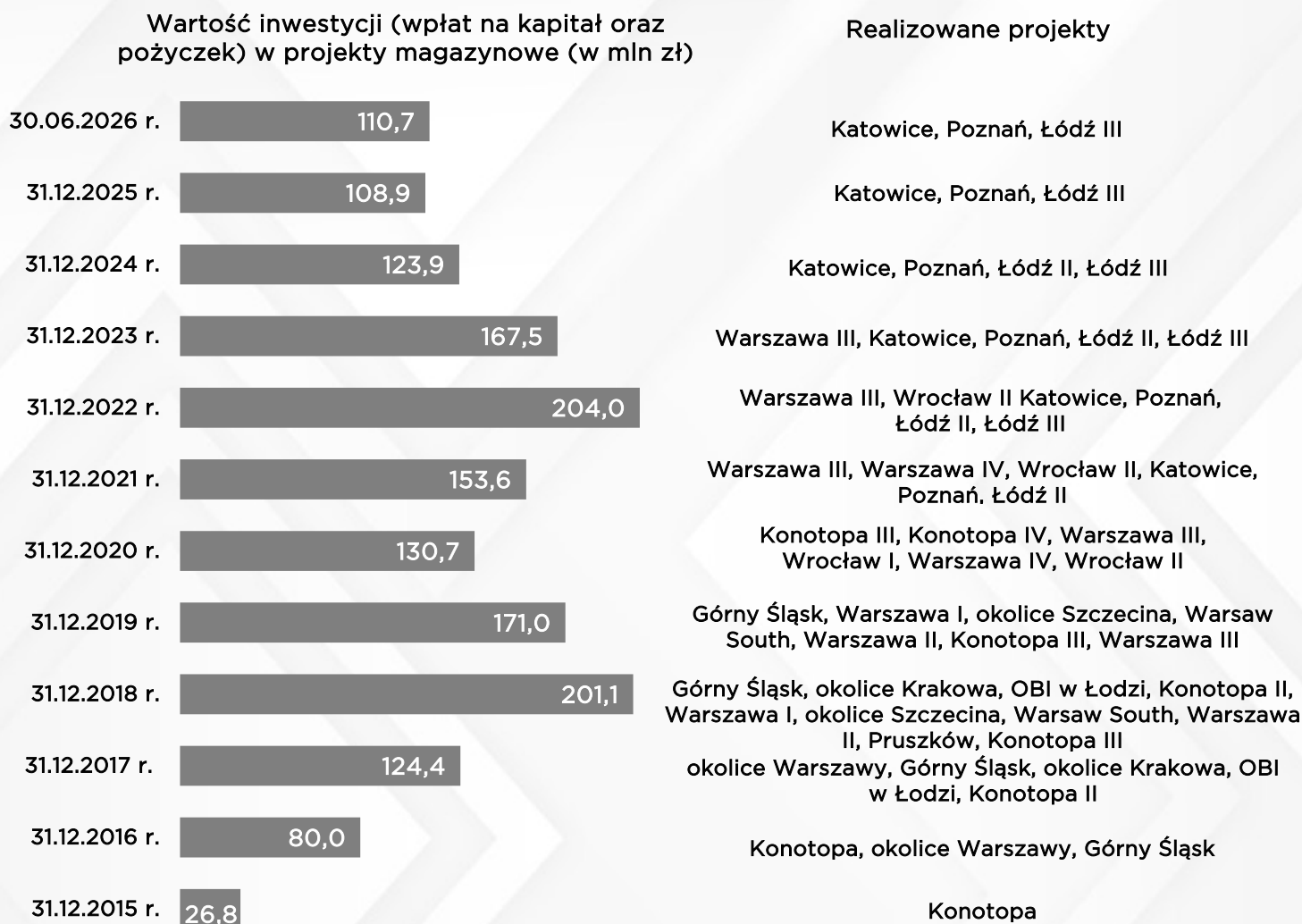
Grupa Kapitałowa w I półroczu 2026 r. kontynuowała komercjalizację projektów:

- Poznań (IC 195) z 60 tys. m² GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m² GLA (z których 45% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania projekt Katowice nie jest realizowany.

Zaangażowanie kapitałowe

Marvipol Development realizuje projekty magazynowe poprzez spółki celowe, których jest współudziałowcem oraz podmiotem współfinansującym (poprzez pożyczki udzielane spółce celowej). Działalność magazynowa Grupy Kapitałowej jest skupiona w Marvipol Logistics S.A., spółce zależnej Emitenta, posiadającej udziały w spółkach celowych realizujących projekty magazynowe. Łączna wartość zaangażowania kapitałowego Grupy w projekty magazynowe stanowi sumę udziałów w kapitałach spółek celowych oraz wartości bilansowej (na dzień sprawozdawczy) udzielonych im pożyczek.



Wykres nr 5. Zaangażowanie kapitałowe Grupy w projekty magazynowe – ewolucja (stan na dzień sporządzenia raportu)

Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Hospitality (pozostałe aktywa nieruchomościowe)

Raport
za I półrocze 2026 r.

10. Hospitality (pozostałe aktywa nieruchomościowe)

Wprowadzenie

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu do segmentu hospitality (pozostałych aktywów nieruchomościowych) przypisane zostały:

- część inwestycji Unique Tower, skomercjalizowana pod nazwą Unique Apartments, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawarto umowy dzierżawy lokali przez podmiot z Grupy. Aktywa te są wykorzystane przez spółkę z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko, średnio i długoterminowego,
- inwestycja Golden Tulip Gdańsk Old Town (Chmielna 78 Hotel Gdańsk****), oferująca lokale inwestycyjne z przeznaczeniem na późniejszy najem krótko, średnio i długoterminowy, którego prowadzeniem ma zajmować się podmiot z Grupy Marvipol. Budowa i komercjalizacja obiektu rozpoczęła się w 2024 r.,
- inwestycja Unique Hotel Kołobrzeg, oferująca lokale inwestycyjne z przeznaczeniem na późniejszy najem krótko, średnio i długoterminowy, którego prowadzeniem ma zajmować się podmiot z Grupy Marvipol. Komercjalizacja obiektu rozpoczęła się w 2026 r., a start jego budowy planowany jest na 2027 r.,
- inwestycja Chmielna 2 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia realizację obiektu zamieszkania zbiorowego.

Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Projekt skomercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Golden Tulip Gdańsk Old Town	12,3	344	Projekt w realizacji
Unique Hotel Kołobrzeg	8,1	227	Projekt w komercjalizacji
Chmielna 2	16,0	-	Projekt w trakcie analizy
Razem	48,1		-

Tabela nr 7. Parametry projektów przypisanych do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe

Realizowane projekty

Unique Apartments

Grupa Marvipol Development skomercjalizowała, w ramach konceptu biznesowego Unique Apartments, część lokali powstałych w ramach inwestycji Unique Tower (320 lokali zlokalizowanych w niższych kondygnacjach (do 16 piętra) głównej wieży kompleksu). Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o. (spółka z Grupy) zawierała z nabywcami 10-letnie umowy najmu lub dzierżawy sprzedawanych lokali. Najem i dzierżawa sprzedanych lokali rozpoczynają się z dniem wydania wyposażonych lokali klientom. Wszystkie z 320 lokali zostały wydane.

Od 2022 r. Unique Apartments Warszawa organizuje dalszy podnajem mieszkań w systemie krótko, średnio i długoterminowym w ramach obiektu pod marką Royal Tulip Warsaw Centre (wykorzystywaną na podstawie zawartej w maju 2019 r. umowy franczyzy z Louvre Hotels Group). W ramach Grupy Kapitałowej Marvipol Development zostały utworzone struktury do prowadzenia działalności operatorskiej z wykorzystaniem zasobu lokali będących w dyspozycji Grupy w ramach umów najmu lub dzierżawy. Średnie obłożenie obiektu w I półroczu 2026 roku wyniosło 87%.

Royal Tulip Warsaw Centre oferuje 312 pokoi, nowoczesne w pełni wyposażone sale konferencyjne oraz elastyczne przestrzenie dostosowane do różnorodnych potrzeb, zapewniając również wsparcie techniczne, a także usługi gastronomiczne.

W okresie I półroczu 2026 r. przychody segmentu wyniosły 30,0 mln zł, a wynik netto: 4,1 mln zł.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu w związku z zawartymi umowami najmu i dzierżawy są zaprezentowane w **Nocie 25** Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Golden Tulip Gdańsk Old Town (d. Chmielna 78 Hotel Gdańsk**)**

Projekt realizowany na działce przy ul. Chmielnej w Gdańsku, w atrakcyjnej turystycznie lokalizacji, w ramach którego powstaje 331 lokali inwestycyjnych oraz 13 lokali usługowych. Lokale inwestycyjne są oferowane do sprzedaży. Wraz z umową sprzedaży zawierana jest umowa dzierżawy na okres 10 lat ze spółką z Grupy Kapitałowej Marvipol – operatorem obiektu. Operator zorganizuje działalność polegającą na oferowaniu lokali w dalszy podnajem krótko, średnio i długoterminowy. Zgodnie z zawartą w I kwartale umową franczyzową z Louvre Hotels Group przy ul. Chmielnej 78 w Gdańsku będzie prowadzona pod marką Golden Tulip, jako Golden Tulip Gdańsk Old Town.

W I półroczu 2026 r. zawarto 46 umów sprzedaży lokali w projekcie (łącznie od startu projektu sprzedanych zostało 170 lokali).

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, w momencie wydania nabywcom lokali sprzedawanych w ramach projektu, Grupa rozpozna operację jako leasing zwrotny zgodnie z MSSF 16. Aktywo oraz zobowiązanie z tego tytułu zostanie ujęte w bilansie spółki, zaś wynik częściowo zostanie rozpoznany z chwilą wydania lokali, a w pozostałej części rozpoznawany będzie zgodnie z zasadami MSSF 16, przez okres leasingu.

Unique Hotel Kołobrzeg

Projekt realizowany na działce przy ul. Sułkowskiego w Kołobrzegu, położonej w pierwszej linii brzegowej, tuż przy plaży, w ramach którego powstaje 227 apartamentów. Lokale inwestycyjne są oferowane do sprzedaży. Wraz z umową sprzedaży zawierana jest umowa dzierżawy na okres 10 lat ze spółką z Grupy Kapitałowej Marvipol. Model współpracy zakłada podział zysku z komercjalizacji obiektu w proporcjach 70% dla właściciela lokalu i 30% dla operatora hotelowego. Operatorem obiektu będzie spółka celowa Grupy.

**Omówienie wyników
finansowych Spółki
i Grupy, prezentacja
perspektyw rozwoju
i innych istotnych
informacji**

11. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów

Perspektywy krótkoterminowe

Kluczowy wpływ na wyniki finansowe rozpoznawane przez Grupę Kapitałową w perspektywie najbliższych 12 miesięcy będą mieć:

- przekazania lokali z ukończonych inwestycji, w tym Osiedle Juu;
- oddanie do użytkowania inwestycji Sengera 1, KOSMOS oraz Osiedle Senza oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali;
- tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy;
- wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży aktywów magazynowych;
- wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali pod marką Royal Tulip Warsaw Centre;
- decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych i ich wpływ na dostępność kredytów hipotecznych dla Klientów Grupy oraz poziom kosztów finansowych Grupy;
- wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie i jej wpływ m.in. na nastroje konsumenckie w Polsce, postrzeganie regionu przez inwestorów zagranicznych oraz sytuację na polskim rynku pracy;
- sytuacja polityczna w regionie Bliskiego Wschodu i jej implikacje m.in. dla globalnego rynku surowców energetycznych;
- różnice kursowe związane ze zmiennością na rynku walutowym.

Perspektywy średnio i długoterminowe

Kluczowy wpływ na rozwój i wzrost wartości Spółki i jej Grupy Kapitałowej dla Akcjonariuszy w długim okresie będzie mieć efektywna realizacja strategii rozwoju Spółki i jej Grupy Kapitałowej, w tym przede wszystkim:

- rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim i wpływ czynników zewnętrznych (ogólna sytuacja gospodarcza, sytuacja na globalnych i lokalnych rynkach surowców wpływająca na koszty wykonawstwa, polityka banków w zakresie kredytowania zakupów mieszkań oraz realizacji projektów deweloperskich, polityka monetarna, w tym decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych, nastroje konsumenckie) na realizację celów strategicznych;
- zgodna z harmonogramem realizacja inwestycji deweloperskich na posiadanym banku ziemi, pozwalająca na uzyskanie zakładanej rentowności kapitału;
- zakup nowych działek pod kolejne inwestycje w celu utrzymania banku ziemi na poziomie adekwatnym do skali działalności oraz satysfakcjonującego Akcjonariuszy zwrotu z kapitału, a także sprawne przygotowywanie gruntów do realizacji inwestycji;
- rozwój działalności Grupy Kapitałowej w obszarze hospitality;

- dalsze efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego (bankowego i obligacyjnego);
- dalsze wzmacnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z jej klientami i kontrahentami;
- wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie, sankcje oraz ich konsekwencje dla gospodarki polskiej, regionu i gospodarki światowej;
- rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali w obiektach zlokalizowanych w Gdańsku i Warszawie.

12. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	I pół. 2026 r.	I pół. 2025 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	71 620	251 722	(72%)
Koszt własny sprzedaży	(52 009)	(189 739)	(73%)
Zysk brutto na sprzedaży	19 611	61 983	(68%)
Wynik na działalności operacyjnej	(2 416)	39 139	-
Wynik netto	(11 337)	22 492	-

tys. zł	30.06.2026	31.12.2025	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	268 077	272 380	(2%)
Długoterminowe aktywa finansowe	121 585	120 417	1%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 291 031	1 173 417	10%
Zapasy	988 906	887 397	11%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	199 105	271 200	(27%)
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	29 970	32 094	(7%)

Kapitał własny	673 560	731 131	(8%)
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	559 575	546 684	2%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	71	19 420	(100%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	479 053	436 739	10%
Zobowiązania z tytułu leasingu	58 752	65 490	(10%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	325 973	167 982	94%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	51 454	20 820	147%
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	8 847	5 776	53%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I pół. 2026 r.	I pół. 2025 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	27,4%	24,6%
	30.06.2026	31.12.2025
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	10,8	15,0
Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	2,5	3,7
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł)* zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	399,1	277,0
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny do aktywów ogółem	43,2%	50,6%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem do kapitału własnego	131,5%	97,7%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	56,8%	49,4%

* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2026 oraz na dzień 31.12.2025 r. wyniósłby odpowiednio 402,1 mln zł oraz 280,2 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W I półroczu 2026 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 71,6 mln zł przychodów, wobec 251,7 mln zł w analogicznym okresie 2025 r., odnotowując 2,4 mln zł straty operacyjnej (39,1 mln zł zysku EBIT rok wcześniej) oraz 11,3 mln zł straty netto, wobec 22,5 mln zł straty netto w I półroczu 2025 r. Kluczowy wpływ na wyniki Grupy w analizowanym okresie miał niski poziom przekazania mieszkań, wynikający z harmonogramu realizowanych inwestycji.

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. W I półroczu br. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wzrosło z 277,0 mln zł (280,2 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 *Leasing*) na dzień 31 grudnia 2025 r., do 399,1 mln zł na koniec I półrocza 2026 r. (402,1 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste), na co wpływ miała m.in. zrealizowana w I półroczu br. wypłata dywidendy, harmonogram realizowanych inwestycji deweloperskich, jak również alokowanie części środków finansowych, w kwocie 85 mln PLN (część nadwyżki środków pieniężnych zaplanowanych do wykorzystania w kolejnych miesiącach), w jednostkach uczestnictwa funduszu inwestycyjnym otwartym. Ta część środków Grupy wskazana została w pozycji Krótkoterminowe aktywa finansowe sprawozdania z sytuacji finansowej. Przy uwzględnieniu tej kwoty zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wynosiło odpowiednio 314,1 mln zł oraz 317,1 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste.

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W I półroczu 2026 r. Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie poręczyły za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

Ponadto Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej udzieliły następujących gwarancji:

Wystawione gwarancje		
Beneficjent	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Tower D Property sp. z o.o.	bankowa	1 831
AEW Invest GmbH	bankowa	927
Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Włochy	bankowa	3 264

Tabela nr 8. Gwarancje wystawione przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W styczniu 2026 r. Spółka przeprowadziła emisję obligacji serii P2025B o wartości 100 mln zł.

Środki pozyskane z emisji są przeznaczone na finansowanie działalności Grupy.

13. Pozostałe informacje

Czynniki ryzyka

Spółka i Grupa Kapitałowa Marvipol Development prowadzą stały monitoring i ocenę ryzyk wpływających na bieżące i przyszłe wyniki oraz podejmują działania mające na celu ograniczenie prawdopodobieństwa realizacji ryzyk oraz ich potencjalnego wpływu na wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej.

Szczegółowy opis ryzyk, na które narażone są Spółka i Grupa, został zaprezentowany w nocie 13 Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok 2025 i pozostaje aktualny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w I półroczu 2026 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w Nocie 28 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2026 r. oraz w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2026 r.

Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w Nocie 20 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2026 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub

toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w Nocie 22 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2026 r.

Istotne pozycje pozabilansowe

Poza poręczeniami i gwarancjami opisanymi w punkcie ***Poręczenia i gwarancje*** niniejszego sprawozdania Zarządu, Spółki z Grupy Kapitałowej nie posiadają istotnych pozycji pozabilansowych, poza pozycjami wynikającymi z zabezpieczeń udzielanych w ramach Grupy.

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz finansowych na rok 2026.

Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej

Główne czynniki, mające wpływ na wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej, zostały omówione we wcześniejszych rozdziałach niniejszego raportu.

Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie

Zdarzeniem mającym wpływ na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz ich przyszłe wyniki finansowe, jest wojna wywołana przez Rosję przeciwko Ukrainie i jej konsekwencje, w tym sytuacja gospodarcza i społeczna w tym kraju oraz działania społeczności międzynarodowej wobec Rosji.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa nie odnotowała istotnych opóźnień w realizacji inwestycji w związku z wpływem wojny w Ukrainie na polski rynek pracy. Grupa jest w bieżącym kontakcie z partnerami biznesowymi i monitoruje ewentualny wpływ konfliktu na realizację umów, których podmioty z Grupy są stroną.

Spółka ani podmioty wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie są, według wiedzy Spółki, stronami umów i porozumień z podmiotami zarejestrowanymi w Ukrainie, Białorusi lub Rosji lub mającymi istotne powiązania gospodarcze z ww. krajami.

W ocenie Zarządu Spółki wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie wpływa lub może pośrednio wpływać na działalność i wyniki:

- segmentu deweloperskiego Grupy poprzez m.in.:
 - sytuację gospodarczą w Polsce
 - sytuację na rynkach finansowych (m.in. koszty finansowania działalności Grupy),
 - sytuację na rynku pracy w Polsce (dostępności pracowników w sektorze usług budowlanych),
- segmentu magazynowego Grupy poprzez m.in.:
 - sytuację na rynkach finansowych (m.in. koszty finansowania działalności Grupy)
 - sytuację gospodarczą w Polsce i jej wpływ na popyt na powierzchnie magazynowe,
 - sytuację na rynku pracy w Polsce,
 - ocenę atrakcyjności inwestycyjnej Polski i jej rynku magazynowego przez inwestorów zagranicznych.

- segmentu hospitality Grupy poprzez m.in.:
 - nastroje konsumenckie oraz sytuację gospodarczą, oddziałującą m.in. na popyt na usługi hotelowe.

Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej na Bliskim Wschodzie

Zdarzeniem mającym wpływ na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz ich przyszłe wyniki finansowe, jest konflikt między Stanami Zjednoczonymi i Iranem.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa nie odnotowała opóźnień w realizacji inwestycji w związku z wpływem konfliktu m.in. na rynek surowców oraz globalne łańcuchy dostaw.

W ocenie Zarządu Spółki konflikt wpływa, pośrednio, na działalność i wyniki Grupy poprzez m.in.

- sytuację na rynkach finansowych (m.in. koszty finansowania działalności Grupy),
- sytuację na rynku surowców (wpływającą m.in. na koszty paliw i energii).

Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu posiadaczami akcji Spółki byli poniżej zaprezentowani członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki:

Osoba	Stanowisko	Stan posiadania	Wartość nominalna akcji (w zł)
Mariusz Książek	Prezes Zarządu	31.790.353 akcji - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 akcji - bezpośrednio	31.790.353 - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 - bezpośrednio

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego stan posiadania akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały uprawnień do akcji Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu. Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji/udziałów podmiotów z Grupy Kapitałowej Marvipol.

Informacja o konsolidacji

Spółka jest Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale **Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za I półrocze 2026 r.

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w **Nocie 2** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2026 r. oraz w Nocie 2 Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2026 r.

Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta

Brak jest innych informacji istotnych dla oceny sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol Development niż przekazane w niniejszym raporcie.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu