



Raport półroczny Marvipol Development S.A. za I półrocze 2025 r.

Warszawa, 22 sierpnia 2025 r.

Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W I PÓŁROCZU 2025 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 półrocza 2025 roku oraz do dnia sporządzenia raportu	14
Segment deweloperski	16
› Portfel projektów deweloperskich	17
› Kontraktacja lokali	19
› Oferta lokali	19
› Przekazania lokali	20
› Przychody ze sprzedaży lokali	20
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	20
Segment magazynowy	22
› Portfel projektów magazynowych	23
› Zaangażowanie kapitałowe	25
Pozostałe aktywa nieruchomościowe	26
› Realizowane projekty	27
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	30

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	30
Pozostałe informacje	34
SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	37
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	38
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	40
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	42
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	44
Sprawozdawczość segmentów działalności	47
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	47
JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	79
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	80
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	81
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	83
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	84
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	86
RAPORT Z PRZEGLĄDU SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	113
RAPORT Z PRZEGLĄDU JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	115
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	117

Wybrane dane finansowe

Dane skonsolidowane

W tys.	30.06.2025		31.12.2024		30.06.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	1 491 707	351 660	1 583 544	370 593	1 741 193	403 708
Aktywa trwałe	299 128	70 517	302 139	70 709	351 410	81 477
Aktywa obrotowe	1 192 579	281 143	1 281 405	299 884	1 389 783	322 231
Pasywa	1 491 707	351 660	1 583 544	370 593	1 741 193	403 708
Kapitał własny	695 452	163 948	697 955	163 341	662 196	153 535
Zobowiązania długoterminowe	374 864	88 372	489 172	114 480	499 820	115 887
Zobowiązania krótkoterminowe	421 391	99 340	396 417	92 772	579 177	134 286

W tys.	01.01.2025 - 30.06.2025		01.01.2024 - 30.06.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	251 722	59 638	66 001	15 310
Koszt własny sprzedaży	(189 739)	(44 953)	(47 631)	(11 049)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	61 983	14 685	18 370	4 261
Koszty sprzedaży	(5 950)	(1 410)	(4 180)	(970)
Koszty ogólnego zarządu	(19 871)	(4 708)	(17 853)	(4 141)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	1 872	444	47	11
Pozostałe przychody operacyjne	5 050	1 196	4 873	1 130
Pozostałe koszty operacyjne	(3 945)	(935)	(3 007)	(698)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	39 139	9 273	(1 750)	(406)
Przychody finansowe	3 293	780	5 834	1 353
Koszty finansowe	(13 241)	(3 137)	(7 542)	(1 750)
Podatek dochodowy	(6 699)	(1 587)	(582)	(135)
Zysk netto za rok obrotowy	22 492	5 329	(4 040)	(937)

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2025 roku: 4,2419 PLN/EUR (na 31 grudnia 2024 r.: 4,2730 PLN/EUR, na 30 czerwca 2024 r.: 4,3130 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 2025 roku: 4,2208 PLN/EUR; (w 2024 r.: 4,3109 PLN/EUR).

Dane jednostkowe

W tys.	30.06.2025		31.12.2024		30.06.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	1 164 815	274 598	1 194 457	279 536	1 195 589	277 206
Aktywa trwałe	852 812	201 045	834 840	195 376	912 272	211 517
Aktywa obrotowe	312 003	73 553	359 617	84 160	283 317	65 689
Pasywa	1 164 815	274 598	1 194 457	279 536	1 195 589	277 206
Kapitał własny	698 271	164 613	692 971	162 174	672 544	155 934
Zobowiązania długoterminowe	329 268	77 623	413 833	96 848	435 347	100 938
Zobowiązania krótkoterminowe	137 276	32 362	87 653	20 514	87 699	20 334

W tys.	01.01.2025 - 30.06.2025		01.01.2024 - 30.06.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	18 150	4 300	44 459	10 313
Przychody operacyjne razem	3 168	751	2 339	543
Przychody finansowe	61 302	14 524	92 044	21 351
Przychody operacyjne razem	82 620	19 574	138 842	32 207
Koszt własny sprzedaży	(21 048)	(4 987)	(46 307)	(10 742)
Koszty sprzedaży	(125)	(30)	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(2 050)	(486)	(3 171)	(736)
Pozostałe koszty operacyjne	(1 715)	(406)	(626)	(145)
Koszty finansowe	(26 755)	(6 339)	(25 269)	(5 862)
Koszty operacyjne razem	(51 693)	(12 247)	(75 373)	(17 484)
Podatek dochodowy	(632)	(150)	(2 120)	(492)
Zysk netto za rok obrotowy	30 295	7 177	61 349	14 231

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2025 roku: 4,2419 PLN/EUR (na 31 grudnia 2024 r.: 4,2730 PLN/EUR, na 30 czerwca 2024 r.: 4,3130 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 2025 roku: 4,2208 PLN/EUR; (w 2024 r.: 4,3109 PLN/EUR).

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w I półroczu 2025 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, magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty oraz w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe. Do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane zostały następujące aktywa: nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu, projekt Chmielna 78 Hotel



Gdańsk****, którego budowa rozpoczęła się w grudniu 2024 roku oraz aktywa związane z działalnością najmu krótko, średnio i długoterminowego prowadzoną przez Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 29 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 w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Kapitałowa Marvipol Development od 2015 r. realizuje inwestycje zlokalizowane w różnych, starannie wyselekcjonowanych regionach kraju. Inwestycje są realizowane w formule wspólnych przedsięwzięć z doświadczonym partnerem branżowym, liderem rynku w Polsce i w Europie – Grupą Panattoni.

Strategia działania zakłada koncentrację na rozwoju dwóch głównych segmentów biznesu: deweloperskiego i magazynowego, przy równoczesnym optymalnym zarządzaniu pozostałymi aktywami nieruchomościowymi. Marvipol Development dąży do realizacji celu strategicznego, jakim jest efektywne pomnażanie kapitału poprzez koncentrację na projektach o satysfakcjonującej rentowności zaangażowanego kapitału.

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.

Plan rozwoju na najbliższe lata zakłada odbudowanie skali działalności prowadzonej przez Grupę, po okresie spowolnienia wynikającego z niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej spowodowanej m.in. przez wojnę w Ukrainie. Zamiarem Grupy, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest realizacja projektów deweloperskich w Trójmieście i we Wrocławiu. W średniookresowej perspektywie celem Grupy jest wzrost poziomu sprzedaży mieszkań do 800-1000 sztuk rocznie i realizacja projektów generujących satysfakcjonującą marżę.

W segmencie magazynowym Spółka dąży do inwestowania w projekty, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż trzy lata, przy zachowaniu zadowalającej stopy zwrotu.

W segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane są m.in. niezabudowane nieruchomości, na których realizacja projektów deweloperskich będzie możliwa przy spełnieniu przesłanek biznesowych, pozwalających na uzyskanie optymalnych wyników. Działalność spółki Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o. jest prowadzona w oparciu o umowę franczyzy marki Royal Tulip.

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 KSIĄŻEK

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, 22 sierpnia 2025 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 kapitale zakładowym i w głosach na WZ
Mariusz Książek, w tym:	33 338 828	80,04%
<i>Książek Holding Sp. z o.o.</i>	31 261 136	75,05%
<i>Bezpośrednio</i>	2 077 692	4,99%
Akcje własne	633	0,00%
Inne podmioty	8 313 391	19,96%
Razem	41 652 852	100%

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 22.08.2025 r.

2 czerwca 2025 r. została rozliczona transakcja nabycia akcji własnych przez Marvipol Development S.A, zawarta poza rynkiem regulowanym, w ramach skupu akcji własnych realizowanych na podstawie zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki z dnia 6 maja 2025 roku. W ramach transakcji skupu Spółka nabyła łącznie 633 sztuki akcji własnych, reprezentujące około 0,002 % udziału w kapitale zakładowym oraz 0,002% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

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,
- 23 spółki zależne i 7 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%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
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%
11	Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%
18	Property-ad Sp. z o.o.	100%
19	Marvipol Logistics S.A.	100%
20	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
21	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
22	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%
23	Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
1	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji ¹⁾	40,8%
2	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. ²⁾	50%
3	PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. ³⁾	68%
4	PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. ⁴⁾	68%
5	Zynwalin Investments Sp. z o.o. ⁵⁾	68%
6	PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. ⁶⁾	45%
7	PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. ⁷⁾	16,8%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współkontrolowanych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 22.08.2025 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Pozostałe aktywa nieruchomościowe

- 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. - 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 149 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.

- 4) PDC Industrial Center 187 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) 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 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.
- 7) 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 2025 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

251,7 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
W I PÓŁ. 2025 R.

39,1 mln zł

WYNIK
OPERACYJNY
W I PÓŁ. 2025 R.

22,5 mln zł

WYNIK
NETTO
W I PÓŁ. 2025 R.

1 497,5 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 30.06.2025 R.

695,4 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 30.06.2025 R.

219,8 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 30.06.2025 R.

168

LOKALI MIESZKALNYCH,
UŻYTKOWYCH I
INWESTYCYJNYCH
SPRZEDANYCH
W I PÓŁ. 2025 R.

268

LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH
NABYWCOM
W I PÓŁ. 2025 R.

163 tys. m²

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

205 tys. m²

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

123,0 mln zł

ZAANGAŻOWANIE KAPITAŁOWE
W REALIZOWANE PROJEKTY
MAGAZYNOWE
(na dzień sporządzenia
niniejszego raportu)

2,3 mln zł

WYNIK NETTO SEGMENTU
POZOSTAŁYCH AKTYWÓW
NIERUCHOMOŚCIOWYCH
W I PÓŁ. 2025 R.

* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2025 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 222,9 mln zł.

** Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 141,1 tys. m². Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 21,7 tys. m².

7. Najważniejsze wydarzenia I półrocza 2025 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Styczeń 2025 r.

- 2 stycznia – przedterminowy wykup na żądanie Emitenta – Obligacje serii P2021A oraz P2021B (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 1/2025*)
- 22 stycznia – ustalenie programu emisji obligacji publicznych (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 4/2025*)

Luty 2025 r.

- 6 lutego – powołanie Andrzeja Jacaszek do składu Rady Nadzorczej Spółki na kolejną kadencję (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 5/2025*)

Marzec 2025 r.

- 19 marca – zatwierdzenie prospektu Spółki przez KNF (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 6/2025*)
- 31 marca – zawarcie umów kredytowych w ramach projektu deweloperskiego (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 7/2025*)

Kwiecień 2025 r.

- 7 kwietnia – zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 9/2025*)
- 7 kwietnia – zakup akcji Spółki przez Książek Holding sp. z o.o. (szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 10/2025 i 11/2025*)
- 30 kwietnia – zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przez spółkę PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 12/2025*)

Maj 2025 r.

- 5 maja – zgłoszenie przez akcjonariusza projektu uchwały do pkt. 7 porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 13/2025*)
- 6 maja – Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie (szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 14/2025 i 15/2025*)
- 7 maja – rekomendacja Zarządu dotycząca podziału zysku za rok obrotowy 2024 (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 16/2025*)
- 14 maja – uchwała Zarząd w sprawie przeprowadzenia skupu akcji własnych Spółki oraz ogłoszenie zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 18/2025*)
- 29 maja – rozważana emisja w ramach programu emisji obligacji (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 19/2025*)

Czerwiec 2025 r.

- 2 czerwca – zakup akcji Spółki przez Książek Holding sp. z o.o. (szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 20/2025 i 21/2025*)
- 2 czerwca – zawarcie i rozliczenie transakcji skupu akcji własnych (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 22/2025*)
- 3 czerwca – zmiana rekomendacji Zarządu dotycząca podziału zysku za rok obrotowy 2024 (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 23/2025*)
- 3 czerwca – zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 24/2025*)
- 11 czerwca – złożenie najkorzystniejszej oferty na zakup nieruchomości w Gdańsku. (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 25/2025*)
- 24 czerwca – nabycie obligacji serii AE i AF w celu umorzenia.

(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 26/2025)

- 30 czerwca – Zwyczajne Walne Zgromadzenie
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 28/2025 i 29/2025)
- 30 czerwca – podjęcie uchwały ws. wypłaty dywidendy
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 27/2025)

Lipiec 2025 r.

- 7 lipca – zakup akcji Spółki przez Książek Holding sp. z o.o.
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 31/2025 i 32/2025)
- 10 lipca – emisja niezabezpieczonych obligacji serii AG
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 33/2025)
- 11 lipca – nabycie nieruchomości w Gdańsku
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 34/2025)
- 31 lipca – przedterminowy wykup na żądanie Spółki obligacji serii AE i AF
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 35/2025)

Segment deweloperski

Raport
za I półrocze 2025 r.

8. Segment deweloperski

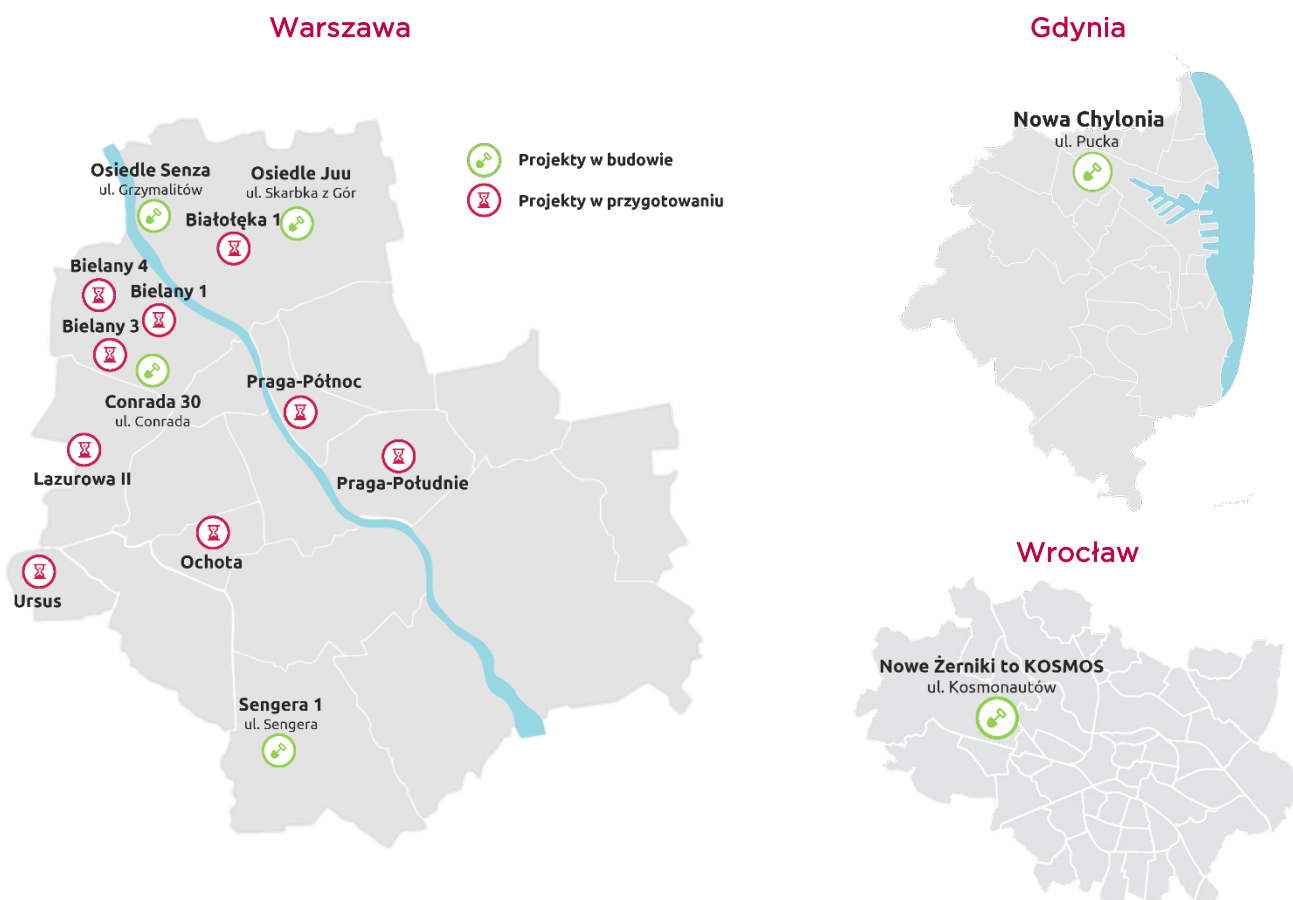
Wprowadzenie

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 10,6 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 607 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

Grupa specjalizuje się w realizacji projektów o podwyższonym standardzie. Dzięki koncentracji na wartości dodanej realizowanych projektów, w tym m.in. ponadczasowej architekturze, wysokiej jakości i solidności wykonania, efektywnej i efektownej aranżacji części wspólnych, Grupa Marvipol Development jest w stanie generować na realizowanych projektach atrakcyjne marże na sprzedaży i ponadnormatywny zwrot z zaangażowanego kapitału, przy zachowaniu atrakcyjnej ceny dla nabywcy.

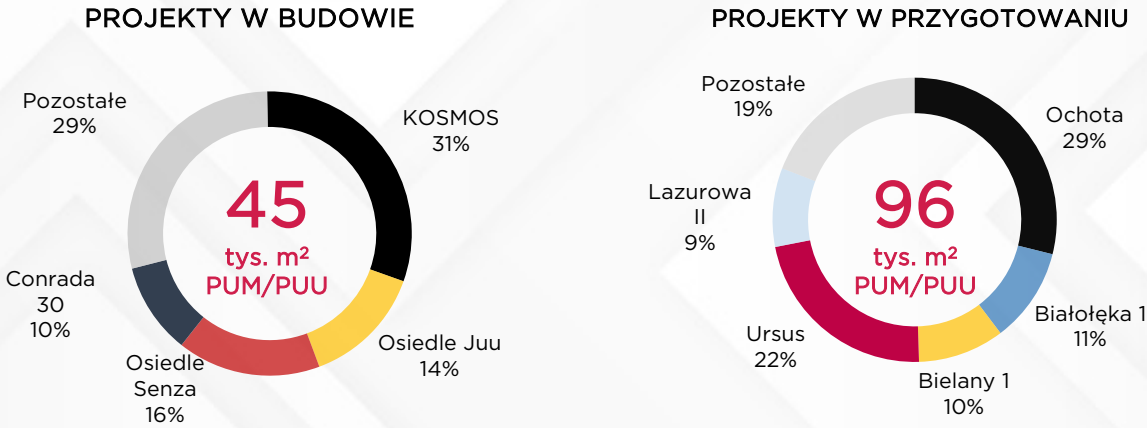
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

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 20 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 141 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 32 proc. stanowią projekty w budowie.



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

W I półroczu 2025 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację ośmiu inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: In Place II (dzielnica Włochy), Gardenia Lagom II (Białota), Conrada 30 (Bielany), Osiedle Juu (Białota), Osiedle Senza (Białota), Sengera 1 (Ursynów) w Warszawie oraz Trio Park (I i II) i Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu. Projekty In Place II oraz Gardenia Lagom II został oddany do użytku w I półroczu br., a projekty Trio Park zostały sfinalizowane w III kw. 2025 r.

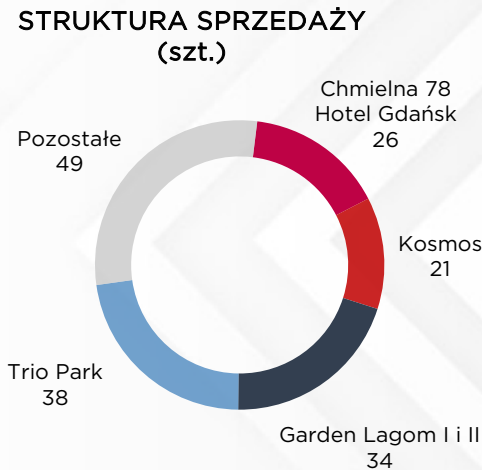
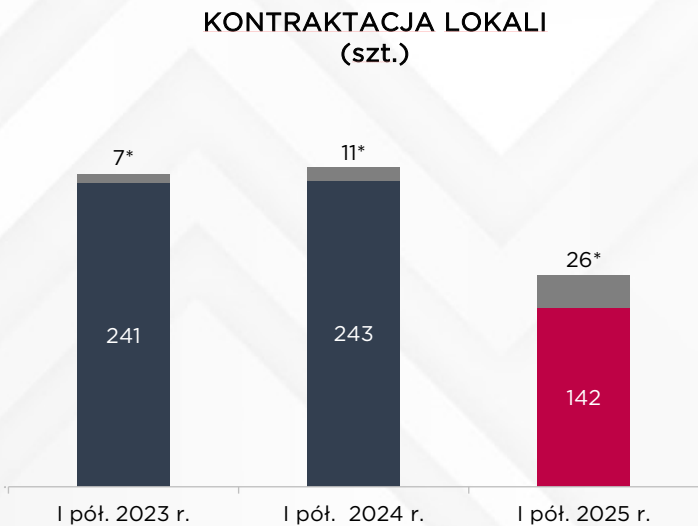
Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, rozpoczęto realizację inwestycji Nowa Chylonia w Gdyni.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2025 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje w budowie					
Conrada 30	89	4,7	32	IV kw. 2023 r.	IV kw. 2025 r.
Osiedle Juu	129	6,3	31	II kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Sengera 1	58	3,6	2	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	34	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,2	15	I kw. 2025 r.	IV kw. 2026 r.
Nowa Chylonia	224	9,3	-	III kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.
Inwestycje w przygotowaniu					
Białota 1	216	10,3	-	-	-
Ochota	448	27,7	-	-	-
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	-	-

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2025 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	-	-
Bielany 3	92	4,5	-	-	-
Praga Południe	70	4,0	-	-	-
Ursus	449	21,5	-	-	-
Lazurowa II	153	8,6			
Bielany 4	24	3,8			

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 w projekcie Chmielna 78 Hotel Gdańsk ujętym w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

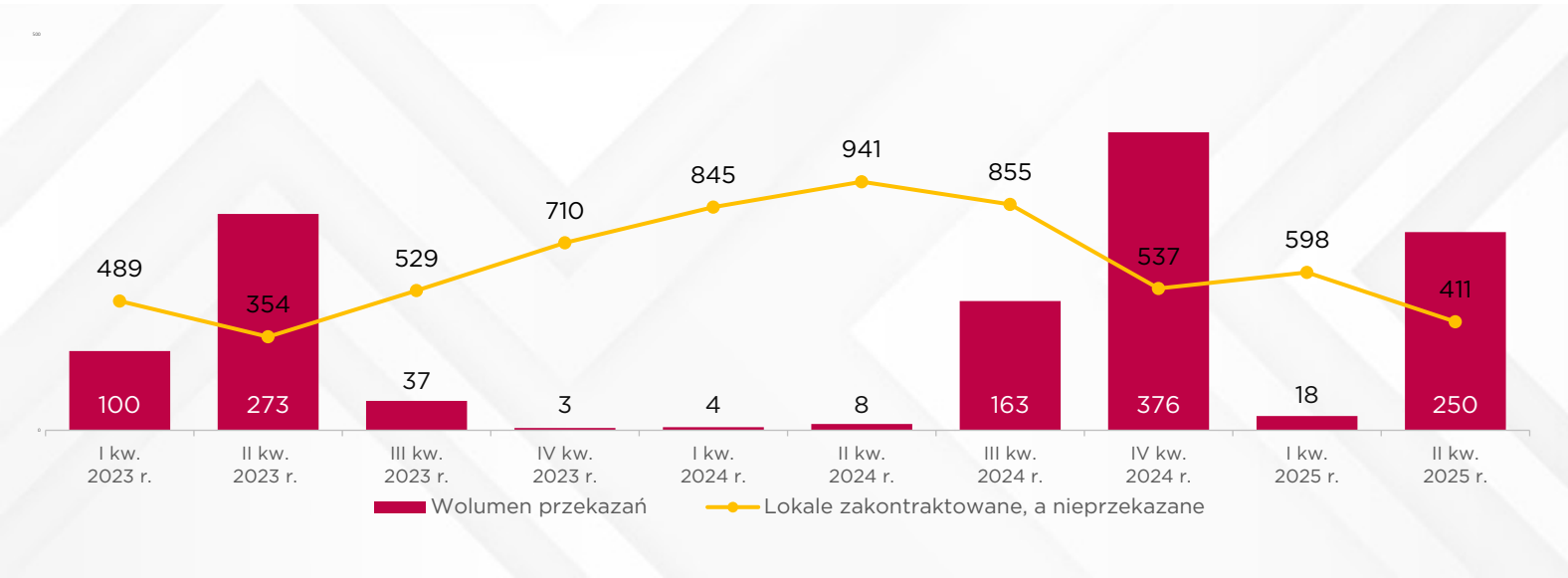
W I półroczu 2025 r. Grupa Marvipol Development zawarła 168 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 26 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Chmielna 78 Hotel Gdańsk****, ujmowanych w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 254 umów zawartych w I półroczu 2024 r. Na wyniki sprzedaży wpływają m.in. dostępność finansowania hipotecznego oraz nastroje konsumenckie.

Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	106	8,6	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	57	3,0	89	4,7

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	98	5,0	129	6,3
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2026 r.	56	3,5	58	3,6
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	377	19,0	426	21,3
Razem	694	39,1	-	-

Przekazania lokali



W I półroczu 2025 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 268 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 12 lokali przed rokiem (ponadto w okresie porównawczym Grupa wydała 20 lokali, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe).

Przychody ze sprzedaży lokali

W I półroczu 2025 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 222,1 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych).

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom		
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)
Projekty ukończone	297	14,6	190 219
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	32	1,7	31 579
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026 r.	82	3,8	52 857
Razem	411	20,1	274 656

Na dzień 30 czerwca 2025 r. Grupa Kapitałowa, w odniesieniu do 411 lokali mieszkalnych i usługowych, posiadała zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), dla których do końca I półrocza 2025 r. nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 274,7 mln zł.

Segment magazynowy

Raport
za I półrocze 2025 r.

9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

Segment jest rozwijany w ramach Grupy Kapitałowej od 2015 r., kiedy to Grupa Marvipol Development, dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych i osiągnięcia atrakcyjnego zwrotu z zaangażowanego kapitału, nawiązała współpracę z Grupą Panattoni, liderem rynku magazynowego w Polsce i w Europie, w zakresie wspólnej realizacji projektów magazynowych.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Marvipol Development koncentruje się na projektach o niskim ryzyku biznesowym – inwestycjach w bardzo dobrych lokalizacjach. Strategia rozwoju segmentu zakłada koncentrację na projektach, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż trzy lata.

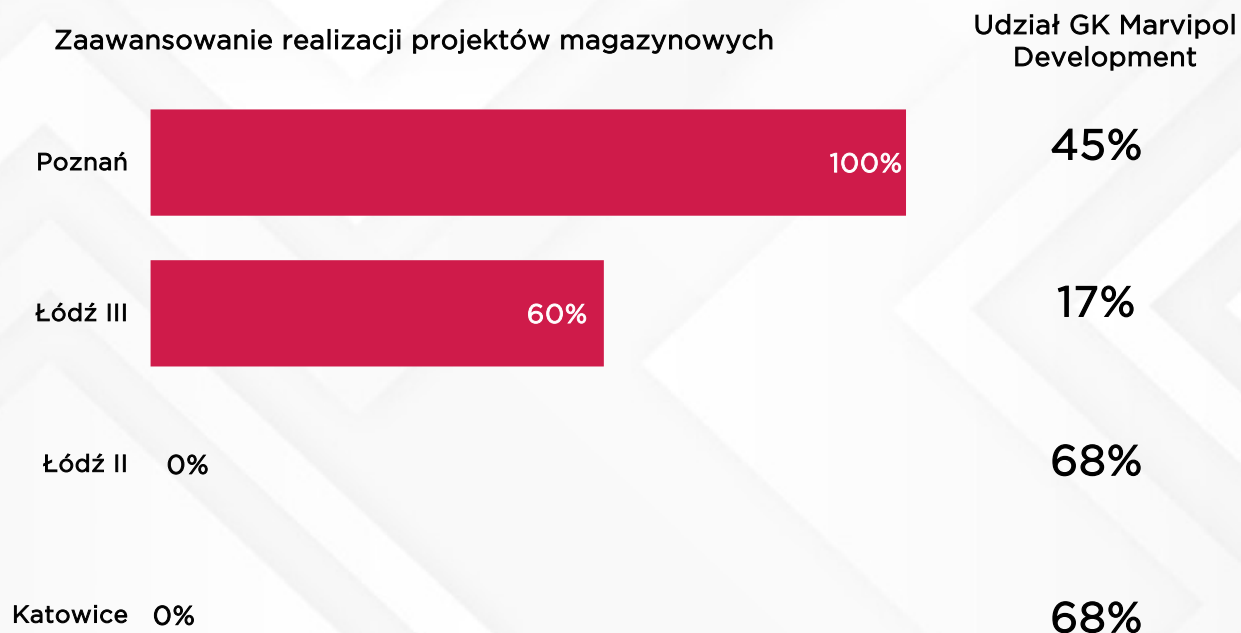
Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 195 Poznań	60	Wybudowany
IC 229 Łódź III	86	W budowie
Zynwalin Katowice	39	Zawieszony
IC 187 Łódź II	20	Zawieszony
Razem	205	-
Sprzedane w latach 2017-2024	607	-

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 4 projekty (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 205 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

Grupa Kapitałowa w I półroczu 2025 r. kontynuowała komercjalizację projektów:

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania projekty Katowice i Łódź II nie są realizowane.

30 kwietnia br. spółka PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowy sprzedaży działki, na której planowano realizację budowy magazynu. Cenę sprzedaży ustalono na około 18,2 mln zł netto. Zawarcie umowy sprzedaży ma nastąpić do 24 stycznia 2026 r.

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.

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

Realizowane projekty

30.06.2025 r.	123,0	Katowice, Poznań, Łódź II, Łódź III
31.12.2024 r.	123,9	Katowice, Poznań, Łódź II, Łódź III
31.12.2023 r.	167,5	Warszawa III, Katowice, Poznań, Łódź II, Łódź III
31.12.2022 r.	204,0	Warszawa III, Wrocław II Katowice, Poznań, Łódź II, Łódź III
31.12.2021 r.	153,6	Warszawa III, Warszawa IV, Wrocław II, Katowice, Poznań, Łódź II
31.12.2020 r.	130,7	Konotopa III, Konotopa IV, Warszawa III, Wrocław I, Warszawa IV, Wrocław II
31.12.2019 r.	171,0	Górny Śląsk, Warszawa I, okolice Szczecina, Warsaw South, Warszawa II, Konotopa III, Warszawa III
31.12.2018 r.	201,1	Górny Śląsk, okolice Krakowa, OBI w Łodzi, Konotopa II, Warszawa I, okolice Szczecina, Warsaw South, Warszawa II, Pruszków, Konotopa III
31.12.2017 r.	124,4	okolice Warszawy, Górny Śląsk, okolice Krakowa, OBI w Łodzi, Konotopa II
31.12.2016 r.	80,0	Konotopa, okolice Warszawy, Górny Śląsk
31.12.2015 r.	26,8	Konotopa

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

W I półroczu 2025 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe kształtowało się na zbliżonym poziomie do stanu na koniec 2024 r. Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w *Nocie 31* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Raport
za I półrocze 2025 r.

10. Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Wprowadzenie

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu do segmentu 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,
- nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu. Miejskowy plan zagospodarowania umożliwia zabudowę nieruchomości obiektem zamieszkania zbiorowego i prowadzenie działalności hotelowej. Dla nieruchomości został opracowany projekt architektoniczny oraz została uzyskana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
- inwestycja Chmielna 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.

Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Projekt skomercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Kołobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu
Chmielna 78 Hotel Gdańsk****	12,3	347	Projekt w realizacji
Razem	33,4		-

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 1 maja 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 2025 roku wyniosło 87%.

Obiekt notuje również wzrost przychodów z organizacji konferencji oraz gastronomii. 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.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, Grupa rozpoznaje transakcje sprzedaży lokali w ramach konceptu Unique Apartments jako leasing zwrotny, zgodnie z MSSF 16. Część wyników (przychodów, kosztów, zysku) na sprzedaży lokali (przy uwzględnieniu stopy dyskontowej ok. 53%) została rozpoznana w momencie wydania klientom lokalu w stanie deweloperskim oraz miejsca postojowego (pierwszy odbiór). Część wyniku – szacowana na około 12% - została rozpoznawana w momencie wydania klientom wykończonego i wyposażonego mieszkania. Pozostała część (35%), na dzień rozpoczęcia okresu najmu lub dzierżawy jest ujmowana w bilansie poprzez wprowadzenie w odpowiedniej wartości prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu i zobowiązania z tytułu leasingu, a następnie, przez okres leasingu, będzie ona rozpoznawana proporcjonalnie w wynikach.

W I półroczu 2025 r. przychody segmentu wyniosły 27,4 mln zł, a wynik netto: 2,3 mln zł.

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

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 Klientom Spółki. 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.

W I półroczu 2025 r. zawarto 26 umów sprzedaży lokali w projekcie.

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.

**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 Gardenia Lagom II, Trio Park I i II,
- oddanie do użytkowania inwestycji Conrada 30 i Osiedle Juu 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;
- 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;
- wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą rozpoznać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali pod marką Royal Tulip Warsaw Centre;
- 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 segmencie magazynowym, w tym utrzymanie optymalnej z perspektywy zwrotu na kapitale i ryzyka biznesowego, skali działalności;
- optymalizacja modelu prowadzenia inwestycji w celu zwiększenia ich ekonomiki;
- konsekwentna realizacja założeń inwestycyjnych dla projektów magazynowych, w tym finalizacja inwestycji poprzez ich sprzedaż w perspektywie ok. 36 miesięcy od zaangażowania kapitału w projekt;
- 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. 2025 r.	I pół. 2024 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	251 722	66 001	281%
Koszt własny sprzedaży	(189 739)	(47 631)	298%
Zysk brutto na sprzedaży	61 983	18 370	237%
Wynik na działalności operacyjnej	39 139	(1 750)	-
Wynik netto	22 492	(4 040)	-

tys. zł	30.06.2025	31.12.2024	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	299 128	302 139	(1%)
Długoterminowe aktywa finansowe	136 834	137 210	0%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 192 579	1 281 405	(7%)
Zapasy	939 181	977 018	(4%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	232 998	257 986	(10%)
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	29 510	70 156	(58%)

Kapitał własny	695 452	697 955	0%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	374 864	489 172	(23%)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	11 281	18 465	(39%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	256 697	360 503	(29%)

tys. zł	30.06.2025	31.12.2024	Zmiana
Zobowiązania z tytułu leasingu	66 480	70 033	(5%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	421 391	396 417	6%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	41 989	3	>1000%
Zobowiązania z tytułu obligacji	68 417	69 861	(2%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	7 982	6 980	14%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I pół. 2025 r.	I pół. 2024 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	24,6%	27,8%

	30.06.2025	31.12.2024
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności		
aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	5,9	9,9
Wskaźnik szybkiej płynności		
aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,3	2,3
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł) *		
zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	219,8	267,9
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi		
kapitał własny do aktywów ogółem	46,6%	44,1 %
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego		
zobowiązania ogółem do kapitału własnego	114,5%	126,9%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	53,4%	55,9%

* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2025 oraz na dzień 31.12.2024 r. wyniósłby odpowiednio 222,9 mln zł oraz 272,3 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 2025 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 251,7 mln zł przychodów, wobec 66,0 mln zł w analogicznym okresie 2024 r., odnotowując 39,1 mln zł zysku operacyjnego (1,8 mln zł straty EBIT rok wcześniej) oraz 22,5 mln zł zysku netto, wobec 4,0 mln zł straty w I półroczu 2024 r.

O dynamicznym wzroście przychodów Grupy przesądził wzrost liczby przekazanych lokali mieszkalnych i usługowych. Wzrost przychodów przełożył się na wyższy zysk operacyjny. Na wynik netto Grupy istotny wpływ miały wyższe o 76% koszty finansowe, a które złożyły się wyższe koszty odsetkowe oraz różnice kursowe.

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. W I półroczu zadłużenie netto Grupy Kapitałowej zmniejszyło się z 267,9 mln zł (272,3 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing) na dzień 31 grudnia 2024 r., do 219,8 mln zł na koniec I półrocza 2025 r.

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W I półroczu 2025 r. Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie poręczyły za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

Gwarancje wystawione w 2025 r.		
Beneficjent	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Ursynów	ubezpieczeniowa	562

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

Tabele nr 8 i 9. Gwarancje wystawione przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

W analizowanym okresie Grupa Kapitałowa otrzymała gwarancje z tytułu dobrego/należytego wykonania, usunięcia wad i usterek oraz gwarancji i rękojmi od poniższych podmiotów:

Gwarancje otrzymane w 2025 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Techbau Budownictwo sp. z o.o.	bankowa	4 810
METALTECH Sp. z o.o.	bankowa	202

Tabela nr 10. Gwarancje otrzymane w I półroczu 2025 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W I półroczu br. Spółka nie emitowała akcji ani obligacji. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego Spółka przeprowadziła emisję niezabezpieczonych obligacji serii AG o wartości 80 mln zł, które są wykorzystywane do współfinansowania rozwoju Grupy.

13. Pozostałe informacje

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w I półroczu 2025 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 2025 r. oraz w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025 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 27 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025 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 2025 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 2025.

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, pośrednio, 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 surowców,
 - 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,
 - sytuację na rynku surowców,
 - ocenę atrakcyjności inwestycyjnej Polski i jej rynku magazynowego przez inwestorów zagranicznych.
- segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupy poprzez m.in.:
 - nastroje konsumenckie oraz sytuację gospodarczą, oddziałującą m.in. na popyt na usługi hotelowe.

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	31.261.136 akcji - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 akcji - bezpośrednio	31.261.136 - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 - bezpośrednio

Od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego stan posiadania akcji przez Książek Holding Sp. z o.o., podmiot powiązany z Mariuszem Książek, zwiększył się o 1.874.885 akcji.

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 2025 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 2025 r. oraz w Nocie 2 Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2025 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 pierwszych
sześciu miesięcy 2025 roku

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

	Nota	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Przychody ze sprzedaży	4	251 722	217 390	66 001	40 285
Koszt własny sprzedaży	5	(189 739)	(162 260)	(47 631)	(27 285)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		61 983	55 130	18 370	13 000
Koszty sprzedaży	6	(5 950)	(3 317)	(4 180)	(2 479)
Koszty ogólnego zarządu	6	(19 871)	(10 092)	(17 853)	(9 145)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	1 872	2 006	47	47
Pozostałe przychody operacyjne	8	5 050	2 365	4 873	1 990
Pozostałe koszty operacyjne	9	(3 945)	(1 823)	(3 007)	(1 451)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		39 139	44 269	(1 750)	1 962
Przychody finansowe	10	3 293	1 850	5 834	3 704
Koszty finansowe	11	(13 241)	(4 553)	(7 542)	(2 732)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		29 191	41 566	(3 458)	2 934
Podatek dochodowy	12	(6 699)	(6 825)	(582)	(1 616)
Zysk (strata) netto		22 492	34 741	(4 040)	1 318
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		0,54	0,83	(0,10)	0,03
Rozwodniony		0,54	0,83	(0,10)	0,03

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)

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Zysk netto	22 492	34 741	(4 040)	1 318
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	22 492	34 741	(4 040)	1 318
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	22 492	34 741	(4 040)	1 318
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	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	214	286	207
Rzeczowe aktywa trwałe	14	68 607	67 618	67 002
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	56 541	59 266	63 121
Długoterminowe aktywa finansowe	15	136 834	137 210	187 390
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	16	4 795	7 812	4 381
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	32 137	29 947	29 309
Aktywa trwałe razem		299 128	302 139	351 410
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	939 181	977 018	940 087
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	20 315	46 239	35 280
Należności z tytułu podatku dochodowego	19	85	162	1 800
Krótkoterminowe aktywa finansowe	20	-	-	20 107
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	20	232 998	257 986	392 509
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	20	29 510	70 156	109 844
Aktywa obrotowe razem		1 192 579	1 281 405	1 389 783
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 491 707	1 583 544	1 741 193

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	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
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		313 389	306 661	306 661
Akcje własne		(4)	-	-
Zyski zatrzymane		22 492	31 719	(4 040)
Kapitały razem		695 452	697 955	662 196
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	8 936	8 936	11 936
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	24 278	22 518	17 560
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	11 281	18 465	8 233
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	256 697	360 503	382 458
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	66 480	70 033	73 699
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	434	457	672
Pozostałe zobowiązania	28	6 758	8 260	5 262
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		374 864	489 172	499 820
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	22	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	41 989	3	313
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	68 417	69 861	68 406
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	7 982	6 980	6 729
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	2 635	4 005	4 661
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	26	1 007	459	9
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	80 636	48 525	50 960
Przychody przyszłych okresów	27	218 725	266 584	448 099
Zobowiązania krótkoterminowe razem		421 391	396 417	579 177
Zobowiązania razem		796 255	885 589	1 078 997
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 491 707	1 583 544	1 741 193

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	306 661	-	31 719	697 955
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	31 719	-	(31 719)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(24 991)	-	-	(24 991)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	(4)	-	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	22 492	22 492
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	313 389	(4)	22 492	695 452
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	55 277	-	(55 277)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(44 152)	-	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	31 719	31 719
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	306 661	-	31 719	697 955
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	55 277	-	(55 277)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(44 152)	-	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(4 040)	(4 040)
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	306 661	-	(4 040)	662 196

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	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		29 191	(3 458)
Amortyzacja		5 621	5 043
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		891	1 341
Przychody odsetkowe	10	(1 354)	(3 222)
Koszty odsetkowe	11	10 240	4 849
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		278	484
Koszty z tytułu leasingu	26	4 078	4 165
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		-	(139)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	3 017	(47)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(1 861)	(2 476)
Efekt wyceny instrumentów pochodnych	27	-	-
Pozostałe		788	406
Korekty razem		21 698	10 404
Zmiana stanu zapasów		45 719	(114 018)
Zmiana stanu należności		25 569	(14 435)
Zmiana stanu kaucji		(1 918)	(4 655)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		30 718	11 181
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(47 859)	236 939
Zmiana kapitału obrotowego		52 229	115 012
Podatek dochodowy zwrócony		122	975
Podatek dochodowy zapłacony		(6 486)	(4 851)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(6 364)	(3 876)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		96 754	118 082

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	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		1 354	3 114
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		-	168
Splata udzielonych pożyczek		968	215
Wpływy		2 322	3 497
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(539)	(1 792)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	33	-	(51)
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych		-	(19 999)
Wydatki		(539)	(21 842)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1 783	(18 345)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		80 667	104 066
Wpływy netto z emisji obligacji	25	-	147 060
Wpływy		80 667	251 126
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Jednostki Dominującej		(24 991)	(44 152)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(45 596)	(130 700)
Wykup obligacji	25	(101 715)	(41 599)
Odsetki zapłacone		(23 201)	(20 177)
Nabycie akcji własnych		(4)	
Prowizje od kredytów		(842)	(836)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	26	(7 844)	(7 611)
Wydatki		(204 193)	(245 075)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(123 526)	6 051
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(24 988)	105 788
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(24 988)	105 788
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		257 986	286 721
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		232 998	392 509

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 pozostałe aktywa nieruchomościowe.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Przychody ze sprzedaży	224 293	34 837	-	-	27 429	31 164
Koszt własny sprzedaży	(169 252)	(21 721)	-	-	(20 487)	(25 910)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	55 041	13 116	-	-	6 942	5 254
Koszty sprzedaży	(4 525)	(2 973)	-	-	(1 425)	(1 207)
Koszty ogólnego zarządu	(15 650)	(14 677)	(1 640)	(1 773)	(2 581)	(1 403)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	1 872	47	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	5 005	4 788	27	27	18	58
Pozostałe koszty operacyjne	(3 774)	(3 004)	-	-	(171)	(3)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	36 097	(2 749)	259	(1 699)	2 783	2 698
Przychody finansowe	1 316	3 358	1 930	2 476	47	-
Koszty finansowe	(12 056)	(5 726)	(1 182)	(1 791)	(3)	(25)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	25 357	(5 118)	1 007	(1 013)	2 827	2 673

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Podatek dochodowy	(6 453)	(275)	314	262	(560)	(569)
Zysk (strata) netto	18 904	(5 393)	1 321	(751)	2 267	2 104

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Aktywa trwałe	73 020	71 170	74 224	143 642	145 427	188 127	82 466	85 542	89 059
w tym rzeczowe aktywa trwałe	34 765	32 813	31 552	-	-	-	33 842	34 805	35 450
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	13 649	13 567	14 505	-	-	-	42 892	45 699	48 616
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	4 795	7 812	4 381	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	-	4 260	1 182	133 107	132 950	179 636	-	-	-
Aktywa obrotowe	1 070 035	1 162 626	1 307 701	22 690	49 812	9 701	99 854	68 967	72 381
w tym zapasy	869 332	920 529	881 385	-	-	-	69 849	56 489	58 702
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	185 673	199 243	375 680	22 685	49 807	9 696	24 640	8 936	7 133
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa razem	1 143 055	1 233 796	1 381 925	166 332	195 239	197 828	182 320	154 509	161 440
Zobowiązania długoterminowe	310 248	422 687	425 223	2 782	2 021	6 105	61 834	64 465	68 492
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	279 599	391 315	400 875	-	-	3 141	54 859	57 686	60 374
Zobowiązania krótkoterminowe	390 182	384 910	569 483	148	168	154	31 061	11 339	9 540
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	115 647	75 888	75 454	-	-	-	5 376	4 961	4 655
Zobowiązania razem	700 430	807 597	994 706	2 930	2 189	6 259	92 895	75 804	78 032

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 2025 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 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 2024 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 2025 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 2024 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2025 r.:

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – Brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 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 klasyfikacji i wycenie Instrumentów finansowych MSSF 9 i MSSF 7 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później),
- 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.

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

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Wyroby gotowe	222 072	201 190	41 319	26 713
Usługi	29 650	16 200	24 682	13 572
Przychody ze sprzedaży	251 722	217 390	66 001	40 285

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

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Wyroby gotowe	(168 219)	(151 253)	(27 214)	(17 001)
Usługi	(21 520)	(11 007)	(20 417)	(10 284)
Koszt własny sprzedaży	(189 739)	(162 260)	(47 631)	(27 285)
Koszty według rodzaju			01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Amortyzacja			(3741)	(3 681)
Zużycie materiałów i energii			(4 113)	(3 729)
Usługi obce			(114 116)	(144 592)
Podatki i opłaty			(121)	(1 026)
Wynagrodzenia			(3 584)	(3 294)
Ub. społ. i inne świadczenia			(699)	(654)
Pozostałe koszty rodzajowe			(23)	(16)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku			(63 369)	109 361
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu			(189 739)	(47 631)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(3 410)	(1 976)	(2 399)	(1 515)
Koszty marketingu	(2 540)	(1 341)	(1 781)	(964)
Koszty sprzedaży	(5 950)	(3 317)	(4 180)	(2 479)
Koszty ogólnego zarządu	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Koszty planowanych inwestycji	(58)	(26)	(139)	(94)
Koszty zakończonych inwestycji	(1 613)	(814)	(2 143)	(904)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(3 425)	(1 782)	(3 344)	(1 692)
Wynagrodzenia	(5 339)	(2 768)	(5 206)	(2 843)
Usługi doradcze	(7 228)	(3 589)	(5 252)	(2 773)
Inne	(2 208)	(1 113)	(1 769)	(839)
Koszty ogólnego zarządu	(19 871)	(10 092)	(17 853)	(9 145)
Koszty według rodzaju	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Amortyzacja	(1 884)	(959)	(1 384)	(756)
Zużycie materiałów i energii	(1 116)	(699)	(987)	(526)
Usługi obce	(15 776)	(8 130)	(12 413)	(6 409)
Podatki i opłaty	(852)	(443)	(1 008)	(560)
Wynagrodzenia	(5 198)	(2 672)	(5 145)	(2 792)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(465)	(243)	(518)	(290)
Pozostałe koszty rodzajowe	(530)	(263)	(578)	(291)
Koszty według rodzaju	(25 821)	(13 409)	(22 033)	(11 624)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

	Nota	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Wartość na początek okresu		7 812	7 678	4 334	4 334
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	16	(3 017)	(2 883)	47	47
Wartość na koniec okresu		4 795	4 795	4 381	4 381
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:					
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	16	(3 017)	(2 883)	47	47
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		-	-	-	-
rezerwy na rozliczenie ceny dywidendy		4 889	4 889	-	-
sprzedaż udziałów		-	-	-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		1 872	2 006	47	47

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Przychody z najmu	1 157	570	37	13
Przychody z refaktur	2 662	1 454	2 265	951
Sprzedaż usług	712	54	300	145
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	139	91
Aktualizacja wartości należności	-	-	-	(112)
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	303	274	624	124
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	-	-	1 015	506
Inne	216	13	493	272
Pozostałe przychody operacyjne	5 050	2 365	4 873	1 990

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Koszty najmu	(115)	(58)	(111)	(56)
Koszty refaktur	(3 242)	(1 764)	(2 475)	(1 099)
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	-	76	-	-
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(21)	263	(246)	(241)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(15)	-	(2)	-
Koszty darowizn	-	-	(15)	-
Pozostałe koszty	(552)	(340)	(158)	(55)
Pozostałe koszty operacyjne	(3 945)	(1 823)	(3 007)	(1 451)

10. Przychody finansowe

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	1 339	841	3 191	2 443
Odsetki od pożyczek	15	4	31	15

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	1 861	941	2 476	1 233
Różnice kursowe	47	47	-	(32)
Zysk z tytułu walutowych instrumentów pochodnych	-	-	-	(40)
Pozostałe	31	17	136	85
Przychody finansowe	3 293	1 850	5 834	3 704

11. Koszty finansowe

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Odsetki od kredytów i obligacji	(10 160)	(5 722)	(4 818)	(2 299)
Odsetki od pożyczek	(80)	(42)	(31)	(16)
Różnice kursowe	(1 392)	2 048	(1 361)	455
Koszty z tytułu leasingu	(427)	(218)	(489)	(489)
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(728)	-	(327)	-
Pozostałe	(454)	109	(516)	(303)
Koszty finansowe	(13 241)	(3 825)	(7 542)	(2 652)

W sprawozdaniu za I półrocze 2025 roku oraz w sprawozdaniu za I półrocze 2024 koszty zarachowanych odsetek oraz efekt wyceny wg. skorygowanego kosztu prezentowany jest łącznie w pozycji „odsetki od kredytów i obligacji”.

12. Podatek dochodowy

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Świadczenie pracownicze	(42)	(61)
Rezerwy na koszty okresu	137	(45)
Odsetki od obligacji i kredytów	(1 016)	(187)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 917	4 948
Odpisy na należności	21	55
Odpisy na pożyczki	450	62
Odpisy na należności	(2)	536
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	-	(58)
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	867	(106)
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	(1 141)	(108)
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 190	5 036
Rzeczowe aktywa trwałe	14	(13)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	(961)	2 686
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	(81)	151
Różnice kursowe z wyceny	93	103
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	1 476	(745)
Odsetki od pożyczki	761	739
Pozostałe	458	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 760	2 921
Zmiana podatku odroczonego	(430)	(2 115)
Podatek bieżący	7 129	2 697
Podatek dochodowy razem	6 699	582

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Zysk brutto	29 191	(3 458)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	5 546	(657)
Różnice:	1 153	1 239
odwrócenie rezerw (różnica trwała)	-	-
efekt podatkowy różnic trwałych	332	188
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na niewykorzystane straty podatkowe	851	362
efekt podatkowy wykorzystania strat podatkowych, na które nie utworzono aktywa z tyt. OPD	-	(281)
efekt ujemnych różnic przejściowych, na które nie utworzono aktywa z tyt. OPD	-	-
efekt podatkowy rozliczenie CIT 2024	325	-
efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z art. 15c ustawy o CIT	-	970
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(356)	-
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	6 699	582

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Zaliczki	Razem
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
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
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 116	-	1 116
Nabycie	254	71	325
Przeniesienie	34	(34)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.	1 404	37	1 441
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(955)	-	(955)
Amortyzacja za okres	(200)	-	(200)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2024 r.	(1 155)	-	(1 155)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 r.	249	37	286
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 116	-	1 116
Nabycie	141	-	141
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2024 r.	1 257	-	1 257
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(955)	-	(955)
Amortyzacja za okres	(95)	-	(95)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2024 r.	(1 050)	-	(1 050)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2024 r.	207	-	207

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień 30 czerwca 2025 r. wartości niematerialne i prawne zostały przeanalizowane pod kątem ewentualnej utraty wartości. Według analiz nie wystąpiły przesłanki utraty wartości.

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

- wystąpienie większej utraty wartości rynkowej składnika aktywów, aniżeli można by się tego spodziewać w wyniku upływu czasu i zwykłego użytkowania tego składnika,
- wystąpienie w ciągu danego okresu bądź możliwość wystąpienia w niedalekiej przyszłości znaczących i niekorzystnych dla podmiotu zmian o charakterze technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym w otoczeniu, w którym jednostka prowadzi działalność lub na rynkach, na które dany składnik aktywów jest przeznaczony,
- wystąpienie wzrostu rynkowych stóp procentowych lub innych rynkowych stóp zwrotu z inwestycji i prawdopodobieństwo, że wzrost ten wpłynie na stopę dyskontową stosowaną do wyliczenia wartości użytkowej danego składnika aktywów i istotnie obniży jego wartość odzyskiwalną.

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 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 2025 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

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	3 780	58 869	1 651	1 891	6 818	652	73 661
Nabycie	-	117	20	298	105	3 164	3 704
Wykup z leasingu	-	-	-	595	-	-	595
Zbycie	-	-	-	(494)	-	-	(494)
Przeniesienie	-	-	2	2 583	649	(3 234)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.	3 780	58 986	1 673	4 873	7 572	582	77 466
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	(2 930)	(610)	(1 410)	(2 336)	-	(7 286)
Amortyzacja za okres	-	(1 328)	(231)	(582)	(543)	-	(2 684)
Wykup z leasingu	-	-	-	(343)	-	-	(343)
Zbycie	-	-	-	465	-	-	465
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2024 r.	-	(4 258)	(841)	(1 870)	(2 879)	-	(9 848)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 r.	3 780	54 728	832	3 003	4 693	582	67 618

Warszawa, 22 sierpnia 2025 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	3 780	58 869	1 651	1 891	6 818	652	73 661
Nabycie	-	18	17	299	44	1 273	1 651
Wykup z leasingu	-	-	-	365	-	-	365
Zbycie	-	-	-	(312)	-	-	(312)
Przeniesienie	-	-	-	-	450	(450)	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2024 r.	3 780	58 887	1 668	2 243	7 312	1 475	75 365
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	(2 930)	(610)	(1 410)	(2 336)	-	(7 286)
Amortyzacja za okres	-	(609)	(148)	(172)	(212)	-	(1 141)
Wykup z leasingu	-	-	-	(219)	-	-	(219)
Zbycie	-	-	-	283	-	-	283
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2024 r.	-	(3 539)	(758)	(1 518)	(2 548)	-	(8 363)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2024 r.	3 780	55 348	910	725	4 764	1 475	67 002

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

- Nieruchomość w Sopocie – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w mBank S.A.; hipoteka łączna do kwoty 82.500 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 2025 r. żadne inne środki trwale nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2025 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		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Kaucje zapłacone	3 123	2 707	5 527
Pożyczki udzielone	133 148	133 922	180 823
Pozostałe należności długoterminowe	563	581	1 040
Długoterminowe aktywa finansowe razem	136 834	137 210	187 390
Pożyczki do jednostek współkontrolowanych*	133 107	132 950	179 636
Pożyczki do pozostałych podmiotów	-	971	1 187
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	133 107	133 921	180 823

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku została przeanalizowana utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych. Odpis na oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek do jednostek współkontrolowanych na 30.06.2025 roku wynosił 1.307 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 187: Projekt Łódź II

▪ PDC Industrial Center 229: Projekt Łódź III

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

Projekt Okolice Poznania jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 13,8 ha. Projekt jest realizowany w okolicach Poznania w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 60 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są: Marvipol Logistics S.A. (posiadający 45% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 29% udziałów spółki celowej) oraz podmiot trzeci (posiadający 26% udziałów spółki celowej).

Projekt Łódź II jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 4,9 ha. Projekt będzie realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 20 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

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

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 30.06.2025 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Aktywa trwałe	424 688	433 743	584 877
w tym nieruchomości inwestycyjne	376 341	384 297	446 397
Aktywa obrotowe	25 536	40 758	44 490
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 108	30 670	29 500
Aktywa razem	450 224	474 501	629 367
Zobowiązania długoterminowe	433 231	432 613	391 573
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	425 645	415 392	374 111
Zobowiązania krótkoterminowe	10 130	15 538	235 257
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	4 312
Zobowiązania razem	443 361	448 151	626 830
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	4 794	7 812	4 381
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
		01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Przychody ze sprzedaży		13 659	18 276
Koszty operacyjne		(14 501)	(16 518)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		(4 799)	7 121
Przychody finansowe		3 807	5 440
Koszty finansowe		(8 679)	(11 467)

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Zysk (strata) brutto	(10 513)	2 852
Podatek dochodowy	75	(539)
Zysk (strata) netto	(10 438)	2 313
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:		
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	(3 017)	47
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży	-	-
- rezerwy na rozliczenie ceny	-	-
- zakończenie wspólnych przedsięwzięć	-	-
- dywidendy	4 889	-
- sprzedaż udziałów	-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development	1 872	47

17. Odroczoney podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Świadczenia pracownicze	86	128	-
Rezerwy na koszty okresu	2 026	1 889	2 563
Odsetki od obligacji i kredytów	926	1 942	2 107
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	12 926	12 556	12 537
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowych nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	3 312	765	2 031
Odpisy na zapasy	-	-	1 193
Odpisy na należności	149	128	141
Odpisy na pożyczki	711	261	297
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	16 105	12 211	16 180
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	1 414	547	323
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	7 062	8 203	4 516
Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	44 716	38 630	41 888
Kompensata	(12 579)	(8 683)	(12 579)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	32 137	29 947	29 309
Rzeczowe aktywa trwałe	142	128	150
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	9 046	10 007	12 751
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	402	483	532
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	1 025	932	811
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	10 422	8 946	169
Odsetki naliczone	2 782	2 021	3 147
Wycena aktywów z tytułu leasingu	12 579	8 683	12 579
Pozostałe	459	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	36 857	31 200	30 139
Kompensata	(12 579)	(8 683)	(12 579)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	24 278	22 518	17 560

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		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Produkcja niezakończona	752 371	845 902	790 110
Wyroby gotowe	186 608	130 879	149 821
Towary	202	237	156
Zapasy, razem	939 181	977 018	940 087

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2025 r., 31 grudnia 2024 r. oraz na dzień 30 czerwca 2024 r.

	30.06.2025		31.12.2024		30.06.2024	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	26 373	-	26 434	-	19 972	-
Inwestycja Studio Okęcie	-	-	-	-	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	15	-	2 263	-	2 263
Inwestycja Unique Tower	-	180	-	180	-	4 597
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	-	-	1 734	-	1 734
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	-	-	1 848	-	879
Inwestycja Gdańsk Chmielna	39 970	-	23 936	-	22 063	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	52 745	-	53 093	-	57 518
Inwestycja Kołobrzeg	32 586	-	32 373	-	32 042	-
Inwestycja Kłopotowskiego 11	-	-	-	3 317	-	3 451
Inwestycja Conrada	68 367	-	52 071	-	35 702	-
Inwestycja In Place	-	25 858	146 705	7 556	284 649	-
Inwestycja Wrocław Trio Park	72 229	-	65 241	-	42 616	-
Inwestycja Białotąka I	16 390	-	16 369	-	16 039	-
Inwestycja Gardenia Lagom	-	61 359	46 495	10 792	100 075	-
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	-	45 500	-	49 149	490	78 432
Inwestycja Ursynów II	29 484	-	21 576	-	17 185	-
Inwestycja Ochota	100 917	-	100 215	-	100 418	-
Inwestycja Wrocław II	62 932	-	47 547	-	36 149	-
Inwestycja Osiedle Juu	49 837	-	33 740	-	17 640	-
Inwestycja Białotąka IV	29 189	-	18 715	-	17 583	-
Inwestycja Praga Północ	13 849	-	13 780	-	12 835	-
Inwestycja Praga Południe	16 755	-	16 610	-	16 252	-
Inwestycja Konstancin	8 142	-	2 796	-	-	-
Inwestycja Gdynia Pucka	19 401	-	18 844	-	18 400	-
Inwestycja Lazurova II	49 782	-	48 455	-	-	-

	30.06.2025		31.12.2024		30.06.2024	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Bielany	44 006	-	42 017	-	-	-
Inwestycja Królowej Bony	72 162	-	71 983	-	-	-
Zapasy, razem	752 371	186 608	845 902	130 879	790 110	149 821

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	-
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 30 czerwca 2025 r.	-
Wartość na dzień 1 stycznia 2024 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	(6 278)
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 r.	-
Wartość na dzień 1 stycznia 2024 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 30 czerwca 2024 r.	6 278

	30.06.2025		31.12.2024		30.06.2024	
Stan odpisów aktualizujących	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	-	-	-	-	6 278	-
	-	-	-	-	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 Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycja Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 35.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł;
- Inwestycja In Place - gwarancja bankowa w kwocie 3.264 tys. zł; hipoteka do kwoty 422.639 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 Trio Park - kredyty Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 60.900 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 95.850 tys. zł (kredyt został w całości spłacony przed dniem bilansowym);
- Inwestycja Conrada 30 - kredyty Marvipol Conrada Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 46.400 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 72.600 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.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	4 889	4 757	9 283
Należności z tytułu dostaw i usług razem	4 889	4 757	9 283
Pozostałe należności	3 378	3 857	1 698
Rozliczenia międzyokresowe	4 682	4 046	4 823
Pozostałe należności razem	8 060	7 903	6 521
Należności z tytułu podatku VAT	7 365	33 579	19 476
Należności z tytułu podatku dochodowego	85	162	1 800
Należności z tytułu pozostałych podatków	1	-	-
Należności podatkowe	7 451	33 741	21 276
Należności krótkoterminowe netto	20 400	46 401	37 080
odpisy aktualizujące wartość należności	519	674	740
Należności krótkoterminowe brutto	20 919	47 075	37 820

20. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	20 107
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	-	-	20 107

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Środki pieniężne w kasie	68	109	112
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	232 930	257 877	392 397
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	232 998	257 986	392 509
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	29 510	70 156	109 844
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	29 510	70 156	109 844

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		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego

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

Akcyonariat na 30 czerwca 2025 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.*	31 075 167	31 075 167	31 075 167	74,61%	74,61%
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	8 499 360	8 499 360	8 499 360	20,40%	20,40%
	41 652 852	41 652 219	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	22 492	31 719	(4 040)
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,54	0,76	(0,10)

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku i na 30 czerwca 2024 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	695 452	697 955	662 196
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	16,70	16,76	15,90

22. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	5 500	5 500	8 500
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	3 436	3 436	3 436
Rezerwy razem	8 936	8 936	11 936
<i>w tym:</i>			

Warszawa, 22 sierpnia 2025 r.

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
część długoterminowa	8 936	8 936	11 936
część krótkoterminowa	-	-	-

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).

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień obejmuje kwotę 1.636 tys. PLN, jaką Grupa może przekazać na rzecz IHG Hotels Limited w związku z zawartym porozumieniem oraz kwotę 1.800 tys. PLN, wynikającą z roszczeń Wspólnoty Mieszkaniowej New Hill Park.

27 września 2018 roku Marvipol Development S.A. zawarł z IHG Hotels Limited („IHG”), spółką prawa brytyjskiego, dwie umowy franczyzy obejmujące licencję marek hotelowych Holiday Inn Express oraz Staybridge Suites w odniesieniu do planowanego projektu condohotelowego w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej. W dniu 16 grudnia 2022 roku zostało podpisane porozumienie pomiędzy Stronami regulujące kwestie rozwiązania umów franczyzy. Zgodnie z porozumieniem kara z tytułu rozwiązania umów franczyzy dotyczących obiektu przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku wynosi łącznie 348 tys. euro, przy czym jej naliczenie i płatność zastrzeżone zostały pod następującymi warunkami: (i) nie wskazania w terminie kolejnych 3 lat przez Marvipol Development S.A. nowej nieruchomości, na której wybudowany będzie hotel pod franczyzą IHG lub zarządzany przez IHG z co najmniej 150 pokojami, a następnie (ii) nie otwarcia tego obiektu przez Marvipol Development S.A. w ciągu kolejnych 2 lat. Porozumienie nie przewiduje żadnych innych kar lub odszkodowań względem Marvipol Development S.A.

Wspólnota Mieszkaniowa New Hill Park Pasymaska 7, 7A-M podnosi przeciwko Marvipol Development S.A. roszczenia w kwocie 2.427 tys. zł, opierając się w głównej mierze na opinii z przeglądu 5-letniego budynków oraz opiniach technicznych w zakresie uszkodzeń wilgociowych i oceny wykonanych robót z projektem budowlanym. Wspólnota podnosi wady odnośnie do garaży podziemnych i pomieszczeń technicznych, wentylacji, odprowadzenia wód opadowych, dachów budynków, elewacji budynków części wspólnych należących do lokali – loggie i tarasy i otoczenia budynków (zapadliska kostki brukowej przy wejściach). W wyniku analizy materiału Jednostka Dominująca ocenia, że istnieje możliwość, iż roszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej mogą zostać uznane za częściowo zasadne, w związku z czym zawiązano rezerwę w kwocie 1.800 tys. zł.

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Kredyty	48 437	12 783	5 405
Pożyczki	4 833	5 685	3 141
w tym:			
część krótkoterminowa	41 989	3	313
część długoterminowa	11 281	18 465	8 233

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
do 12 miesięcy	41 989	3	313

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
powyżej 1 roku do 3 lat	11 281	10 721	3 141
powyżej 3 do 5 lat	-	7 744	5 092
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	53 270	18 468	8 546

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
w walucie polskiej	48 437	12 783	5 405
w walutach obcych	4 833	5 685	3 141
Kredyty i pożyczki razem	53 270	18 468	8 546

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
dla kredytów w PLN	7,23% - 8,35%	7,45% - 8,82%	7,17% - 8,65%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 2,00%	0,50% - 2,00%	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.	03.01.2022	7 500	5 094	20.02.2026	hipoteka na nieruchomości 11.250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	9 012	29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16.000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	35 000	5 000	30.06.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82.500 tys. zł, weksel in blanco, 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	6 448	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	7 607	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
PKO BP S.A.	11.12.2023	46 400	10 264	30.06.2026	hipoteka na nieruchomości do kwoty 72.600 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, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew
PKO BP S.A.	11.12.2023	2 000	-	30.06.2026	wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Millennium S.A.	30.09.2024	65 000	-	30.03.2027	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 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 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 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 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 przez Poręczyciela hipoteka na nieruchomości do kwoty 97.725 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach,
Alior Bank S.A.	31.03.2025	141 770	-	29.02.2028	
Alior Bank S.A.	31.03.2024	8 000	-	15.03.2028	
Alior Bank S.A.	25.06.2024	55 283	5 012	15.06.2026	
Alior Bank S.A.	25.06.2025	2 000	-	15.06.2026	
PKO BP S.A.	07.05.2025	63.150	-	31.12.2027	

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
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
48 437					

24. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	430 364	344 184	344 184
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	200 000	150 000
Koszty emisji	-	(4 178)	(2 940)
Wpływy z emisji obligacji netto	-	195 822	147 060
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-	171
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(3 535)	1 804	1 048
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	-	-	-
Wykup obligacji	(101 715)	(111 446)	(41 599)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	325 114	430 364	450 864
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	68 417	69 861	68 406
część długoterminowa	256 697	360 503	382 458

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
do 12 miesięcy	68 417	69 861	68 406
powyżej 1 roku do 3 lat	206 794	158 773	230 938
powyżej 3 do 5 lat	49 903	201 730	151 520
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	325 114	430 364	450 864

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AE	28 051	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022A	35 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	08.05.2026
Obligacje zwykłe serii AF	6 234	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022B	55 467	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2027
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

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 pozostałych aktywów nieruchomościowych 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	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	13 553	45 713	3 538
Nabycie	1 045	-	-
Amortyzacja	(1 027)	(2 921)	(26)
Modyfikacje umów leasingu	263	-	(418)
Wykup z leasingu	(85)	-	-
Zbycie	-	-	(724)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2025 r.	13 749	42 792	2 370

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.	14 384	47 761	4 767
Nabycie	455	3 354	1 063
Amortyzacja	(1 925)	(5 749)	(71)
Modyfikacja umów leasingu	980	347	-
Wykup z leasingu	(252)	-	-
Zbycie	(89)	-	(2 221)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2024 r.	13 553	45 713	3 538

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.	14 384	47 761	4 767
Nabycie	455	3 354	-
Amortyzacja	(950)	(2 847)	(36)
Modyfikacja umów leasingu	852	347	-
Wykup z leasingu	(146)	-	-

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Zbycie	(89)	-	(242)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2024 r.	14 506	48 615	4 489

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2025 r.	14 364	62 649	4 462
Nabycie	1 045	-	-
Koszty finansowe	427	3 651	173
Modyfikacje umów leasingu	263	-	(418)
Płatności	(1 667)	(6 177)	(424)
Różnice kursowe	(93)	-	-
Zbycie	-	-	(724)
Stan na dzień 30 czerwca 2025 r.	14 339	60 123	3 069

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2024 r.	15 566	62 828	5 578
Nabycie	455	3 994	1 063
Koszty finansowe	555	7 611	447
Płatności	(2 871)	(12 131)	(215)
Modyfikacje umów leasingu	980	347	-
Różnice kursowe	(232)	-	-
Zbycie	(89)	-	(2 411)
Stan na dzień 31 grudnia 2024 r.	14 364	62 649	4 462

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2024 r.	15 566	62 828	5 578
Nabycie	455	3 994	-
Koszty finansowe	290	3 820	223
Modyfikacje umów leasingu	(1 651)	(5 960)	(226)
Płatności	852	347	-
Różnice kursowe	(113)	-	-
Zbycie	-	-	(242)
Stan na dzień 30 czerwca 2024 r.	15 399	65 029	5 333

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		30.06.2024
	30.06.2025	31.12.2024	
do 12 miesięcy	7 982	6 979	6 729
powyżej 1 roku do 3 lat	16 909	15 927	15 279
powyżej 3 do 5 lat	20 314	19 227	18 250
powyżej 5 lat	29 257	34 880	40 170
Zobowiązania z tytułu leasingu	74 462	77 013	80 428

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

	Okres zakończony		30.06.2024
	30.06.2025	31.12.2024	
do 12 miesięcy	1	2	3
powyżej 1 roku do 3 lat	1	4	7
powyżej 3 do 5 lat	1	4	8
powyżej 5 lat	3 066	4 452	5 315
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	3 069	4 462	5 333

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 30.06.2024
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(3 948)	(7 674)	(3 797)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(4 078)	(8 560)	(4 165)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	-	(2 006)	-
Różnice kursowe	93	232	113
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(7 933)	(18 008)	(7 849)

Na 30 czerwca 2025 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 czerwca 2025 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 2025 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		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	45 881	43 597	38 928
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	6 232	8 260	5 262
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	4 738	2 064	2 089
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	2 554	1 477	8 411
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	27 989	1 387	1 532
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	87 394	56 785	56 222
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	6 758	8 260	5 262
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	80 636	48 525	50 960
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 007	459	9

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	31.12.2024	30.06.2024
Inwestycja Unique Tower	-	-	134
Inwestycja Senza	1 767	-	-
Inwestycja Sengera	1 053	-	-
Apartamenty Zielony Natolin	-	55	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	1 590	2 700	-
Inwestycja In Place	20 263	168 861	323 007
Inwestycja Motława Garden	-	1 449	21 247
Inwestycja Gardenia Lagom	70 145	36 442	81 521
Inwestycja Wrocław Trio Park	73 863	35 637	18 044
Inwestycja Conrada 30	20 622	11 625	3 459
Inwestycja Gdańsk Chmielna	15 863	4 175	-
Inwestycja JUU	6 637	2 738	-
Inwestycja Kosmos	5 845	600	-
Pozostałe	1 077	2 302	687
Przychody przyszłych okresów razem	218 725	266 584	448 099

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

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Pożyczki	133 107	132 950	179 636
Należności z tytułu dostaw i usług	225	33	32
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	133 332	132 983	179 668
Pożyczki	-	971	1 187
Należności z tytułu dostaw i usług	4 889	4 724	9 283
Krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	20 107
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	4 889	5 695	30 577
Środki pieniężne	232 998	257 986	392 509
Razem	371 219	396 664	602 754

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Kredyty bankowe i pożyczki	53 270	18 468	8 546
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	45 881	43 597	38 896
Zobowiązania z tytułu obligacji	325 114	430 364	450 864
Kaucje	10 970	10 324	7 383
Zobowiązania z tytułu leasingu	74 462	77 013	80 428
Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu	509 697	579 766	586 117

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 30 czerwca 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku i 30 czerwca 2024 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 2025 r. wynosi: 305.713 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiła: 397.963 tys. zł, na dzień 30 czerwca 2024 r. wynosiła: 357.924 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. i Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o. udzieliły 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 35.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;

- 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 PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Conrada Sp. z o.o. w związku z zawartą 11 grudnia 2023 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 46.400 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 10.132 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 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 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 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 6.528 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.

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)

	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2023 30.06.2023
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	2 601	2 436

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

	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	622	570

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	384	352

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	190	4 836	207	-	3
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	81	83	18	33	29
Sprzedaż produktów i usług	271	4 919	225	33	32

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	645	730	76	115	-
Zakup produktów i usług	645	730	76	115	-

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Książek Holding Sp. z o.o.*	17 631	29 162	-	-	-
Mariusz Książek	1 247	2 203	-	-	-
Wypłacone dywidendy	18 878	31 365	-	-	-

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Kompensaty z dywidendami	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczane saldo na dzień 30.06.2025
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	4 650	-	-	4 586	133	-	(197)	-
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	1 033	-	3 810	-	29	-	(39)	4 833
	5 683	-	3 810	4 586	162	-	(236)	4 833

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	133 107	132 950	179 636
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	133 107	132 950	179 636

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	4 833	5 683	3 141
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	4 833	5 683	3 141

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
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 Projekt 101 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%	-

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	45%	45%	45%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	17%	17%	17%
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. w likwidacji	-	-	50%

- 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. - 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 149 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
- 4) PDC Industrial Center 187 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) 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 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
- 7) 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 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. w Grupie wynosiło 82 osoby.

34. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 czerwca 2025 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.

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 2025 roku

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

	Nota	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Przychody ze sprzedaży	4	18 150	9 203	44 459	40 459
Pozostałe przychody operacyjne	7	3 168	1 761	2 339	1 944
Przychody finansowe	9	61 302	46 523	92 044	74 020
Przychody operacyjne razem		82 620	57 487	138 842	116 423
Koszt własny sprzedaży	5	(21 048)	(9 066)	(46 307)	(40 733)
Koszty sprzedaży	6	(125)	(59)	-	-
Koszty ogólnego zarządu	6	(2 050)	(1 099)	(3 171)	(2 375)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(1 715)	(1 099)	(626)	(323)
Koszty finansowe	10	(26 755)	(14 116)	(25 269)	(14 260)
Koszty operacyjne razem		(51 693)	(25 439)	(75 373)	(57 691)
Zysk (strata) brutto		30 927	32 048	63 469	58 732
Podatek dochodowy	11	(632)	321	(2 120)	(1 048)
Zysk (strata) netto		30 295	32 369	61 349	57 684
Inne całkowite dochody					
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	-	-
Podatek dochodowy		-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
Całkowite dochody netto		30 295	32 369	61 349	57 684
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		0,73	0,78	1,47	1,38
Rozwodniony		0,73	0,78	1,47	1,38

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	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	12	67	103	101
Rzeczowe aktywa trwałe	13	6 635	4 251	2 864
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	23	13 114	12 915	13 849
Długoterminowe aktywa finansowe	14	822 514	810 423	884 294
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	10 482	7 148	11 164
Aktywa trwałe razem		852 812	834 840	912 272
Aktywa obrotowe				
Zapasy	16	264 375	256 707	78 966
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	6 818	42 827	9 381
Krótkoterminowe aktywa finansowe	18	-	-	20 107
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	18	40 810	60 083	174 863
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		276	122	-
Aktywa obrotowe razem		312 003	359 617	283 317
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 164 815	1 194 457	1 195 589

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	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny				
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		129 927	73 142	73 142
Akcje własne		(4)	-	-
Zyski zatrzymane		30 295	81 776	61 349
Kapitały razem		698 271	692 971	672 544
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	20	3 436	3 436	3 436
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	31 309	27 343	29 661
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	25 932	8 746	5 514
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	256 697	360 503	382 459
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	11 817	12 430	13 318
Pozostałe zobowiązania		77	1 375	959
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		329 268	413 833	435 347
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	20	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	26 888	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	68 417	69 861	68 405
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	2 606	2 019	2 081
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste		2 315	2 663	1 505
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	35 062	10 999	15 499
Przychody przyszłych okresów	26	1 988	2 111	208
Zobowiązania krótkoterminowe razem		137 276	87 653	87 698
Zobowiązania razem		466 544	501 486	523 045
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 164 815	1 194 457	1 195 589

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy z połączenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku							
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	-	81 776	692 971
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	81 776	-	(81 776)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(24 991)	-	-	(24 991)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	(4)	-	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	30 295	30 295
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	129 927	(4)	30 295	698 271
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku							
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	76 107	-	41 187	655 347
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	41 187	-	(41 187)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(44 152)	-	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	81 776	81 776
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	-	81 776	692 971
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku							
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	76 107	-	41 187	655 347
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	41 187	-	(41 187)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(44 152)	-	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	61 349	61 349
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	-	61 349	672 544

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	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		30 927	63 469
Amortyzacja	6	1 529	1 181
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		399	432
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)	9	(31 687)	(58 403)
Przychody odsetkowe	9	(29 615)	(33 641)
Koszty odsetkowe	10	19 955	21 744
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	7	-	(139)
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		202	477
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych		5 500	-
Koszty z tytułu leasingu	23	403	433
Pozostałe		1	-
Korekty razem		(33 313)	(67 916)
Zmiana stanu zapasów	16	(8 326)	33 628
Zmiana stanu należności		21 955	2 910
Zmiana stanu rezerw		-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		22 691	(2 183)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(123)	-
Zmiana kapitału obrotowego		36 197	34 355
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		33 811	29 908

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	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		10 716	11 753
Dywidendy otrzymane		46 031	58 403
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	168
Spłata udzielonych pożyczek		42 366	74 665
Wpływy		99 113	144 989
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(828)	(1 158)
Nabycia aktywów finansowych		-	(19 999)
Wniesienie wkładów pieniężnych		-	(5 000)
Pożyczki udzielone	27	(41 550)	(124 551)
Wydatki		(42 378)	(150 708)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		56 735	(5 719)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji	22	-	147 060
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	27	49 252	-
Wpływy		49 252	147 060
Dywidendy wypłacone		(24 992)	(44 152)
Wykup obligacji	22	(101 715)	(41 599)
Wydatki z tytułu nabycia akcji własnych		(4)	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(5 692)	(37 600)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	23	(1 918)	(1 637)
Odsetki i prowizje zapłacone		(24 750)	(19 606)
Wydatki		(159 071)	(144 594)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(109 819)	2 466
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(19 273)	26 655
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(19 273)	26 655
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		60 083	148 208
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		40 810	174 863

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 2025 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 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 2024 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 2025 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 2024 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych

standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2025 r.:

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – Brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 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 klasyfikacji i wycenie Instrumentów finansowych MSSF 9 i MSSF 7 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później).
- Tom 11 corocznych ulepszeń do MSR/MSSF (wydany 18 lipca 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 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	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Wyroby gotowe	8 953	2 255	-	-
Przedsięwzięcia deweloperskie	-	-	36 570	36 570
Usługi	9 197	6 948	7 889	3 889
Przychody ze sprzedaży	18 150	9 203	44 459	40 459

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Wyroby gotowe	(7 504)	(2 263)	-	-
Przedsięwzięcia deweloperskie	-	-	(35 518)	(35 518)
Usługi	(13 544)	(6 803)	(10 789)	(5 215)
Koszt własny sprzedaży	(21 048)	(9 066)	(46 307)	(40 733)

Koszty według rodzaju	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Amortyzacja	(674)	(388)
Zużycie materiałów i energii	(656)	(295)
Usługi obce	(14 932)	(6 647)
Podatki i opłaty	(176)	(449)
Wynagrodzenia	(4 136)	(3 505)
Ub. społ. i inne świadczenia	(423)	(510)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 116)	(885)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	3 005	(33 628)
Przeniesienie z zapasów na RAT	(1 940)	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(21 048)	(46 307)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-	-	-
Koszty marketingu	(125)	(59)	-	-
Koszty sprzedaży	(125)	(59)	-	-

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Koszty planowanych inwestycji	(58)	(26)	(118)	(91)
Koszty zakończonych inwestycji	(81)	(22)	(193)	(91)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 277)	(605)	(1 457)	(1 016)
Wynagrodzenia	(582)	(444)	(1 026)	(948)
Usługi doradcze	(52)	(2)	(377)	(229)
Inne	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(2 050)	(1 099)	(3 171)	(2 375)

Koszty według rodzaju	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Amortyzacja	(1 529)	(791)	(1 181)	(597)
Zużycie materiałów i energii	(682)	(371)	(796)	(416)
Usługi obce	(8 123)	(4 055)	(6 573)	(3 570)
Podatki i opłaty	(43)	(19)	(53)	(30)
Wynagrodzenia	(4 503)	(2 339)	(4 432)	(2 429)
Ub. społ. i inne świadczenia	(504)	(243)	(551)	(284)
Pozostałe koszty rodzajowe	(335)	(144)	(374)	(224)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(15 719)	(7 962)	(13 960)	(7 550)

7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Przychody z najmu	1 349	671	99	46
Przychody z refaktur	1 289	870	356	205
Sprzedaż usług	396	113	273	132
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	-	-	139	91
Aktualizacja wartości należności	58	58	22	22

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	74	47	25	25
Wynagrodzenie z tyt. poręczenia umów kredytowych	-	-	1 421	1 421
Pozostałe przychody	2	2	4	2
Pozostałe przychody operacyjne	3 168	1 761	2 339	1 944

8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Koszty najmu	(118)	(57)	(111)	(50)
Koszty refaktur	(1 290)	(878)	(346)	(215)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	22	-	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(15)	-	-	-
Koszty darowizn	-	-	(15)	-
Pozostałe koszty	(292)	(186)	(154)	(58)
Pozostałe koszty operacyjne	(1 715)	(1 099)	(626)	(323)

9. Przychody finansowe

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	650	337	3 083	2 414
Odsetki od pożyczek	28 965	14 499	30 558	13 203
Dywidendy	31 687	31 687	58 403	58 403
Przychody finansowe	61 302	46 523	92 044	74 020

10. Koszty finansowe

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(19 955)	(9 034)	(21 744)	(11 763)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(403)	(205)	(433)	(213)
Różnice kursowe	(386)	783	(448)	153
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(5 500)	(5 500)	-	-
Pozostałe	(511)	(160)	(2 644)	(2 437)
Koszty finansowe	(26 755)	(14 116)	(25 269)	(14 260)

11. Podatek dochodowy

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Rezerwy na koszty okresu	(119)	(100)
Odsetki od obligacji i kredytów	(976)	(158)
Odpisy należności	25	31
Odsetki naliczone od pożyczki	1 045	426
Strata podatkowa	922	(57)
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowania nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	2 306	2 031

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	(203)	(113)
Pozostałe	102	-
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 185	2 060
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	221	-
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	1	(13)
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	3 560	4 229
Wycena aktywów z tytułu leasingu	(149)	(36)
Inne	184	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3 817	4 180
Zmiana podatku odroczonego	(632)	(2 120)
Podatek bieżący	-	-
Podatek dochodowy razem	(632)	(2 120)
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Zysk brutto	30 927	63 469
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(5 876)	(12 059)
Różnice:	5 244	9 939
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	-
Dywidendy	6 021	11 097
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z limitu kosztów finansowych	-	(970)
efekt podatkowy rozliczenie CIT 2024	(325)	-
Różnice trwałe	(451)	(188)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(632)	(2 120)

12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
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
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 017	1 017
Zwiększenie w wyniku połączenia	144	144
Nabycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.	1 161	1 161
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(1 017)	(1 017)
Zwiększenie w wyniku połączenia	(41)	(41)
Amortyzacja za okres	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2024 r.	(1 058)	(1 058)

	Oprogramowanie	Razem
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 r.	103	103
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 017	1 017
Nabycie	110	110
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2024 r.	1 127	1 127
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(1 017)	(1 017)
Amortyzacja za okres	(9)	(9)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2024 r.	(1 026)	(1 026)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2024 r.	101	101

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	373	4 775	2 671	-	7 819
Nabycie	1 940	-	-	818	10	2 768
Wykup z leasingu	-	-	223	-	-	223
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2025 r.	1 940	373	4 998	3 489	10	10 810
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	(373)	(1 945)	(1 250)	-	(3 568)
Amortyzacja za okres	(12)	-	(439)	(18)	-	(469)
Wykup z leasingu	-	-	(138)	-	-	(138)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2025 r.	(12)	(373)	(2 522)	(1 268)	-	(4 175)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2025 r.	1 928	-	2 476	2 221	10	6 635
	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	373	1 927	2 671	-	4 971
Zwiększenie w wyniku połączenia	-	-	2 747	-	-	2 747
Wykup z leasingu	-	-	595	-	-	595
Zbycie	-	-	(494)	-	-	(494)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.	-	373	4 775	2 671	-	7 819
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	(373)	(1 503)	(1 187)	-	(3 063)
Amortyzacja za okres	-	-	(564)	(63)	-	(627)
Wykup z leasingu	-	-	(343)	-	-	(343)
Zbycie	-	-	465	-	-	465
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2024 r.	-	(373)	(1 945)	(1 250)	-	(3 568)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 r.	-	-	2 830	1 421	-	4 251

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	373	1 927	2 671	-	4 971
Nabycie	-	-	161	-	887	1 048
Wykup z leasingu	-	-	365	-	-	365
Zbycie	-	-	(312)	-	-	(312)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2024 r.	-	373	2 141	2 671	887	6 072
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	(373)	(1 503)	(1 187)	-	(3 063)
Amortyzacja za okres	-	-	(169)	(40)	-	(209)
Wykup z leasingu	-	-	(219)	-	-	(219)
Zbycie	-	-	283	-	-	283
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2024 r.	-	(373)	(1 608)	(1 227)	-	(3 208)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2024 r.	-	-	533	1 444	887	2 864

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 2025 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2025 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	31.12.2024	30.06.2024
Udziały	113 055	113 054	113 005
Pożyczki udzielone	709 459	697 369	771 289
Długoterminowe aktywa finansowe razem	822 514	810 423	884 294

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	42 676	37 082	35 550
Robo Wash S.A.	-	971	1 187
Marvipol Development Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	36 396	33 485	31 899
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	-	137	5 764
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	50 437	38 669	21 698
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	61 703	62 745	68 529
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	-	5 082
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	52 548	50 290	41 549
Marvipol Logistics S.A.	128 236	123 726	128 978
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	1 114	1 058	1 015
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	22 977	17 526	15 347
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	51 895	50 670	48 614
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	26 821	25 527	24 199
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 952	5 946	5 941
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.	1 187	1 008	823
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	85 185	84 064	83 037
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	49 693	58 778	71 958
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	21 601	19 876	17 932
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	7 004	62 782
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	4 237	34 354	58 315
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	66 801	44 453	41 090
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	709 459	697 369	771 289

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		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
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

Warszawa, 22 sierpnia 2025 r.

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
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.	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.	5 008	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 Projekt 101 Sp. z o.o.(daw. Marvipol Studio Okęcie 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.	30 007	30 007	30 007
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	26 168	26 168	26 168
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	50	50	-
Wartość udziałów w spółkach zależnych	113 055	113 054	113 005

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 wspólnie kontrolowanych.

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		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Rezerwy na koszty okresu	669	788	676
Odsetki od obligacji i kredytów	926	1 902	2 136
Odpisy zapasów	-	-	1 193
Odpisy należności	25	-	31
Odpisy pożyczek	3 563	2 518	1 963
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	852	769	782
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	2 968	3 171	3 176
Strata podatkowa	1 562	640	1 824
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowania nadwyżki z art.. 15c ustawy o CIT	2 306	-	2 031
Pozostałe	181	79	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	13 052	9 867	13 812
Kompensata	(2 570)	(2 719)	(2 648)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	10 482	7 148	11 164

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Zapasy	983	762	822
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	129	128	150
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	30 000	26 440	28 689
Wycena aktywów z tytułu leasingu	2 570	2 719	2 648
Inne	197	13	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	33 879	30 062	32 309
Kompensata	(2 570)	(2 719)	(2 648)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	31 309	27 343	29 661

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		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Produkcja niezakończona	263 417	246 263	69 540
Wyroby gotowe	958	10 444	9 426
	264 375	256 707	78 966

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2025 r., 31 grudnia 2024 r. oraz na dzień 30 czerwca 2024 r.

	30.06.2025		31.12.2024		30.06.2024	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	26 540	-	26 438	-	20 138	-
Inwestycja Białoteka	16 536	-	16 377	-	16 185	-
Inwestycja Ursynów II	29 494	-	21 586	-	16 907	-
Inwestycja Waszyngtona	16 755	-	16 611	-	16 310	-
Inwestycja Ursus	72 162	-	71 983	-	-	-
Inwestycja Konstancin	8 142	-	2 796	-	-	-
Inwestycja Lazurova II	49 782	-	48 455	-	-	-
Inwestycja Bielany	44 006	-	42 017	-	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	953	-	949	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	5	-	2 274	-	2 267
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	-	-	1 929	-	929
Inwestycja Kłopotowskiego 11	-	-	-	3 523	-	3 514
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	-	-	1 769	-	1 769
Zapasy, razem	263 417	958	246 263	10 444	69 540	9 426

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	-
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 30 czerwca 2025 r.	-
Wartość na dzień 1 stycznia 2024 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie	(6 278)
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 r.	-
Wartość na dzień 1 stycznia 2024 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 30 czerwca 2024 r.	6 278

Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 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;
- Inwestycja Białółka I - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 40.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł (zabezpieczenie łączne ustanowione także na majątku spółek zależnych względem Marvipol Development S.A.).

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	2 915	2 803	5 716
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	2 915	2 803	5 716
Pozostałe należności	2 804	3 285	925
Dywidendy należne	-	14 343	-
Rozliczenia międzyokresowe	963	826	960
Pozostałe należności razem	3 767	18 454	1 885
Należności z tytułu podatku VAT	259	21 772	228
Należności z tytułu podatku dochodowego	10	10	1 716
Należności podatkowe	269	21 782	1 944
Należności krótkoterminowe brutto	6 951	43 039	9 545
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(133)	(212)	(164)
Należności krótkoterminowe netto	6 818	42 827	9 381

18. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	20 107
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	-	-	20 107

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Środki pieniężne w kasie	14	10	6
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	40 796	60 073	174 857
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	40 810	60 083	174 863
w tym:			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	276	122	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	276	122	-

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
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 2025 r.

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

Akcjonariat na 30 czerwca 2025 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.*	31 075 167	31 075 167	31 075 167	74,61%	74,61%
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	8 499 360	8 499 360	8 499 360	20,40%	20,40%
	41 652 852	41 652 219	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	30 295	81 776	61 349
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,73	1,96	1,47

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 czerwca 2025 r., 31 grudnia 2024 r. i na 30 czerwca 2024 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	698 271	692 971	672 544
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	16,76	16,64	16,15

* W dniu 2 czerwca 2025 roku rozliczona została transakcja nabycia akcji własnych przez Marvipol Development S.A. Transakcja została zawarta poza rynkiem regulowanym, w ramach skupu akcji własnych realizowanych na podstawie zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki z dnia 6 maja 2025 roku. W ramach transakcji skupu Spółka nabyła łącznie 633 sztuki akcji własnych, reprezentujące około 0,002 % udziału w kapitale zakładowym oraz 0,002% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Cena za jedną akcję wyniosła 7,00 PLN, łączna cena nabycia wyniosła 4,4 tys. PLN.

Nabycie akcji własnych nastąpiło w wyniku wykonania uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Development S.A. z dnia 6 maja 2025 roku. Zgodnie z tą uchwałą akcje własne mogą być nabywane w celu ich umorzenia.

20. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	3 436	3 436	3 436
Rezerwy razem	3 436	3 436	3 436
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	3 436	3 436	3 436
<i>część krótkoterminowa</i>	-	-	-

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień obejmuje kwotę 1.636 tys. PLN, jaką Spółka może przekazać na rzecz IHG Hotels Limited w związku z zawartym porozumieniem oraz kwotę 1.800 tys. PLN, wynikającą z roszczeń Wspólnoty Mieszkaniowej New Hill Park.

27 września 2018 roku Marvipol Development S.A. zawarł z IHG Hotels Limited („IHG”), spółką prawa brytyjskiego, dwie umowy franczyzy obejmujące licencję marek hotelowych Holiday Inn Express oraz Staybridge Suites w odniesieniu do planowanego projektu condohotelowego w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej. W dniu 16 grudnia 2023 roku zostało podpisane porozumienie pomiędzy Stronami

regulujące kwestie rozwiązania umów franczyzy. Zgodnie z porozumieniem kara z tytułu rozwiązania umów franczyzy dotyczących obiektu przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku wynosi łącznie 348 tys. euro, przy czym jej naliczenie i płatność zastrzeżone zostały pod następującymi warunkami: (i) nie wskazania w terminie kolejnych 3 lat przez Marvipol Development S.A. nowej nieruchomości, na której wybudowany będzie hotel pod franczyzą IHG lub zarządzany przez IHG z co najmniej 150 pokojami, a następnie (ii) nie otwarcia tego obiektu przez Marvipol Development S.A. w ciągu kolejnych 2 lat. Porozumienie nie przewiduje żadnych innych kar lub odszkodowań względem Marvipol Development S.A.

Wspólnota Mieszkaniowa New Hill Park Pasymaska 7, 7A-M podnosi przeciwko Marvipol Development S.A. roszczenia w kwocie 2.427 tys. zł, opierając się w głównej mierze na opinii z przeglądu 5-letniego budynków oraz opiniach technicznych w zakresie uszkodzeń wilgociowych i oceny wykonanych robót z projektem budowlanym. Wspólnota podnosi wady odnośnie do garaży podziemnych i pomieszczeń technicznych, wentylacji, odprowadzenia wód opadowych, dachów budynków, elewacji budynków części wspólnych należących do lokali – loggie i tarasy i otoczenia budynków (zapadliska kostki brukowej przy wejściach). W wyniku analizy materiału Spółka ocenia, że istnieje możliwość, iż roszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej mogą zostać uznane za częściowo zasadne, w związku z czym zawiązano rezerwę w kwocie 1.800 tys. zł.

21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Kredyty	33 336	-	-
Pożyczki	19 484	8 746	5 514
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	26 888	-	-
<i>część długoterminowa</i>	25 932	8 746	5 514

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
do 12 miesięcy	26 888	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	6 448	8 746	5 514
powyżej 3 do 5 lat	19 484	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	52 820	8 746	5 514

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
w walucie polskiej	52 820	8 746	5 514
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	52 820	8 746	5 514

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
dla kredytów i pożyczek w PLN	7,23%-8,65%	7,17%-8,65%	7,17%-8,84%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
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	5 094	20.02.2026	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	9 012	29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	35 000	5 000	30.06.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, 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	6 448	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	7 782	03.07.2025	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		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	430 364	344 184	344 184
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	200 000	150 000
Koszty emisji	-	(4 178)	(2 940)
Wpływy z emisji obligacji netto	-	195 822	147 060
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie		-	171
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(3 535)	1 804	1 048
Wykup obligacji	(101 715)	(111 446)	(41 599)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	325 114	430 364	450 864
w tym:			
część krótkoterminowa	68 417	69 861	68 405
część długoterminowa	256 697	360 503	382 459

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
do 12 miesięcy	68 417	69 861	68 405
powyżej 1 roku do 3 lat	206 794	158 773	230 938
powyżej 3 do 5 lat	49 902	201 730	151 521
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	325 114	430 364	450 864

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AE	28 051	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022A	35 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	08.05.2026
Obligacje zwykłe serii AF	6 234	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022B	55 467	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2027
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

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	12 915	2 528
Nabycie	1 045	-
Umorzenie	(1 024)	(19)
Modyfikacje umów leasingu	263	(214)
Wykup z leasingu	(85)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2025 r.	13 114	2 295
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.	13 979	1 490
Nabycie	366	1 063
Umorzenie	(1 920)	(25)
Modyfikacje umów leasingu	742	-
Wykup z leasingu	(252)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2024 r.	12 915	2 528
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.	13 979	1 490
Nabycie	366	-

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Umorzenie	(964)	(12)
Modyfikacje umów leasingu	614	-
Wykup z leasingu	(146)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2024 r.	13 849	1 478

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

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2024 r.	15 567	1 590
Nabycie	366	1 063
Koszty finansowe	848	178
Płatności	(2 842)	(168)
Modyfikacje umów leasingu	742	-
Różnice kursowe	(232)	-
Stan na 31 grudnia 2024 r.	14 449	2 663

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2024 r.	15 567	1 590
Nabycie	366	-
Koszty finansowe	433	84
Modyfikacje umów leasingu	614	-
Płatności	(1 468)	(169)
Różnice kursowe	(113)	-
Stan na 30 czerwca 2024 r.	15 399	1 505

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
do 12 miesięcy	2 872	2 019	2 081
powyżej 1 roku do 3 lat	3 937	3 719	3 742
powyżej 3 do 5 lat	3 951	3 800	3 697
powyżej 5 lat	5 978	7 574	7 384
Zobowiązania z tytułu leasingu	16 738	17 112	16 904

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 024)	(1 920)	(964)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(403)	(848)	(433)
Różnice kursowe	93	232	113
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(1 334)	(2 536)	(1 284)

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 702	4 895	4 581
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	77	1 375	959
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 293	2 355	2 410
Zobowiązania publiczno - prawne	636	706	7 884
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	519	504	494
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	26 912	2 539	130
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	35 139	12 374	16 458
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	77	1 375	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	35 062	10 999	16 458

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	31.12.2024	30.06.2024
Inwestycja Zielona Italia	-	-	208
Inwestycja Sengera	1 053	137	-
Pozostałe	935	1 974	-
Przychody przyszłych okresów razem	1 988	2 111	208

26. Instrumenty finansowe**a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych**

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Pożyczki	709 459	696 398	770 102
Należności z tytułu dostaw i usług	357	1 650	355
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	709 816	698 048	770 457
Pożyczki	-	971	1 187
Należności z tytułu dostaw i usług	2 425	941	5 197
Krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	20 107
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	2 425	1 912	26 491

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Środki pieniężne	40 810	60 083	174 863
Razem	753 051	760 043	971 811

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Kredyty bankowe i pożyczki	52 820	8 746	5 514
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 702	4 895	4 581
Zobowiązania z tytułu obligacji	325 114	430 364	450 864
Kaucje	3 370	3 730	2 410
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	14 423	17 112	15 399
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	426 429	464 847	478 768

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 PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Conrada Sp. z o.o. w związku z zawartą 11 grudnia 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 46.400 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 10.132 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 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 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 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 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 6.528 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.

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)

	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Wynagrodzenie Zarządu	2 601	2 436

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	384	352

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 w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	1 850	110	58	9	21
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	707	1 231	5	7	37
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	731	710	-	627	12
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	93	249	-	-	30
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	93	173	-	38	30
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	719	109	10	604	14
Marvipol Logistics S.A.	10	10	-	-	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	271	256	3	6	32
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	461	83	16	-	4
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	839	867	13	16	11
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	93	127	-	0	30
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	3	120	2	1	-
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	93	82	-	-	2
Property-ad Sp. z o.o.	25	21	-	-	4
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	93	82	-	-	2
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	1 514	36 588	13	269	2
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	98	53	6	-	4
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	93	85	-	-	4
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	1 626	3 172	-	35	36
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	279	1 839	6	5	34
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	97	91	-	-	7
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.	97	91	-	-	7
Unique Gdański Sp. z o.o.	14	-	-	-	-
Jednostki zależne razem	9 899	46 149	132	1 617	323
Willet 18 Sp. z o.o.	173	4	207	-	1
Pozostałe jednostki powiązane razem	173	4	207	-	1
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	97	102	18	33	31
Sprzedaż produktów i usług razem	10 169	46 255	357	1 650	355

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	10	-	6	-	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	10	710	1	-	1
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	4	42	4	63	3
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	-	256	-	-	433
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	-	82	-	-	868
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	-	82	-	-	868
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	-	480	-	-
Marvipol Development Unique Tower Sp z o.o.	53	-	41	5	77
Jednostki zależne razem	77	1 172	532	68	2 250

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
British Automotive Centrum Sp. z o.o. w upadłości	-	41	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	-	41	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	394	44	228	115	-
Zakup produktów i usług razem	471	1 257	760	183	2 250

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Jednostki zależne	46 031	58 403	-	14 343	-
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	46 031	58 403	-	14 343	-

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Książek Holding Sp. z o.o.*	18 645	29 162	18 645	-	-
Mariusz Książek	1 247	2 203	1 247	-	-
Wypłacone dywidendy (tys. zł)	19 892	31 365	19 892	-	-

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
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 Studio Okęcie 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%	-

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. za I półrocze 2025 r.

30. Średnioroczne zatrudnienie w Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. w Spółce wynosiło 29 osób.

31. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 czerwca 2025 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. za I półrocze 2025 r.

Warszawa, 22 sierpnia 2025 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

■

Warszawa, 22 sierpnia 2025 r.

Raporty Niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądów sprawozdań

Raport za I półrocze 2025 r.

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO
SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.
OBEJMUJĄCEGO OKRES
OD 1 STYCZNIA 2025 R. DO 30 CZERWCA 2025 R.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd skonsolidowanego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. („Grupa Kapitałowa”), w której Jednostką Dominującą jest Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32 („Jednostka Dominująca”), na które składa się śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2025 r., śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. oraz informacje dodatkowe oraz noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego śródrocznego 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.

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU JEDNOSTKOWEGO ŚRÓDROCZNEGO
SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.
OBEJMUJĄCEGO OKRES
OD 1 STYCZNIA 2025 R. DO 30 CZERWCA 2025 R.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

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 2025 r., jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe śródroczne sprawozdanie

z przepływów pieniężnych, jednostkowe śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. oraz informacje dodatkowe oraz noty objaśniające („jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie jednostkowego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego śródrocznego jednostkowego 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.

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 śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie przedstawia rzetelnego i jasnego obrazu sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz jej wyniku finansowego za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

.....
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, 22 sierpnia 2025 roku

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 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie przedstawia rzetelnego i jasnego obrazu sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz jej wyniku finansowego za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

.....
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, 22 sierpnia 2025 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 2025 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