



---

# **Raport półroczny Marvipol Development S.A. za I półrocze 2026 r.**

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

# Spis treści

|                                                                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| WYBRANE DANE FINANSOWE                                                                                                                       | 4  |
| SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI<br>MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY<br>KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.<br>W I PÓŁROCZU 2026 R. | 6  |
| Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.                                                                                            | 7  |
| Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej                                                                                     | 7  |
| Władze Spółki                                                                                                                                | 9  |
| Akcjonariat Spółki                                                                                                                           | 10 |
| Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej                                                                                                   | 10 |
| Grupa Kapitałowa w liczbach                                                                                                                  | 13 |
| Najważniejsze wydarzenia I półrocza 2026 roku oraz do dnia<br>sporządzenia raportu                                                           | 14 |
| Segment deweloperski                                                                                                                         | 15 |
| › Portfel projektów deweloperskich                                                                                                           | 16 |
| › Kontraktacja lokali                                                                                                                        | 18 |
| › Oferta lokali                                                                                                                              | 18 |
| › Przekazania lokali                                                                                                                         | 19 |
| › Przychody ze sprzedaży lokali                                                                                                              | 19 |
| › Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich<br>dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane                                          | 19 |
| Segment magazynowy                                                                                                                           | 20 |
| › Portfel projektów magazynowych                                                                                                             | 21 |
| › Zaangażowanie kapitałowe                                                                                                                   | 23 |
| Segment hospitality                                                                                                                          | 24 |
| › Realizowane projekty                                                                                                                       | 25 |
| Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe<br>w perspektywie kolejnych kwartałów                                                    | 28 |

|                                                                                |            |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej                                  | 28         |
| Pozostałe informacje                                                           | 31         |
| <b>SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE<br/>SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>           | <b>35</b>  |
| Skonsolidowane śródroczne skrócone<br>sprawozdanie z całkowitych dochodów      | 36         |
| Skonsolidowane śródroczne skrócone<br>sprawozdanie z sytuacji finansowej       | 38         |
| Skonsolidowane śródroczne skrócone<br>sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | 40         |
| Skonsolidowane śródroczne skrócone<br>sprawozdanie z przepływów pieniężnych    | 42         |
| Sprawozdawczość segmentów działalności                                         | 45         |
| Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające                                    | 45         |
| <b>JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE<br/>SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>              | <b>77</b>  |
| Jednostkowe śródroczne skrócone<br>sprawozdanie z całkowitych dochodów         | 78         |
| Jednostkowe śródroczne skrócone<br>sprawozdanie z sytuacji finansowej          | 79         |
| Jednostkowe śródroczne skrócone<br>sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym    | 81         |
| Jednostkowe śródroczne skrócone<br>sprawozdanie z przepływów pieniężnych       | 82         |
| Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające                                    | 84         |
| <b>RAPORT Z PRZEGLĄDU SKONSOLIDOWANEGO<br/>SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>        | <b>112</b> |
| <b>RAPORT Z PRZEGLĄDU JEDNOSTKOWEGO<br/>SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>           | <b>114</b> |
| <b>OŚWIADCZENIA ZARZĄDU</b>                                                    | <b>116</b> |

Wybrane dane finansowe

Dane skonsolidowane

| W tys.                       | 30.06.2026       |                | 31.12.2025       |                | 30.06.2025       |                |
|------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                              | PLN              | EUR            | PLN              | EUR            | PLN              | EUR            |
| <b>Aktywa</b>                | <b>1 559 108</b> | <b>362 896</b> | <b>1 445 797</b> | <b>342 063</b> | <b>1 491 707</b> | <b>351 660</b> |
| Aktywa trwałe                | 268 077          | 62 397         | 272 380          | 64 443         | 299 128          | 70 517         |
| Aktywa obrotowe              | 1 291 031        | 300 498        | 1 173 417        | 277 620        | 1 192 579        | 281 143        |
| <b>Pasywa</b>                | <b>1 559 108</b> | <b>362 896</b> | <b>1 445 797</b> | <b>342 063</b> | <b>1 491 707</b> | <b>351 660</b> |
| Kapitał własny               | 673 560          | 156 777        | 731 131          | 172 979        | 695 452          | 163 948        |
| Zobowiązania długoterminowe  | 559 575          | 130 246        | 546 684          | 129 341        | 374 864          | 88 372         |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 325 973          | 75 873         | 167 982          | 39 743         | 421 391          | 99 340         |

| W tys.                                           | 01.01.2026 - 30.06.2026 |                | 01.01.2025 - 30.06.2025 |               |
|--------------------------------------------------|-------------------------|----------------|-------------------------|---------------|
|                                                  | PLN                     | EUR            | PLN                     | EUR           |
| Przychody netto ze sprzedaży                     | 71 620                  | 16 843         | 251 722                 | 59 638        |
| Koszt własny sprzedaży                           | (52 009)                | (12 231)       | (189 739)               | (44 953)      |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>         | <b>19 611</b>           | <b>4 612</b>   | <b>61 983</b>           | <b>14 685</b> |
| Koszty sprzedaży                                 | (6 697)                 | (1 575)        | (5 950)                 | (1 410)       |
| Koszty ogólnego zarządu                          | (17 234)                | (4 053)        | (19 871)                | (4 708)       |
| Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć         | 1 201                   | 282            | 1 872                   | 444           |
| Pozostałe przychody operacyjne                   | 2 820                   | 663            | 5 050                   | 1 196         |
| Pozostałe koszty operacyjne                      | (2 117)                 | (498)          | (3 945)                 | (935)         |
| <b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b> | <b>(2 416)</b>          | <b>(568)</b>   | <b>39 139</b>           | <b>9 273</b>  |
| Przychody finansowe                              | 7 317                   | 1 721          | 3 293                   | 780           |
| Koszty finansowe                                 | (15 239)                | (3 584)        | (13 241)                | (3 137)       |
| Podatek dochodowy                                | (999)                   | (235)          | (6 699)                 | (1 587)       |
| <b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>       | <b>(11 337)</b>         | <b>(2 666)</b> | <b>22 492</b>           | <b>5 329</b>  |

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2026 roku: 4,2963 PLN/EUR (na 31 grudnia 2025 r.: 4,2267 PLN/EUR, na 30 czerwca 2025 r.: 4,2419 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2026 roku 4,2522 PLN/EUR; (w 2025 r.: 4,2372 PLN/EUR).

**Dane jednostkowe**

| W tys.                       | 30.06.2026       |                | 31.12.2025       |                | 30.06.2025       |                |
|------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                              | PLN              | EUR            | PLN              | EUR            | PLN              | EUR            |
| <b>Aktywa</b>                | <b>1 312 514</b> | <b>305 499</b> | <b>1 300 084</b> | <b>307 588</b> | <b>1 164 815</b> | <b>274 598</b> |
| Aktywa trwałe                | 976 489          | 227 286        | 838 883          | 198 472        | 852 812          | 201 045        |
| Aktywa obrotowe              | 336 025          | 78 213         | 461 201          | 109 116        | 312 003          | 73 553         |
| <b>Pasywa</b>                | <b>1 312 514</b> | <b>305 499</b> | <b>1 300 084</b> | <b>307 588</b> | <b>1 164 815</b> | <b>274 598</b> |
| Kapitał własny               | 720 598          | 167 725        | 693 257          | 164 018        | 698 271          | 164 613        |
| Zobowiązania długoterminowe  | 522 420          | 121 598        | 567 702          | 134 313        | 329 268          | 77 623         |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 69 496           | 16 162         | 39 125           | 9 257          | 137 276          | 32 362         |

| W tys.                            | 01.01.2026 - 30.06.2026 |                 | 01.01.2025 - 30.06.2025 |                 |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
|                                   | PLN                     | EUR             | PLN                     | EUR             |
| Przychody ze sprzedaży            | 11 073                  | 2 604           | 18 150                  | 4 300           |
| Przychody operacyjne razem        | 1 931                   | 454             | 3 168                   | 751             |
| Przychody finansowe               | 106 185                 | 24 972          | 61 302                  | 14 524          |
| <b>Przychody operacyjne razem</b> | <b>119 189</b>          | <b>28 030</b>   | <b>82 620</b>           | <b>19 574</b>   |
| Koszt własny sprzedaży            | (13 168)                | (3 097)         | (21 048)                | (4 987)         |
| Koszty sprzedaży                  | (76)                    | (18)            | (125)                   | (30)            |
| Koszty ogólnego zarządu           | (2 837)                 | (667)           | (2 050)                 | (486)           |
| Pozostałe koszty operacyjne       | (1 204)                 | (283)           | (1 715)                 | (406)           |
| Koszty finansowe                  | (28 010)                | (6 587)         | (26 755)                | (6 339)         |
| <b>Koszty operacyjne razem</b>    | <b>(45 295)</b>         | <b>(10 652)</b> | <b>(51 693)</b>         | <b>(12 247)</b> |
| Podatek dochodowy                 | (319)                   | (75)            | (632)                   | (150)           |
| <b>Zysk (strata) netto</b>        | <b>73 575</b>           | <b>17 303</b>   | <b>30 295</b>           | <b>7 177</b>    |

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2026 roku: 4,2963 PLN/EUR (na 31 grudnia 2025 r.: 4,2267 PLN/EUR, na 30 czerwca 2025 r.: 4,2419 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2026 roku 4,2522 PLN/EUR; (w 2025 r.: 4,2372 PLN/EUR).

---

**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%                       |
| <b>Razem</b>                      | <b>41 652 852</b>        | <b>100,00%</b>               |

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 <sup>1)</sup> | 40,8%                    |
| 2                                               | PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>2)</sup> | 50%                      |
| 3                                               | PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>3)</sup> | 68%                      |
| 4                                               | Zynwalin Investments Sp. z o.o. <sup>4)</sup>                   | 68%                      |
| 5                                               | PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. <sup>5)</sup>              | 45%                      |
| 6                                               | PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. <sup>6)</sup>              | 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. m<sup>2</sup>**

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. m<sup>2</sup>**

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. m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu hospitality (pozostałych aktywów nieruchomościowych) to 20,4 tys. m<sup>2</sup>.

## 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.

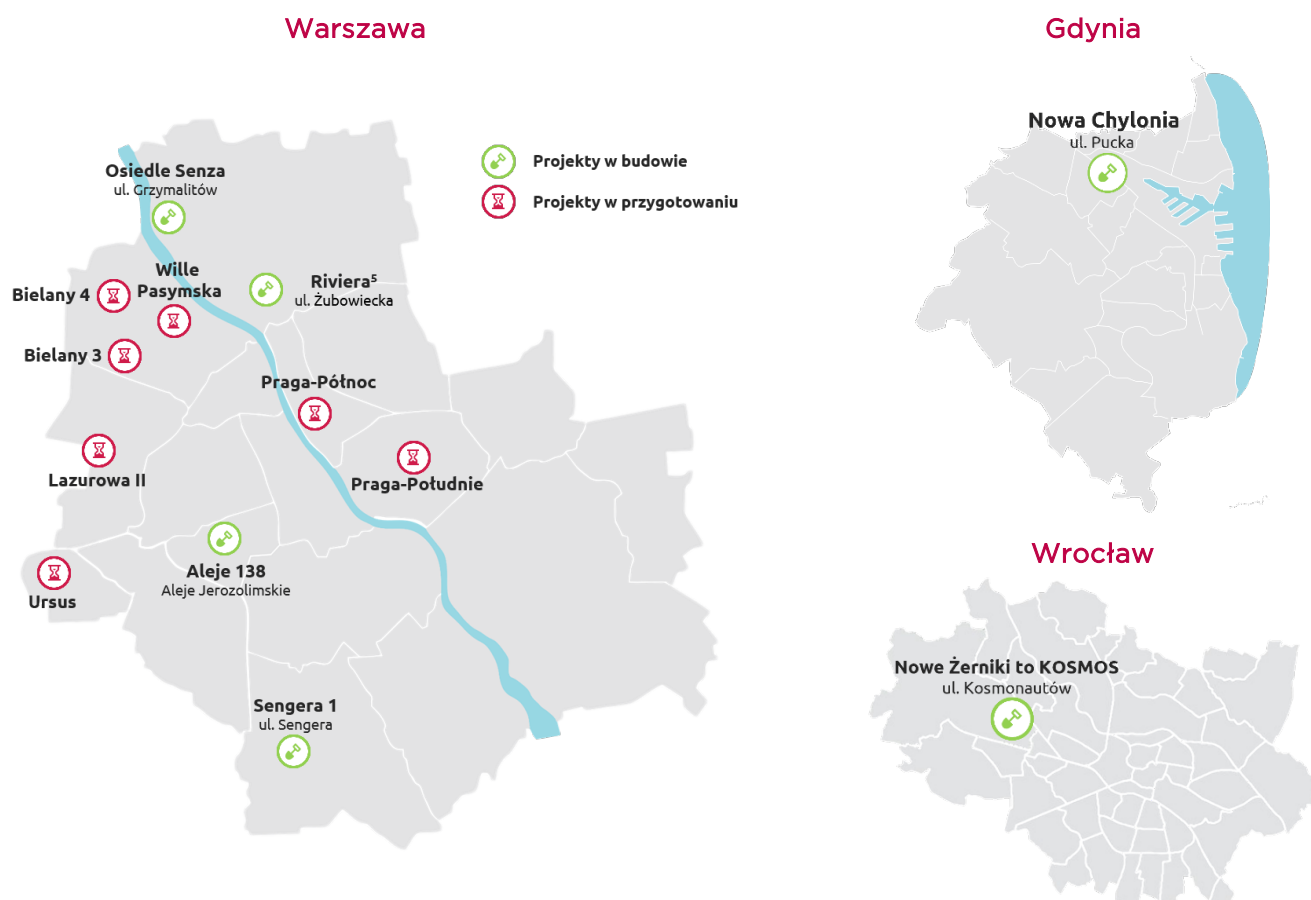
## 8. Segment deweloperski

### 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. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

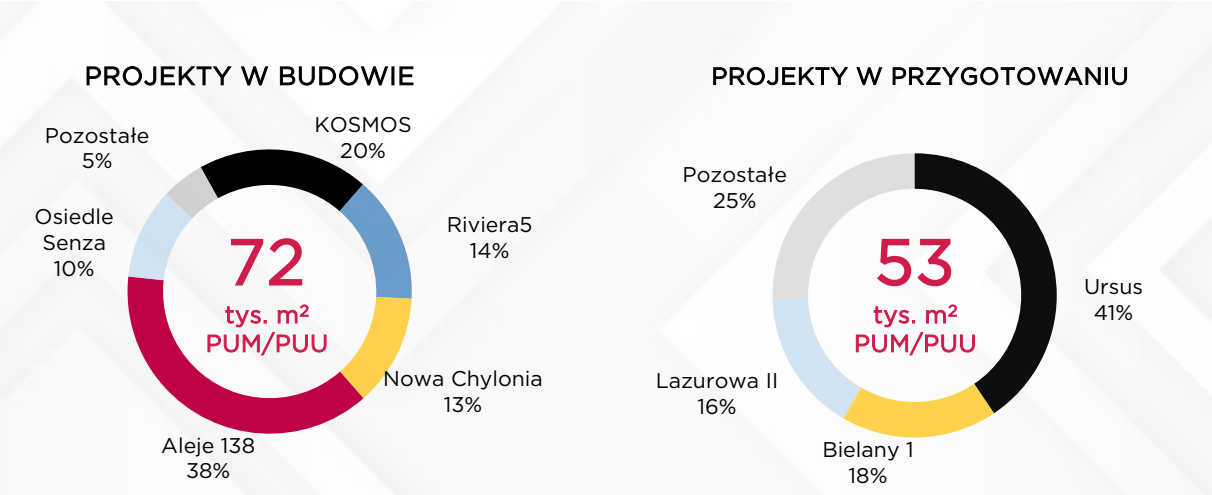
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Obecnie Grupa realizuje również projekty w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

### 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. m<sup>2</sup> 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

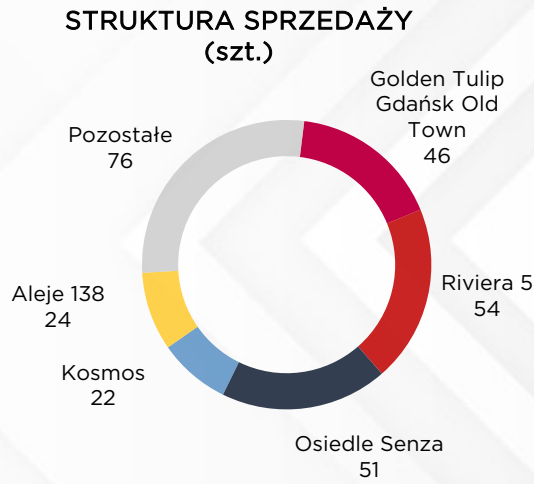
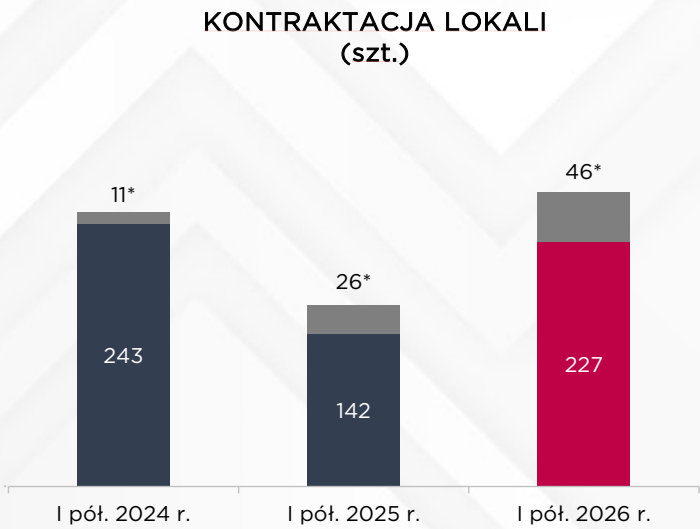
W I półroczu 2026 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację sześciu inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: Osiedle Juu, Osiedle Senza oraz Riviera<sup>5</sup> (wszystkie na Białołęce), Sengera 1 (Ursynów) w Warszawie, Nowa Chylonia w Gdyni oraz Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu. 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 <sup>2</sup> ) | Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2026 r.) | Rozpoczęcie budowy | Planowane ukończenie budowy |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>Inwestycje w budowie</b>       |                           |                                |                                                   |                    |                             |
| 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 <sup>5</sup>              | 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.             |
| <b>Inwestycje w przygotowaniu</b> |                           |                                |                                                   |                    |                             |
| Wille Pasymaska                   | 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 <sup>2</sup> ) | 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)

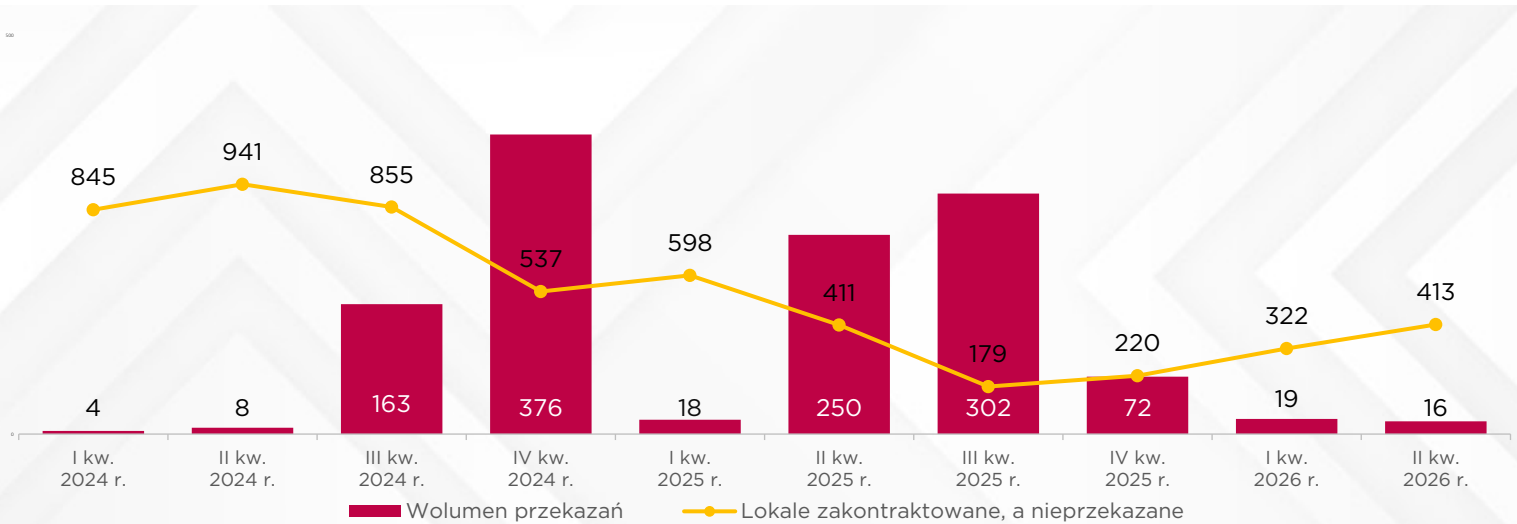
W I półroczu 2026 r. Grupa Marvipol Development zawarła 273 umowy sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 46 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Golden Tulip Gdańsk Old Town (d. Chmielna 78 Hotel Gdańsk\*\*\*\*), ujmowanych w wynikach segmentu hospitality (pozostałe 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 <sup>2</sup> ) | Liczba                        | PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> ) |
| 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 <sup>2</sup> ) | Liczba                        | PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> ) |
| Projekty przewidziane do ukończenia w 2029 r. | 437                 | 25,9                           | 461                           | 27,3                           |
| <b>Razem</b>                                  | <b>1.178</b>        | <b>65,0</b>                    | <b>-</b>                      | <b>-</b>                       |

### 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 <sup>2</sup> ) | 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                |
| <b>Razem</b>                                       | <b>413</b>                                 | <b>21,0</b>                    | <b>314 366</b>         |

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 <sup>2</sup> ) | Status projektu |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------------|
| IC 195 Poznań                       | 60                         | Wybudowany      |
| IC 229 Łódź III                     | 86                         | W budowie       |
| Zynwalin Katowice                   | 39                         | Zawieszony      |
| <b>Razem</b>                        | <b>185</b>                 | <b>-</b>        |
| <b>Sprzedane w latach 2017-2025</b> | <b>627</b>                 | <b>-</b>        |

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. m<sup>2</sup> łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

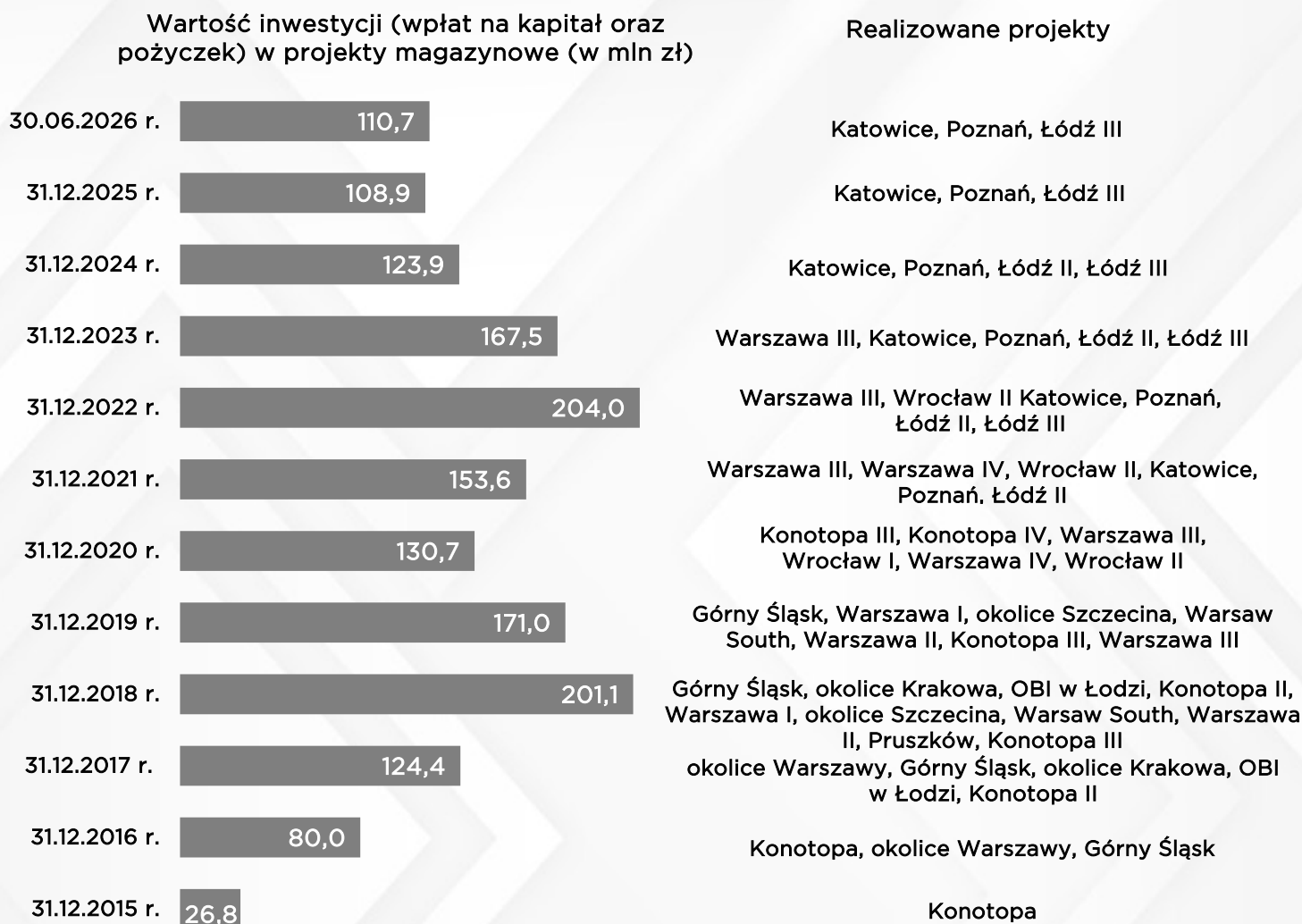
Grupa Kapitałowa w I półroczu 2026 r. kontynuowała komercjalizację projektów:

- Poznań (IC 195) z 60 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) | 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                                     |
| <b>Razem</b>                     | <b>48,1</b>                    |               | -                                                             |

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       |
|------------------------------------------|-----------------|----------------|--------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>            | <b>71 620</b>   | <b>251 722</b> | <b>(72%)</b> |
| Koszt własny sprzedaży                   | (52 009)        | (189 739)      | (73%)        |
| Zysk brutto na sprzedaży                 | 19 611          | 61 983         | (68%)        |
| <b>Wynik na działalności operacyjnej</b> | <b>(2 416)</b>  | <b>39 139</b>  | <b>-</b>     |
| <b>Wynik netto</b>                       | <b>(11 337)</b> | <b>22 492</b>  | <b>-</b>     |

| tys. zł                                                 | 30.06.2026       | 31.12.2025       | Zmiana      |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------|
| <b>Aktywa trwałe, w tym:</b>                            | <b>268 077</b>   | <b>272 380</b>   | <b>(2%)</b> |
| Długoterminowe aktywa finansowe                         | 121 585          | 120 417          | 1%          |
| <b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>                          | <b>1 291 031</b> | <b>1 173 417</b> | <b>10%</b>  |
| 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%)        |

|                                                     |                |                |             |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| <b>Kapitał własny</b>                               | <b>673 560</b> | <b>731 131</b> | <b>(8%)</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>          | <b>559 575</b> | <b>546 684</b> | <b>2%</b>   |
| 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%)       |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>         | <b>325 973</b> | <b>167 982</b> | <b>94%</b>  |
| 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.    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rentowność</b>                                                                                         |                   |                   |
| Marża brutto na sprzedaży                                                                                 | 27,4%             | 24,6%             |
|                                                                                                           | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
| <b>Płynność</b>                                                                                           |                   |                   |
| <b>Wskaźnik bieżącej płynności</b>                                                                        |                   |                   |
| aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)                       | 10,8              | 15,0              |
| <b>Wskaźnik szybkiej płynności</b>                                                                        |                   |                   |
| aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów) | 2,5               | 3,7               |
| <b>Zadłużenie</b>                                                                                         |                   |                   |
| <b>Dług netto (w mln zł)*</b>                                                                             |                   |                   |
| zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych               | 399,1             | 277,0             |
| <b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b>                                                      |                   |                   |
| kapitał własny do aktywów ogółem                                                                          | 43,2%             | 50,6%             |
| <b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b>                                                              |                   |                   |
| zobowiązania ogółem do kapitału własnego                                                                  | 131,5%            | 97,7%             |
| <b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>                                                                       |                   |                   |
| 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.<br>2.077.692 akcji - bezpośrednio | 31.790.353 - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o.<br>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

---

# **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<br>- 30.06.2026 | 01.04.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 | 01.04.2025<br>- 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)                  |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>         |      | <b>19 611</b>              | <b>12 299</b>              | <b>61 983</b>              | <b>55 130</b>              |
| 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)                    |
| <b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b> |      | <b>(2 416)</b>             | <b>(401)</b>               | <b>39 139</b>              | <b>44 269</b>              |
| Przychody finansowe                              | 10   | 7 317                      | 3 000                      | 3 293                      | 1 850                      |
| Koszty finansowe                                 | 11   | (15 239)                   | (8 085)                    | (13 241)                   | (4 553)                    |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>        |      | <b>(10 338)</b>            | <b>(5 486)</b>             | <b>29 191</b>              | <b>41 566</b>              |
| Podatek dochodowy                                | 12   | (999)                      | (1 101)                    | (6 699)                    | (6 825)                    |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                       |      | <b>(11 337)</b>            | <b>(6 587)</b>             | <b>22 492</b>              | <b>34 741</b>              |
| 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<br>- 30.06.2026 | 01.04.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 | 01.04.2025<br>- 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<br>zakładowy | Kapitał zapasowy<br>z wydzielenia | Kapitał<br>zapasowy | Akcje własne | Zyski<br>zatrzymane | Kapitał własny<br>razem |
|-----------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|-------------------------|
| <i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r.</i> |                      |                                   |                     |              |                     |                         |
| <b>Stan na początek okresu</b>                      | <b>41 653</b>        | <b>317 922</b>                    | <b>313 389</b>      | <b>(4)</b>   | <b>58 171</b>       | <b>731 131</b>          |
| Podział wyniku z lat ubiegłych                      | -                    | -                                 | 58 171              | -            | (58 171)            | -                       |
| Wypłata dywidendy                                   | -                    | -                                 | (46 234)            | -            | -                   | (46 234)                |
| Zysk (strata) netto danego okresu                   | -                    | -                                 | -                   | -            | (11 337)            | (11 337)                |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                        | <b>41 653</b>        | <b>317 922</b>                    | <b>325 326</b>      | <b>(4)</b>   | <b>(11 337)</b>     | <b>673 560</b>          |
|                                                     | Kapitał<br>zakładowy | Kapitał zapasowy<br>z wydzielenia | Kapitał<br>zapasowy | Akcje własne | Zyski<br>zatrzymane | Kapitał własny<br>razem |
| <i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.</i> |                      |                                   |                     |              |                     |                         |
| <b>Stan na początek okresu</b>                      | <b>41 653</b>        | <b>317 922</b>                    | <b>306 661</b>      | <b>-</b>     | <b>31 719</b>       | <b>697 955</b>          |
| 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                  |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                        | <b>41 653</b>        | <b>317 922</b>                    | <b>313 389</b>      | <b>(4)</b>   | <b>58 171</b>       | <b>731 131</b>          |
|                                                     | Kapitał<br>zakładowy | Kapitał zapasowy<br>z wydzielenia | Kapitał<br>zapasowy | Akcje własne | Zyski<br>zatrzymane | Kapitał własny<br>razem |
| <i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.</i> |                      |                                   |                     |              |                     |                         |
| <b>Stan na początek okresu</b>                      | <b>41 653</b>        | <b>317 922</b>                    | <b>306 661</b>      | <b>-</b>     | <b>31 719</b>       | <b>697 955</b>          |
| 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                  |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                        | <b>41 653</b>        | <b>317 922</b>                    | <b>313 389</b>      | <b>(4)</b>   | <b>22 492</b>       | <b>695 452</b>          |

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<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 |
|----------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|----------------------------|
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>            |      |                            |                            |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                                                |      | <b>(10 338)</b>            | <b>29 191</b>              |
| 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                        |
| <b>Korekty razem</b>                                                       |      | <b>15 321</b>              | <b>21 698</b>              |
| 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)                   |
| <b>Zmiana kapitału obrotowego</b>                                          |      | <b>35 698</b>              | <b>52 229</b>              |
| Podatek dochodowy zwrócony                                                 |      | 14                         | 122                        |
| Podatek dochodowy zapłacony                                                |      | (8 288)                    | (6 486)                    |
| <b>Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych</b>                 |      | <b>(8 274)</b>             | <b>(6 364)</b>             |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                |      | <b>32 407</b>              | <b>96 754</b>              |

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<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI<br/>INWESTYCYJNEJ</b> |                            |                            |
| Odsetki otrzymane                                                     | 1 453                      | 1 354                      |
| Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN                                     | 35                         | -                          |
| Spłata udzielonych pożyczek                                           | -                          | 968                        |
| <b>Wpływy</b>                                                         | <b>1 488</b>               | <b>2 322</b>               |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych     | (869)                      | (539)                      |
| Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych                         | (85 000)                   | -                          |
| <b>Wydatki</b>                                                        | <b>(85 869)</b>            | <b>(539)</b>               |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>         | <b>(84 381)</b>            | <b>1 783</b>               |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI<br/>FINANSOWEJ</b>    |                            |                            |
| Zaciągnięcie kredytów i pożyczek                                      | 81 235                     | 80 667                     |
| Wpływy netto z emisji obligacji                                       | 86 461                     | -                          |
| Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności     | 231                        | -                          |
| <b>Wpływy</b>                                                         | <b>167 927</b>             | <b>80 667</b>              |
| 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)                    |
| <b>Wydatki</b>                                                        | <b>(188 048)</b>           | <b>(204 193)</b>           |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>            | <b>(20 121)</b>            | <b>(123 526)</b>           |
| <b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO</b>                                      | <b>(72 095)</b>            | <b>(24 988)</b>            |
| <b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>                     | <b>(72 095)</b>            | <b>(24 988)</b>            |
| <b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>                            | <b>271 200</b>             | <b>257 986</b>             |
| <b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>                              | <b>199 105</b>             | <b>232 998</b>             |

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<br>- 30.06.2026 | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2026<br>- 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)                   |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>         | <b>15 934</b>              | <b>55 041</b>              | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>3 677</b>               | <b>6 942</b>               |
| 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)                      |
| <b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b> | <b>(3 914)</b>             | <b>36 097</b>              | <b>(228)</b>               | <b>259</b>                 | <b>1 726</b>               | <b>2 783</b>               |
| Przychody finansowe                              | 3 195                      | 1 316                      | 4 081                      | 1 930                      | 42                         | 47                         |
| Koszty finansowe                                 | (13 557)                   | (12 056)                   | (1 678)                    | (1 182)                    | (4)                        | (3)                        |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>        | <b>(18 342)</b>            | <b>25 357</b>              | <b>2 175</b>               | <b>1 007</b>               | <b>5 829</b>               | <b>2 827</b>               |

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

|                                                                          | Segment deweloperski<br>Okres zakończony |                  |                  | Segment magazynowy<br>Okres zakończony |                |                | Segment hospitality<br>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     |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                     | 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        | -                                       | -              | -              |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                   | <b>1 097 133</b>                         | <b>1 009 193</b> | <b>1 070 035</b> | <b>6 685</b>                           | <b>7 102</b>   | <b>22 690</b>  | <b>187 213</b>                          | <b>157 122</b> | <b>99 854</b>  |
| 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                      | -                                        | -                | -                | -                                      | -              | -              | -                                       | -              | -              |
| <b>Aktywa razem</b>                                                      | <b>1 164 819</b>                         | <b>1 078 956</b> | <b>1 143 055</b> | <b>131 989</b>                         | <b>130 746</b> | <b>166 332</b> | <b>262 585</b>                          | <b>236 095</b> | <b>182 320</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                       | 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         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                      | 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          |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                                | <b>734 261</b>                           | <b>598 119</b>   | <b>700 430</b>   | <b>3 366</b>                           | <b>2 957</b>   | <b>2 930</b>   | <b>148 419</b>                          | <b>113 590</b> | <b>92 895</b>  |

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.

## 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 zawiązania 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<br>- 30.06.2026 | 01.04.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 | 01.04.2025<br>- 30.06.2025 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Wyroby gotowe                 | 39 933                     | 22 309                     | 222 072                    | 201 190                    |
| Usługi                        | 31 687                     | 17 055                     | 29 650                     | 16 200                     |
| <b>Przychody ze sprzedaży</b> | <b>71 620</b>              | <b>39 364</b>              | <b>251 722</b>             | <b>217 390</b>             |

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<br>- 30.06.2026 | 01.04.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 | 01.04.2025<br>- 30.06.2025 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Wyroby gotowe                 | (29 546)                   | (15 472)                   | (168 219)                  | (151 253)                  |
| Usługi                        | (22 463)                   | (11 593)                   | (21 520)                   | (11 007)                   |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b> | <b>(52 009)</b>            | <b>(27 065)</b>            | <b>(189 739)</b>           | <b>(162 260)</b>           |

| Koszty według rodzaju                     | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 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)                   |
| <b>Koszty według rodzaju</b>              | <b>(52 009)</b>            | <b>(189 739)</b>           |

## 6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

| Koszty sprzedaży                   | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.04.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 | 01.04.2025<br>- 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)                    |
| <b>Koszty sprzedaży</b>            | <b>(6 697)</b>             | <b>(4 085)</b>             | <b>(5 950)</b>             | <b>(3 317)</b>             |

| Koszty ogólnego zarządu                 | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.04.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 | 01.04.2025<br>- 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)                    |
| <b>Koszty ogólnego zarządu</b>          | <b>(17 234)</b>            | <b>(9 127)</b>             | <b>(19 871)</b>            | <b>(10 092)</b>            |

| Koszty według rodzaju                      | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.04.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 | 01.04.2025<br>- 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<br>- 30.06.2026 | 01.04.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 | 01.04.2025<br>- 30.06.2025 |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Pozostałe koszty rodzajowe   | (501)                      | (268)                      | (530)                      | (263)                      |
| <b>Koszty według rodzaju</b> | <b>(23 854)</b>            | <b>(13 135)</b>            | <b>(25 821)</b>            | <b>(13 409)</b>            |

## 7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

|                                                                                         | Nota | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.04.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 | 01.04.2025<br>- 30.06.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Wartość na początek okresu</b>                                                       |      | -                          | -                          | 7 812                      | 7 678                      |
| Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć                                     | 17   |                            | -                          | (3 017)                    | (2 883)                    |
| <b>Wartość na koniec okresu</b>                                                         |      | -                          | -                          | <b>4 795</b>               | <b>4 795</b>               |
| <b>Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:</b> |      |                            |                            |                            |                            |
| 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                                                                       |      | -                          | -                          | -                          | -                          |
| <b>Wynik przypadający Grupie Marvipol Development</b>                                   |      | <b>1 201</b>               | <b>-</b>                   | <b>1 872</b>               | <b>2 006</b>               |

## 8. Pozostałe przychody operacyjne

|                                                  | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.04.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 | 01.04.2025<br>- 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                         |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>            | <b>2 820</b>               | <b>989</b>                 | <b>5 050</b>               | <b>2 365</b>               |

## 9. Pozostałe koszty operacyjne

|                                                                                   | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.04.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 | 01.04.2025<br>- 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)                      |
| <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                                                | <b>(2 117)</b>             | <b>(477)</b>               | <b>(3 945)</b>             | <b>(1 823)</b>             |

## 10. Przychody finansowe

|                                                                            | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.04.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 | 01.04.2025<br>- 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                         |
| <b>Przychody finansowe</b>                                                 | <b>7 317</b>               | <b>3 000</b>               | <b>3 293</b>               | <b>1 850</b>               |

## 11. Koszty finansowe

|                                                 | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.04.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 | 01.04.2025<br>- 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                        |
| <b>Koszty finansowe</b>                         | <b>(15 239)</b>            | <b>(7 096)</b>             | <b>(13 241)</b>            | <b>(3 825)</b>             |

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<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 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)                    |
| <b>Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>                                                                            | <b>(840)</b>               | <b>2 190</b>               |
| 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                        |
| <b>Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>                                                                           | <b>(3 283)</b>             | <b>1 760</b>               |

| Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego                                             | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 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<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 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<br>i budowle | Maszyny<br>i urządzenia | Środki<br>transportu | Pozostałe<br>środki trwałe | Środki trwałe<br>w budowie | Razem           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|
| <b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2026 r.</b>                                 | <b>3 780</b> | <b>60 762</b>        | <b>1 799</b>            | <b>4 532</b>         | <b>7 954</b>               | <b>582</b>                 | <b>79 409</b>   |
| Nabycie                                                                           | -            | -                    | -                       | -                    | 466                        | 247                        | 713             |
| Wykup z leasingu                                                                  | -            | -                    | -                       | 531                  | -                          | -                          | 531             |
| Zbycie                                                                            | -            | -                    | -                       | -                    | (405)                      | -                          | (405)           |
| <b>Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2026 r.</b>                                 | <b>3 780</b> | <b>60 762</b>        | <b>1 799</b>            | <b>5 063</b>         | <b>8 015</b>               | <b>829</b>                 | <b>80 248</b>   |
| <b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.</b> | <b>-</b>     | <b>(5 378)</b>       | <b>(1 074)</b>          | <b>(2 221)</b>       | <b>(3 386)</b>             | <b>-</b>                   | <b>(12 059)</b> |
| Amortyzacja za okres                                                              | -            | (636)                | (96)                    | (368)                | (318)                      | -                          | (1 418)         |
| Wykup z leasingu                                                                  | -            | -                    | -                       | (301)                | -                          | -                          | (301)           |
| Zbycie                                                                            | -            | -                    | -                       | -                    | 176                        | -                          | 176             |
| <b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2026 r.</b> | <b>-</b>     | <b>(6 014)</b>       | <b>(1 170)</b>          | <b>(2 890)</b>       | <b>(3 528)</b>             | <b>-</b>                   | <b>(13 602)</b> |
| <b>Wartość netto na dzień 30 czerwca 2026 r.</b>                                  | <b>3 780</b> | <b>54 748</b>        | <b>629</b>              | <b>2 173</b>         | <b>4 487</b>               | <b>829</b>                 | <b>66 646</b>   |

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

|                                                                            | Grunty | Budynki<br>i budowle | Maszyny<br>i urządzenia | Środki<br>transportu | Pozostałe<br>środki trwałe | Środki trwałe<br>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<br>i budowle | Maszyny<br>i urządzenia | Środki<br>transportu | Pozostałe<br>środki trwałe | Środki trwałe<br>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            |
| <b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>                     | <b>121 585</b>   | <b>120 417</b> | <b>136 834</b> |
| Pożyczki do jednostek współkontrolowanych*                       | 119 617          | 117 676        | 133 107        |
| Pożyczki do pozostałych podmiotów                                | -                | -              | -              |
| <b>Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)</b> | <b>119 617</b>   | <b>117 676</b> | <b>133 107</b> |

\*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. m<sup>2</sup>. 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. m<sup>2</sup>. 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. m<sup>2</sup>. 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              |
| <b>Aktywa razem</b>                                                                     | <b>416 670</b>   | <b>408 533</b>      | <b>450 224</b>      |
| 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                                            | -                | -                   | -                   |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                                               | <b>454 117</b>   | <b>429 492</b>      | <b>443 361</b>      |
| <b>Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development</b>                            | <b>(1)</b>       | <b>-</b>            | <b>4 794</b>        |
| w tym przeznaczone do sprzedaży                                                         | -                | -                   | -                   |
|                                                                                         |                  | <b>01.01.2026</b>   | <b>01.01.2025</b>   |
|                                                                                         |                  | <b>- 30.06.2026</b> | <b>- 30.06.2025</b> |
| 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)             |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                                                             |                  | <b>(17 348)</b>     | <b>(10 513)</b>     |
| Podatek dochodowy                                                                       |                  | 32                  | 75                  |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                              |                  | <b>(17 316)</b>     | <b>(10 438)</b>     |
| 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                                                                     |                  | -                   | -                   |
| <b>Wynik przypadający Grupie Marvipol Development</b>                                   |                  | <b>1 201</b>        | <b>1 872</b>        |

## 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         |
| <b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą</b>                                                                  | <b>37 350</b>    | <b>38 726</b> | <b>44 716</b> |
| Kompensata                                                                                                                   | (7 058)          | (7 594)       | (12 579)      |
| <b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>                                                                                   | <b>30 292</b>    | <b>31 132</b> | <b>32 138</b> |
| 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           |
| <b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą</b>                                                                 | <b>19 867</b>    | <b>23 686</b> | <b>36 857</b> |
| Kompensata                                                                                                                   | (7 058)          | (7 594)       | (12 579)      |
| <b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>                                                                                  | <b>12 809</b>    | <b>16 093</b> | <b>24 278</b> |

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            |
| <b>Zapasy, razem</b>    | <b>988 906</b>   | <b>887 397</b> | <b>939 181</b> |

**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                  | -              |
| <b>Zapasy, razem</b>             | <b>880 951</b>          | <b>107 736</b> | <b>752 280</b>          | <b>134 890</b> | <b>752 371</b>          | <b>186 608</b> |

### Odpisy aktualizujące zapasy

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

| 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         |
| <b>Pozostałe należności razem</b>                            | <b>5 847</b>     | <b>4 716</b>  | <b>8 060</b>  |
| 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             |
| <b>Należności podatkowe</b>                                  | <b>5 249</b>     | <b>6 144</b>  | <b>7 451</b>  |
| Należności krótkoterminowe netto                             | 16 142           | 14 820        | 20 400        |
| odpisy aktualizujące wartość należności                      | 337              | 289           | 519           |
| <b>Należności krótkoterminowe brutto</b>                     | <b>16 479</b>    | <b>15 109</b> | <b>20 919</b> |

## 20. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

|                                               | Okres zakończony |            |            |
|-----------------------------------------------|------------------|------------|------------|
|                                               | 30.06.2026       | 31.12.2025 | 30.06.2025 |
| Krótkoterminowe papiery wartościowe           | 86 878           | -          | -          |
| <b>Krótkoterminowe aktywa finansowe razem</b> | <b>86 878</b>    | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

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        |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>                | <b>199 105</b>   | <b>271 200</b> | <b>232 998</b> |
| <i>W tym:</i>                                                  |                  |                |                |
| Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych  | 29 970           | 32 094         | 29 510         |
| <b>Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</b> | <b>29 970</b>    | <b>32 094</b>  | <b>29 510</b>  |

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) |
|       |                               | <b>41 652 852</b>   |                                | <b>41 652 852</b>            |                                                                      |

**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%              |
|                             | <b>41 652 852</b>        | <b>41 652 219</b>   | <b>41 652 852</b>       | <b>100,00%</b>                     | <b>100,00%</b>      |

\* 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 | <b>41 652 536</b> | <b>41 652 852</b> | <b>41 652 852</b> |
| Podstawowy zysk                                | (11 337)          | 58 171            | 22 492            |
| Podstawowy zysk na jedną akcję                 | <b>(0,27)</b>     | <b>1,40</b>       | <b>0,54</b>       |

**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                                | <b>16,17</b>     | <b>17,55</b> | <b>16,70</b> |

**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   |
| <b>Rezerwy razem</b>  | <b>5 687</b>     | <b>9 124</b> | <b>8 936</b> |
| <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                   | -                | -             | -             |
| <b>Kredyty i pożyczki razem</b> | <b>51 525</b>    | <b>40 240</b> | <b>53 270</b> |

### 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         |
| <b>Kredyty i pożyczki razem</b> | <b>51 525</b>    | <b>40 240</b> | <b>53 270</b> |

### 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 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<br>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     |
| <b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>    | <b>436 739</b>   | <b>430 364</b> | <b>430 364</b> |
| Wpływy z emisji obligacji zwykłych                           | 89 631           | 176 926        | -              |
| Rolowanie obligacji                                          | 10 369           | 3 074          | -              |
| Koszty emisji                                                | (3 170)          | (3 399)        | -              |
| <b>Wpływy z emisji obligacji netto</b>                       | <b>96 830</b>    | <b>176 601</b> | <b>-</b>       |
| 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)      |
| <b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b> | <b>479 053</b>   | <b>436 739</b> | <b>325 114</b> |
| <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           | -                | -              | -              |
| <b>Obligacje razem</b>  | <b>479 053</b>   | <b>436 739</b> | <b>325 114</b> |

#### 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       |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2026 r.</b> | <b>13 267</b>                                                                             | <b>39 982</b>                                                                            | <b>2 290</b> |
| 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       |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2026 r.</b> | <b>12 115</b>                                                                             | <b>37 161</b>                                                                            | <b>2 272</b> |

|                                                                 | Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment deweloperski | Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment hospitality | Zapasy       |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.</b> | <b>13 553</b>                                                                             | <b>45 713</b>                                                                            | <b>3 538</b> |
| Nabycie                                                         | 1 564                                                                                     | -                                                                                        | -            |
| Amortyzacja                                                     | (2 103)                                                                                   | (5 845)                                                                                  | (44)         |
| Modyfikacja umów leasingu                                       | 338                                                                                       | 114                                                                                      | (418)        |
| Wykup z leasingu                                                | (85)                                                                                      | -                                                                                        | -            |
| Zbycie                                                          | -                                                                                         | -                                                                                        | (786)        |
| <b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2025 r.</b> | <b>13 267</b>                                                                             | <b>39 982</b>                                                                            | <b>2 290</b> |

|                                                                 | Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment deweloperski | Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment hospitality | Zapasy       |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.</b> | <b>13 553</b>                                                                             | <b>45 713</b>                                                                            | <b>3 538</b> |
| Nabycie                                                         | 1 045                                                                                     | -                                                                                        | -            |
| Amortyzacja                                                     | (1 027)                                                                                   | (2 921)                                                                                  | (26)         |
| Modyfikacja umów leasingu                                       | 263                                                                                       | -                                                                                        | (418)        |
| Wykup z leasingu                                                | (85)                                                                                      | -                                                                                        | -            |
| Zbycie                                                          | -                                                                                         | -                                                                                        | (724)        |
| <b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2025 r.</b> | <b>13 749</b>                                                                             | <b>42 792</b>                                                                            | <b>2 370</b> |

#### 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 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Stan na dzień 1 stycznia 2026 r.</b> | <b>13 719</b>                                         | <b>57 557</b>                                        | <b>3 160</b>                                                    |
| Koszty finansowe                        | 354                                                   | 3 344                                                | 137                                                             |
| Modyfikacja umów leasingu               | 197                                                   | 107                                                  | -                                                               |
| Płatności                               | (1 311)                                               | (6 188)                                              | (298)                                                           |
| Różnice kursowe                         | (180)                                                 | -                                                    | -                                                               |
| <b>Stan na dzień 30 czerwca 2026 r.</b> | <b>12 779</b>                                         | <b>54 820</b>                                        | <b>2 999</b>                                                    |

|                                         | Zobowiązania z tytułu leasingu – segment deweloperski | Zobowiązania z tytułu leasingu - segment hospitality | Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Stan na dzień 1 stycznia 2025 r.</b> | <b>14 364</b>                                         | <b>62 649</b>                                        | <b>4 462</b>                                                    |
| 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)                                                           |
| <b>Stan na dzień 31 grudnia 2025 r.</b> | <b>13 719</b>                                         | <b>57 557</b>                                        | <b>3 160</b>                                                    |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia 2025 r.</b> | <b>14 364</b>                                         | <b>62 649</b>                                        | <b>4 462</b>                                                    |
| 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)                                                           |
| <b>Stan na dzień 30 czerwca 2025 r.</b> | <b>14 339</b>                                         | <b>60 123</b>                                        | <b>3 069</b>                                                    |

**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        |
| <b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b> | <b>67 599</b>    | <b>71 266</b> | <b>74 462</b> |

**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        |
| <b>Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste</b> | <b>2 999</b>     | <b>3 160</b> | <b>3 069</b> |

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

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

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        |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>                  | <b>59 173</b>    | <b>45 525</b> | <b>87 394</b> |
| Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe                            | 2 769            | 2 797         | 6 758         |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b> | <b>56 404</b>    | <b>42 728</b> | <b>80 636</b> |
| <b>Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</b>                            | <b>-</b>         | <b>4 340</b>  | <b>1 007</b>  |

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          |
| <b>Przychody przyszłych okresów razem</b> | <b>206 703</b>   | <b>88 179</b> | <b>218 725</b> |

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<br>30.06.2026 | 2026   | 2027    |
|-------------------------------------|-----------------------|--------|---------|
| <b>Przychody przyszłych okresów</b> | 206 703               | 89 275 | 117 428 |

|                                     | Stan na<br>31.12.2025 | 2026   | 2027   |
|-------------------------------------|-----------------------|--------|--------|
| <b>Przychody przyszłych okresów</b> | 88 179                | 49 944 | 38 235 |

|                                     | Stan na<br>30.06.2025 | 2025    | 2026   | 2027   |
|-------------------------------------|-----------------------|---------|--------|--------|
| <b>Przychody przyszłych okresów</b> | 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            |
| <b>Instrumenty dłużne wyceniane według<br/>zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane</b> | <b>119 641</b>   | <b>117 716</b> | <b>133 332</b> |
| Pożyczki                                                                                   | -                | -              | -              |
| Należności z tytułu dostaw i usług                                                         | 5 046            | 3 919          | 4 889          |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                                                           | 86 878           | -              | 0              |
| <b>Instrumenty dłużne wyceniane według<br/>zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe</b> | <b>91 924</b>    | <b>3 919</b>   | <b>4 889</b>   |
| <b>Środki pieniężne</b>                                                                    | <b>199 105</b>   | <b>271 200</b> | <b>232 998</b> |
| <b>Razem</b>                                                                               | <b>410 670</b>   | <b>392 835</b> | <b>371 219</b> |

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         |
| <b>Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b> | <b>651 860</b>   | <b>590 548</b> | <b>509 697</b> |

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<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 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<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 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<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 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<br>w okresie |                            | Nierozliczone saldo<br>na dzień<br>Okres zakończony |            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                    | 01.01.2026<br>- 30.06.2026      | 01.01.2025<br>- 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         |
| <b>Sprzedaż produktów i usług</b>                                                                                  | <b>107</b>                      | <b>271</b>                 | <b>24</b>                                           | <b>40</b>  | <b>225</b> |

**Zakup produktów i usług (w tys. zł)**

|                                                                                                                    | Wartość transakcji<br>w okresie |                            | Nierozliczone saldo<br>na dzień<br>Okres zakończony |            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                    | 01.01.2026<br>- 30.06.2026      | 01.01.2025<br>- 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         |
| <b>Zakup produktów i usług</b>                                                                                     | <b>405</b>                      | <b>645</b>                 | <b>133</b>                                          | <b>79</b>  | <b>76</b>  |

**Wypłacone dywidendy (w tys. zł)**

|                             | Wartość transakcji<br>w okresie |                          | Nierozliczone saldo<br>na dzień<br>Okres zakończony |            |            |
|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|------------|------------|
|                             | 01.01.2026<br>30.06.2026        | 01.01.2025<br>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                    | -                                                   | -          | -          |
| <b>Wypłacone dywidendy</b>  | <b>37 594</b>                   | <b>18 878</b>            | <b>-</b>                                            | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

**Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł**

|                                      | Nierozliczane<br>saldo na dzień<br>01.01.2026 | Sprzedaż<br>udziałów<br>(zmiana metody<br>konsolidacji) | Udzielenie | Spląty<br>kapitału | Naliczenia<br>odsetek | Spląty<br>odsetek | Różnice<br>kursowe | Zmiana odpisu<br>na oczekiwane<br>straty kredytowe | Nierozliczane<br>saldo na dzień<br>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                                        |
|                                      | <b>117 676</b>                                | <b>-</b>                                                | <b>-</b>   | <b>-</b>           | <b>1 671</b>          | <b>-</b>          | <b>2 044</b>       | <b>(1 774)</b>                                     | <b>119 617</b>                                |

|                                                      | Nierozliczane<br>saldo na dzień<br>01.01.2025 | Sprzedaż<br>udziałów<br>(zmiana metody<br>konsolidacji) | Udzielenie | Spląty<br>kapitału | Naliczenia<br>odsetek | Spląty<br>odsetek | Różnice<br>kursowe | Zmiana stanu<br>odpisu na<br>oczekiwane<br>straty kredytowe | Nierozliczane<br>saldo na dzień<br>30.06.2025 |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------|--------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.<br>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                                        |
|                                                      | <b>132 950</b>                                | <b>-</b>                                                | <b>-</b>   | <b>-</b>           | <b>1 862</b>          | <b>-</b>          | <b>(976)</b>       | <b>(729)</b>                                                | <b>133 107</b>                                |

**Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł**

|                                                      | Nierozliczane<br>saldo na dzień<br>01.01.2026 | Sprzedaż /<br>nabycie udziałów<br>(zmiana metody<br>konsolidacji) | Udzielenie   | Kompensaty<br>z<br>dywidendami | Naliczenia<br>odsetek | Spląty<br>odsetek | Różnice<br>kursowe | Nierozliczane<br>saldo na dzień<br>30.06.2026 |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------------------|
| PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.<br>w likwidacji | 953                                           | -                                                                 | -            | 970                            | 8                     | -                 | 9                  | -                                             |
|                                                      | <b>953</b>                                    | <b>-</b>                                                          | <b>-</b>     | <b>970</b>                     | <b>8</b>              | <b>-</b>          | <b>9</b>           | <b>-</b>                                      |
|                                                      | Nierozliczane<br>saldo na dzień<br>01.01.2025 | Sprzedaż /<br>nabycie udziałów<br>(zmiana metody<br>konsolidacji) | Udzielenie   | Kompensaty<br>z<br>dywidendami | Naliczenia<br>odsetek | Spląty<br>odsetek | Różnice<br>kursowe | Nierozliczane<br>saldo na dzień<br>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                                         |
|                                                      | <b>4 650</b>                                  | <b>-</b>                                                          | <b>3 810</b> | <b>4 586</b>                   | <b>162</b>            | <b>-</b>          | <b>(236)</b>       | <b>4 833</b>                                  |

**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      | -              | -              | -              |
|                    | <b>119 617</b> | <b>117 676</b> | <b>133 107</b> |

**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      | -          | -          | -            |
|                    | <b>-</b>   | <b>953</b> | <b>4 833</b> |

## 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            |
| <b>Zmiana stanu zapasów wykazana w rachunku przepływów pieniężnych</b>                         | <b>-92 115,00</b> | <b>108 391,00</b> |

| 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        |
| <b>Zmiana stanu należności wykazana w rachunku przepływów pieniężnych</b>                     | <b>-1 701,00</b> | <b>31 794,00</b> |

| 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        |
| <b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek wykazana w rachunku przepływów pieniężnych</b> | <b>13 515,00</b> | <b>-7 099,00</b> |

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Karolina Banaś**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

---

# **Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe**

Na dzień 30 czerwca  
i za okres sześciu  
miesięcy 2026 roku

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Karolina Banaś**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Karolina Banaś**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio  
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio  
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio  
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio  
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

## INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

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

### 2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Przychody ze sprzedaży

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

## 5. Koszt własny sprzedaży

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

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

## 6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

| Koszty sprzedaży                   | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.04.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 | 01.04.2025<br>- 30.06.2025 |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa | -                          | -                          | -                          | -                          |
| Koszty marketingu                  | (76)                       | (31)                       | (125)                      | (59)                       |
| <b>Koszty sprzedaży</b>            | <b>(76)</b>                | <b>(31)</b>                | <b>(125)</b>               | <b>(59)</b>                |

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

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

## 7. Pozostałe przychody operacyjne

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

|                                       | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.04.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 | 01.04.2025<br>- 30.06.2025 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Pozostałe przychody                   | 43                         | -                          | 2                          | 2                          |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne</b> | <b>1 931</b>               | <b>827</b>                 | <b>3 168</b>               | <b>1 761</b>               |

## 8. Pozostałe koszty operacyjne

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

## 9. Przychody finansowe

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

## 10. Koszty finansowe

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

## 11. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

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

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

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

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

## 12. Wartości niematerialne i prawne

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

### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

### 13. Rzeczowe aktywa trwałe

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

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

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

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

### Zabezpieczenia

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

### Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

## 14. Długoterminowe aktywa finansowe

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

### Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

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

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

**Wartość udziałów w spółkach zależnych**

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

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

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

## 15. Odroczony podatek dochodowy

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

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

## 16. Zapasy

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

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

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

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

**Odpisy aktualizujące zapasy**

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

**Zabezpieczenia na zapasach:**

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

**17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

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

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

## 18. Środki pieniężne

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

## 19. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

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

### Struktura kapitału zakładowego na 30 czerwca 2026 r.

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

**Akcjonariat na 30 czerwca 2026 r.**

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

\* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

**Podstawowy zysk na jedną akcję**

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

**Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję**

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

**Wartość księgowa na jedną akcję**

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

**20. Rezerwy**

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

## 21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

### Kredyty i pożyczki według rodzaju

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

### Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

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

### Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

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

### Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

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

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

## 22. Zobowiązania z tytułu obligacji

### Zmiana stanu obligacji

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

### Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

### Zestawienie informacji o obligacjach

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

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

### Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

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

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

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

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

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

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

**Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty**

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

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

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

**24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**

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

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

## 25. Przychody przyszłych okresów

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

## 26. Instrumenty finansowe

### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

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

### b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

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

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

## 27. Zobowiązania warunkowe

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

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

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

## 28. Transakcje z podmiotami powiązanymi

### Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

#### Wynagrodzenie Zarządu (w tys. zł)

|                       | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Wynagrodzenie Zarządu | 2 760                      | 2 601                      |

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

|                               | 01.01.2026<br>- 30.06.2026 | 01.01.2025<br>- 30.06.2025 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Wynagrodzenie Rady Nadzorczej | 411                        | 384                        |

### Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

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

#### Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

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

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

**Zakup produktów i usług (w tys. zł)**

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

**Otrzymane dywidendy (w tys. zł)**

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

**Wyplacone dywidendy (w tys. zł)**

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

**Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł**

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

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

**Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł**

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

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

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

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

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

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

### Jednostki zależne

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

### Jednostki zależne na dzień bilansowy

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

## 30. Średnioroczne zatrudnienie w Marvipol Development S.A.

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

Warszawa, 20 sierpnia 2026 r.

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

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

### 32. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Karolina Banaś**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

---

# **Raporty Niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądów sprawozdań**

Raport za I półrocze 2026 r.



**cswp**  
audit | tax | advisory



**CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna**  
ul. Kopernika 34  
00-336 Warszawa  
tel.: +48 22 101 20 01  
faks: +48 22 100 59 94  
www.cswp.pl

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z PRZEGLĄDU SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO  
SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.  
OBEJMUJĄCEGO OKRES  
OD 1 STYCZNIA 2026 R. DO 30 CZERWCA 2026 R.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol Development Spółka Akcyjna

***Wprowadzenie***

Przeprowadziliśmy przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., w której Jednostką Dominującą jest Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32 („Jednostka Dominująca”), na które składa się skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2026 r., skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. oraz informacje objaśniające („skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie skonsolidowanego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonego przez Unię Europejską. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

***Zakres przeglądu***

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Przegląd sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.



Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
KRS: 0000982475  
NIP: 5252523102  
REGON: 145894054

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat tego skonsolidowanego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

#### *Wniosek*

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonego przez Unię Europejską.

.....  
Biegły rewident nr 12951  
Justyna Winnicka  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający przegląd w imieniu

CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna

Spółka wpisana na listę firm audytorskich  
pod nr ewidencyjnym 3767

Warszawa, 20 sierpnia 2026 roku



**cswp**  
audit | tax | advisory



**CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna**  
ul. Kopernika 34  
00-336 Warszawa  
tel.: +48 22 101 20 01  
faks: +48 22 100 59 94  
www.cswp.pl

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z PRZEGLĄDU JEDNOSTKOWEGO ŚRÓDROCZNEGO  
SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.  
OBEJMUJĄCEGO OKRES  
OD 1 STYCZNIA 2026 R. DO 30 CZERWCA 2026 R.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol Development Spółka Akcyjna

***Wprowadzenie***

Przeprowadziliśmy przegląd jednostkowego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32 („Spółka”), na które składa się jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2026 r., jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych, jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. oraz informacje dodatkowe oraz noty objaśniające („jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie jednostkowego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonego przez Unię Europejską. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego jednostkowego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

***Zakres przeglądu***

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Przegląd sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.



Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
KRS: 0000982475  
NIP: 5252523102  
REGON: 145894054

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat tego jednostkowego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

#### *Wniosek*

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonego przez Unię Europejską.

.....  
Biegły rewident nr 12951  
Justyna Winnicka  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający przegląd w imieniu

CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna

Spółka wpisana na listę firm audytorskich  
pod nr ewidencyjnym 3767

Warszawa, 20 sierpnia 2026 roku

## Oświadczenia Zarządu

### **Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego i śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. za I półrocze 2026 roku**

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, jednostkowe i skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdania finansowe Marvipol Development S.A. na dzień 30 czerwca i za okres sześciu miesięcy 2025 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy Sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu



---

**Marvipol Development S.A.**

Warszawa, ul. Prosta 32  
22 536 50 00  
[marvipol@marvipol.pl](mailto:marvipol@marvipol.pl)