



**MARVIPOL**  
development



---

**Skonsolidowany  
Raport roczny 2025  
Marvipol  
Development S.A.**

Warszawa, 20 marca 2026 r.

# Spis treści

LIST DO AKCJONARIUSZY	4
WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	6
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W 2025 R.	7
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	8
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	8
Władze Spółki	10
Akcjonariat Spółki	11
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	11
Grupa Kapitałowa w liczbach	14
Najważniejsze wydarzenia 2025 roku	15
Segment deweloperski	18
› Portfel projektów deweloperskich	19
› Kontraktacja lokali	21
› Oferta lokali	21
› Przekazania lokali	22
› Przychody ze sprzedaży lokali	22
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	22
Segment magazynowy	24
› Portfel projektów magazynowych	25
› Zaangażowanie kapitałowe	26
Pozostałe aktywa nieruchomościowe	28
› Unique Apartments	29
Opis rynków, na których działa Grupa Kapitałowa	32

Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	33
Kluczowe czynniki ryzyka	34
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	33
Pozostałe informacje	43
Ład Korporacyjny	49
<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>	<b>64</b>
Skonsolidowane roczne sprawozdanie z całkowitych dochodów	66
Skonsolidowane roczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	68
Skonsolidowane roczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	70
Skonsolidowane roczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	72
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	75
<b>SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA</b>	<b>137</b>
<b>OŚWIADCZENIA ZARZĄDU</b>	<b>150</b>

## ***Szanowni Państwo,***

w imieniu Zarządu Marvipol Development S.A. przekazuję na Państwa ręce raport roczny prezentujący wyniki finansowe oraz najważniejsze informacje dotyczące działalności Grupy i Spółki w 2025 roku.

Miniony rok w wymiarze finansowym zamknęliśmy z satysfakcjonującym, solidnym rezultatem. Przychody Grupy, po 19% wzroście, sięgnęły 548 mln zł, co jest drugim najlepszym wynikiem w historii Marvipol Development. Zyski Grupy: operacyjny i netto, wzrosły w minionym roku w równym, 83% tempie, do odpowiednio 97,5 i 58,2 mln zł. W nowy rok wkroczyliśmy z mocnym bilansem, komfortowym poziomem zadłużenia i 271 mln zł gotówki na kontach Grupy. Na poziomie operacyjnym 2025 rok był dla nas, w każdym z głównych segmentów działalności Grupy Marvipol, okresem adaptacji do wciąż wymagających warunków rynkowych i makroekonomicznych, dalszego podnoszenia efektywności organizacji oraz aktywnego poszukiwania szans na szybszy wzrost.

Słabnąca inflacja stworzyła przestrzeń do serii obniżek stóp procentowych w Polsce, co pozytywnie wpłynęło zarówno na dostępność finansowania – w tym kredytów hipotecznych – jak i na koszty obsługi istniejącego zadłużenia. Mimo zauważalnej poprawy wysokie koszty pieniądza pozostają istotnym wyzwaniem. Koszty kredytów w Polsce, zarówno w 2025 roku, jak i obecnie, są nadal wyższe niż w okresie poprzedzającym pełnoskalową agresję Rosji na Ukrainę. Ostatnie kilkanaście miesięcy nie przyniosły również zmiany na lepsze w otoczeniu międzynarodowym. Wciąż daleki od zakończenia konflikt na Ukrainie, rosnące napięcia na Bliskim Wschodzie oraz dynamiczne zmiany w globalnych relacjach gospodarczych, inicjowane przez nową administrację Stanów Zjednoczonych, wpływają także na sytuację w Polsce. Choć nasz kraj utrzymuje pozycję jednego z najbardziej dynamicznie rozwijających się w Europie, kondycja gospodarcza całego kontynentu pozostaje wymagająca.

Elastyczność i zdolność adaptacji do zmieniających się warunków rynkowych stanowi ważny element naszego biznesowego DNA, co potwierdziliśmy również w minionym roku. W odpowiedzi na zmiany na rynku nieruchomości magazynowych zdecydowaliśmy się na dalszą optymalizację zaangażowania kapitałowego w tym obszarze, przekierowując zasoby na rozwój pozostałych obszarów działalności. Najmłodszy z obszarów biznesowych firmy - hospitality, rozwijany w ramach segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych, z kwartału na kwartał staje się coraz ważniejszą składową wartością Grupy Marvipol. Royal Tulip Warsaw Centre umacnia swoją pozycję na warszawskim rynku, przyciągając rosnącą liczbę klientów i systematycznie zwiększając przychody z wynajmu apartamentów oraz innych świadczonych usług. Sukces naszego warszawskiego projektu wpływa zdecydowanie pozytywnie na zainteresowanie inwestorów kolejnym przedsięwzięciem

Grupy w tym obszarze - projektem Chmielna 78 Hotel Gdańsk. Z 77 zawartymi umowami sprzedaży lokali gdańska inwestycja stała się naszym ubiegłorocznym bestsellerem.

2025 rok dla segmentu deweloperskiego Grupy był czasem zrównoważonego rozwoju i stabilizacji wyników sprzedażowych. W minionym roku zawarliśmy ponad 400 umów sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych i inwestycyjnych (z segmentu hospitality), przekazując w tym czasie nabywcom ponad 640 lokali. W nowy rok weszliśmy z szeroką ofertą, obejmującą blisko 1000 lokali, wzbogaconą o nowe projekty w Warszawie i Gdyni. Naszym średnioterminowym celem pozostaje istotne zwiększenie skali działalności w segmencie deweloperskim. Jednocześnie utrzymujemy konserwatywne podejście do zarządzania ryzykiem, dlatego tempo realizacji planów rozwoju segmentu w 2026 roku będzie ściśle uzależnione od bieżącej sytuacji rynkowej i makroekonomicznej.

W 2026 roku Grupa Marvipol będzie obchodzić 30-lecie obecności na rynku nieruchomości. W kolejną dekadę wkraczamy w bardzo dobrej kondycji operacyjnej i finansowej, optymalnie przygotowani do pokonania kolejnego etapu w drodze na biznesowy szczyt. Korzystając z okazji - w imieniu zespołu Marvipol Development oraz własnym chciałbym podziękować Interesariuszom naszej firmy za okazane nam wsparcie i zaufanie. Wierzę, że najlepsze dopiero przed nami i że wspólnie będziemy uczestniczyć w dalszym rozwoju Grupy.

***Z wyrazami szacunku,***

***Mariusz Książek***

***Prezes Zarządu Marvipol Development S.A.***

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

W tys.	31.12.2025		31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa</b>	<b>1 445 797</b>	<b>342 063</b>	<b>1 583 544</b>	<b>370 593</b>
Aktywa trwałe	272 380	64 443	302 139	70 709
Aktywa obrotowe	1 173 417	277 620	1 281 405	299 884
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
<b>Pasywa</b>	<b>1 445 797</b>	<b>342 063</b>	<b>1 583 544</b>	<b>370 594</b>
Kapitał własny	731 131	172 979	697 955	163 341
Zobowiązania długoterminowe	546 684	129 341	489 172	114 480
Zobowiązania krótkoterminowe	167 982	39 743	396 417	92 773

W tys.	01.01.2025 - 31.12.2025		01.01.2024 - 31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	547 698	129 259	461 662	107 260
Koszt własny sprzedaży	(402 101)	(94 898)	(373 037)	(86 668)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>145 597</b>	<b>34 361</b>	<b>88 625</b>	<b>20 591</b>
Koszty sprzedaży	(12 745)	(3 008)	(10 832)	(2 517)
Koszty ogólnego zarządu	(40 303)	(9 512)	(39 012)	(9 064)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	2 505	591	3 496	812
Pozostałe przychody operacyjne	11 651	2 750	17 654	4 102
Pozostałe koszty operacyjne	(9 241)	(2 181)	(6 651)	(1 545)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>97 464</b>	<b>23 001</b>	<b>53 280</b>	<b>12 379</b>
Przychody finansowe	7 002	1 653	10 861	2 523
Koszty finansowe	(29 884)	(7 053)	(24 702)	(5 739)
Podatek dochodowy	(16 411)	(3 873)	(7 720)	(1 794)
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>58 171</b>	<b>13 728</b>	<b>31 719</b>	<b>7 369</b>

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2025 roku: 4,2267 PLN/EUR (na 31 grudnia 2024 r.: 4,2730 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 4,2372 PLN/EUR; (w 2024 r.: 4,3042 PLN/EUR).

---

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności  
Marvipol Development S.A.  
oraz Grupy Kapitałowej  
Marvipol Development S.A.  
w 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 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. Grupa jest również obecna 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.

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 (zakończony 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 realizowane są lub planowana jest realizacja projektów deweloperskich związanych z najmem krótko, średnio i długoterminowym. Do segmentu zalicza się również działalność operacyjna spółki Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o., operatora obiektu Royal Tulip Warsaw Centre przy ul. Grzybowskiej 49 w Warszawie.

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 **12** 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

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

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 20.03.2026 r.

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

## 5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

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

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 29 spółek zależnych i 7 spółek wspólnie kontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

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

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
11	Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	100%
18	Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	100%
19	Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	100%
20	Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	100%
21	Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	100%
22	Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	100%
23	Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	100%
24	Property-ad Sp. z o.o.	100%
25	Marvipol Logistics S.A.	100%
26	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
27	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
28	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%
29	Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
1	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>1)</sup>	40,8%
2	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>2)</sup>	50%
3	PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>3)</sup>	68%
4	PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	68%
5	Zynwalin Investments Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	68%
6	PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. <sup>6)</sup>	45%
7	PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. <sup>7)</sup>	16,8%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współkontrolowanych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 20.03.2026 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. w likwidacji - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

- 3) PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 4) PDC Industrial Center 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 31 grudnia 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

**547,7 mln zł**

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY  
ZE SPRZEDAŻY  
ZA 2025 R.

**97,5 mln zł**

ZYSK  
OPERACYJNY  
ZA 2025 R.

**58,2 mln zł**

ZYSK  
NETTO  
ZA 2025 R.

**1 445,8 mln zł**

SUMA  
BILANSOWA  
NA 31.12.2025 R.

**731,1 mln zł**

WARTOŚĆ  
KSIĘGOWA  
NA 31.12.2025 R.

**277,0 mln zł**

DŁUG  
NETTO  
NA 31.12.2025 R.\*

**402**

LOKALI MIESZKALNYCH,  
UŻYTKOWYCH I  
INWESTYCYJNYCH  
SPRZEDANYCH  
W 2025 R.

**641**

LOKALI MIESZKALNYCH  
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH  
NABYWCOM  
W 2025 R.

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

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

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

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

**108,9 mln zł**

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

**7,8 mln zł**

ZYSKU NETTO SEGMENTU  
POZOSTAŁYCH AKTYWÓW  
NIERUCHOMOŚCIOWYCH  
ZA 2025 R.

\* Dług netto Grupy na dzień 31.12.2025 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 280,2 mln zł.

\*\* Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 132 tys. m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 20,8 tys. m<sup>2</sup>.

## 7. Najważniejsze wydarzenia 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)

#### Wrzesień 2025 r.

- 10 września – zakup akcji Spółki przez Książek Holding sp. z o.o.  
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 37/2025 i 38/2025)
- 18 września – zawarcie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości przez PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 39/2025)

#### Październik 2025 r.

- 2 października – przedterminowy wykup obligacje serii P2022A na żądanie Emitenta  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 41/2025)
- 2 października – uchwała Zarządu ws. zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji serii P2025A  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 42/2025)
- 14 października – uchwała Zarządu ws. zawarcia umowy podatkowej grupy kapitałowej  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 43/2025)
- 16 października – zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przez PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 44/2025)
- 27 października – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2025A  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 45/2025)
- 27 października – zmiana stanu posiadania akcji Emitenta przez MK FOUNDATION Fundacja Rodzinna  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 46/2025)

#### Listopad 2025 r.

- 4 listopada – zarejestrowanie umowy o utworzeniu Podatkowej Grupy Kapitałowej  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 47/2025)
- 7 listopada – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Riviera 5  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 48/2025)
- 21 listopada – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Nowa Chylonia  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 49/2025)

#### Grudzień 2025 r.

- 16 grudnia – zawarcie umów kredytowych w ramach projektu deweloperskiego Riviera 5  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 50/2025)
- 18 grudnia – zawarcie umów kredytowych w ramach projektu deweloperskiego Nowa Chylonia  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 51/2025)

**Styczeń 2026 r.**

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

**Luty 2025 r.**

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

---

## **Segment deweloperski**

Raport roczny  
za 2025 r.

## 8. Segment deweloperski

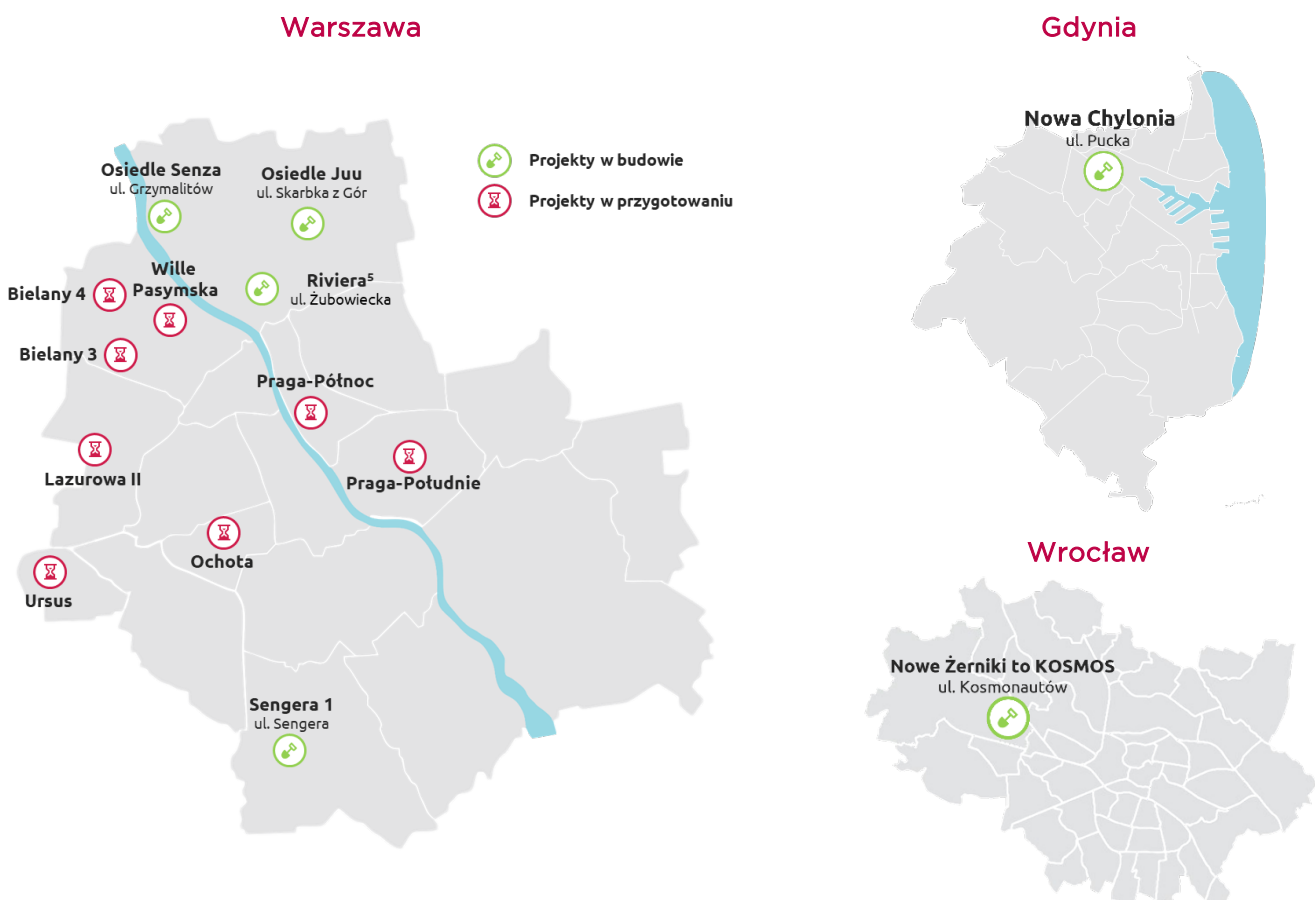
### Wprowadzenie

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 10,7 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 612 tys. m<sup>2</sup> 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.

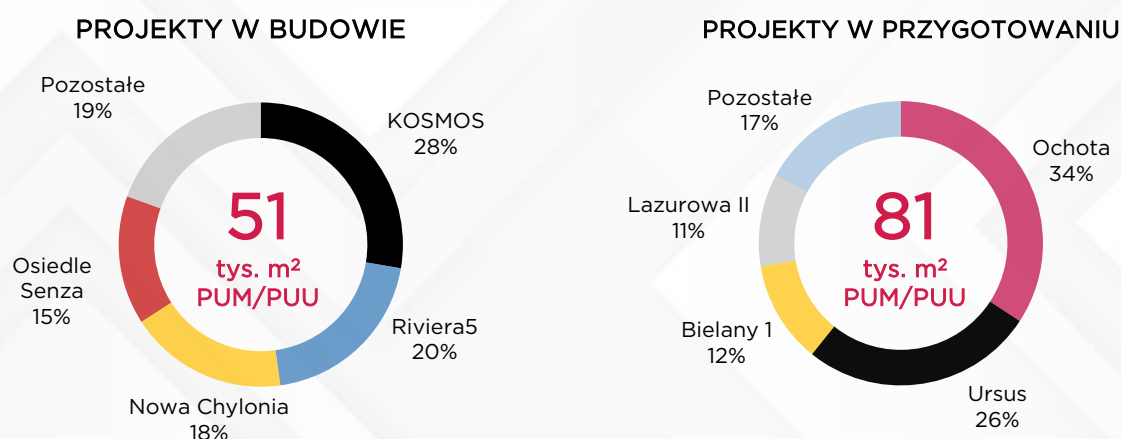
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

### 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 19 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 132 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 37 proc. stanowią projekty w budowie.



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

W 2025 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację ośmiu inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: In Place II (dzielnica Włochy), Gardenia Lagom II (Białołęka), Conrada 30 (Bielany), Osiedle Juu (Białołęka), Osiedle Senza (Białołęka), Sengera 1 (Ursynów) w Warszawie oraz Trio Park (I i II) i Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu. W analizowanym okresie do użytku zostały oddane projekty In Place II, Gardenia Lagom II, Trio Park oraz Conrada 30. W III kwartale 2025 r. rozpoczęto realizację inwestycji Nowa Chylonia w Gdyni, a w IV kwartale - realizację projektu Riviera<sup>5</sup>.

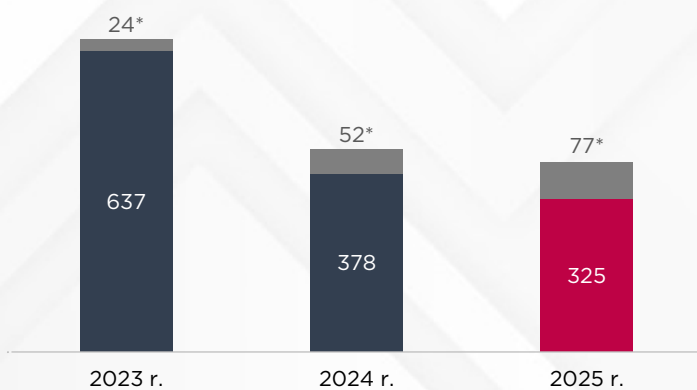
Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.12.2025 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Inwestycje w budowie</b>					
Osiedle Juu	129	6,3	46	II kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
Sengera 1	58	3,6	17	III kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	48	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,4	32	I kw. 2025 r.	IV kw. 2026 r.
Nowa Chylonia	214	9,1	20	III kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.
Riviera 5	216	10,2	44	IV kw. 2025 r.	IV kw. 2027 r.
<b>Inwestycje w przygotowaniu</b>					
Wille Pasymska	8	1,3	-	-	-
Ochota	448	27,7	-	-	-
Bielany 1 etap II	24	3,8	-	-	-
Bielany 3	92	4,5	-	-	-

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.12.2025 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Praga Południe	70	4,0	-	-	-
Ursus	449	21,5	-	-	-
Lazurowa II	153	8,6	-	-	-
Bielany 4	24	3,8	-	-	-
Praga Północ	147	6,0	-	-	-

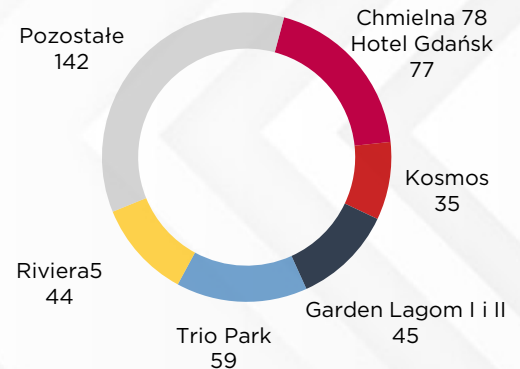
Tabela nr 3. Harmonogram realizacji inwestycji (stan na dzień sporządzenia raportu)

## Kontraktacja lokali

### KONTRAKTACJA LOKALI (szt.)



### STRUKTURA SPRZEDAŻY (szt.)



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

\* Część lokali w projekcie Unique Tower prezentowanych jest w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

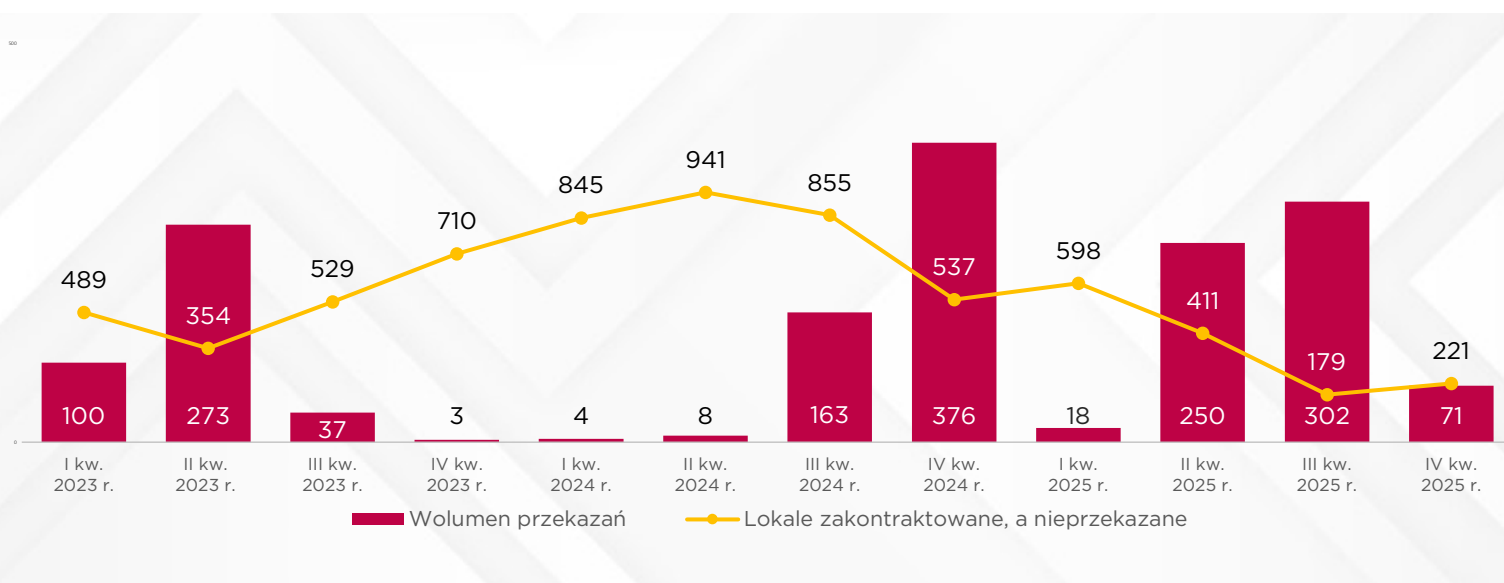
W 2025 r. Grupa Marvipol Development zawarła 402 umowy sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 77 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Chmielna 78 Hotel Gdańsk, ujmowanych w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 430 umów w analogicznym okresie 2024 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 <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )
Projekty ukończone	106	8,4	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	83	4,4	129	6,3
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2026 r.	41	2,2	58	3,6

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	346	17,2	426	21,3
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	374	17,7	438	20,6
<b>Razem</b>	<b>950</b>	<b>50,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Przekazania lokali



W 2025 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 641 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 551 lokali przed rokiem (ponadto w 2024 r. Grupa wydała 20 lokali, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe).

## Przychody ze sprzedaży lokali

W 2025 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 483,9 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych).

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom		
	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)
Projekty ukończone	14	1,0	13 171
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026 r.	143	7,4	109 063
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	64	2,8	35 833
<b>Razem</b>	<b>221</b>	<b>11,2</b>	<b>158 067</b>

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa Kapitałowa, w odniesieniu do 221 lokali mieszkalnych i usługowych, posiadała zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), dla których do końca 2025 r nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 158,1 mln zł.

---

## **Segment magazynowy**

Raport roczny  
2025 r.

## 9. Segment magazynowy

### Wprowadzenie

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 3 projekty (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 185 tys. m<sup>2</sup> łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

Grupa Kapitałowa w 2025 r. kontynuowała komercjalizację projektów:

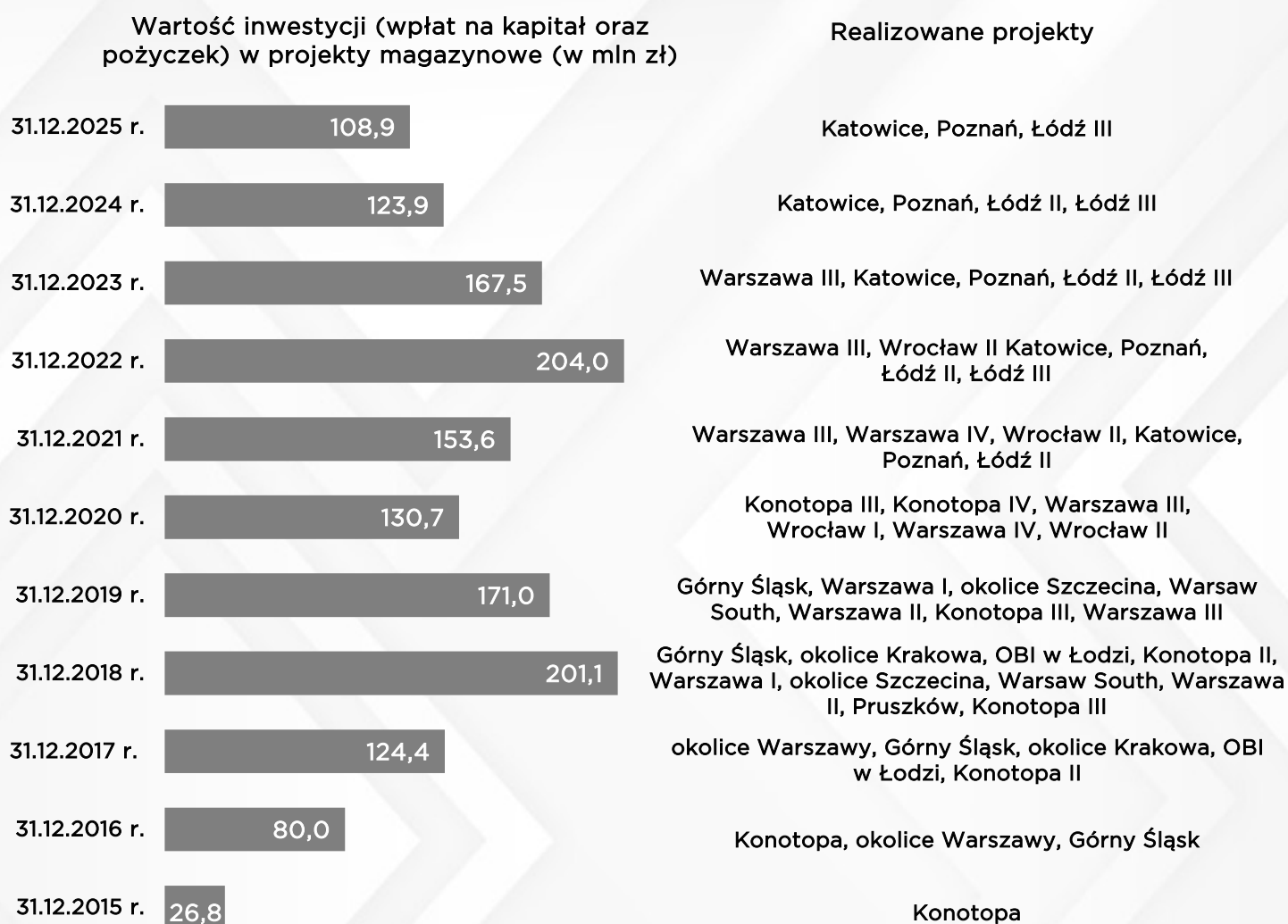
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 45% jest wynajęte – etap I jest wynajęty w 73%, etap II - 0%), obiekt jest w budowie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania projekt Katowice nie jest realizowany.

W IV kwartale 2025 r. PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. zawarła umowy sprzedaży nieruchomości, na której uprzednio planowano budowy magazynu (projekt Łódź II). Cena sprzedaży wyniosła około 18,2 mln zł netto.

## Zaangażowanie kapitałowe

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



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

W 2025 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zmniejszyło się z 123,9 mln zł (na dzień 31.12.2024 r.) do 108,9 mln zł (na dzień 31.12.2025 r.). Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 33** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

---

## **Pozostałe aktywa nieruchomościowe**

Raport roczny  
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 budowę 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.,
- inwestycja Chmielna 2 - miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia realizację obiektu zamieszkania zbiorowego.

Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Projekt skomercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Kołobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu
Chmielna 78 Hotel Gdańsk****	12,3	344	Projekt w realizacji
Chmielna 2	16,0	-	Projekt w trakcie analizy
<b>Razem</b>	<b>49,3</b>		-

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

### Realizowane projekty

#### Unique Apartments

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

Od 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

Warszawa, 20 marca 2026 r.

(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 2025 roku wyniosło 89%.

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 2025 r. przychody segmentu wyniosły 59,5 mln zł, a wynik netto: 7,8 mln zł.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu w związku z zawartymi umowami najmu i dzierżawy są zaprezentowane w **Nocie 26** 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 2025 r. zawarto 77 umów sprzedaży lokali w projekcie (łącznie od startu projektu sprzedane zostały 124 lokale).

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. Opis rynków na których działa Grupa Kapitałowa

### Rynek mieszkaniowy

2025 rok przyniósł pewne ożywienie koniunktury na rynku mieszkaniowym. W sześciu miastach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto i Łódź), monitorowanych przez firmę JLL, w minionym roku sprzedano ponad 41 tys. lokali, wobec niespełna 40 tys. w 2024 r., na co kluczowy wpływ miał wzrost sprzedaży w drugiej połowie 2025 r.

W 2025 r. na rynku 7 największych miast Polski (ww. wymienione oraz Katowice) wprowadzono do sprzedaży blisko 52 tys. lokali. Wysoka podaż, kolejny rok z rzędu przewyższająca bieżącą sprzedaż, zaowocowała istotnym wzrostem wielkości oferty. Według szacunków JLL łączna liczba mieszkań w ofercie w 7 największych miastach Polski na koniec roku

# 41 tys.

## Liczba sprzedanych lokali w 2025 r. na 6 największych rynkach Polski

wynosiła blisko 70 tys. lokali (18% wzrost rdr.), co jest najwyższym wynikiem w historii rynku.

2025 roku przyniósł stabilizację rynkowych cen. Według szacunków JLL średnie lokali będących w ofercie na koniec 2025 roku kształtowały się na poziomie zbliżonym, lub nieznacznie wyższym od cen z początku okresu.

### Rynek magazynowy

2025 rok przyniósł dalsze ożywienie koniunktury na rynku magazynowym. Według szacunków firmy Cushman & Wakefield w minionym roku całkowity popyt brutto na powierzchnie (całkowita powierzchnia wynajęta w ramach nowych umów, ekspansji i odnowień) wyniósł 6,6 mln m<sup>2</sup>, o 14% więcej niż 2024 r. Popyt netto (nowe umowy i ekspansje) wyniósł w 2025 r. blisko 3,2 mln m<sup>2</sup>, o 6% mniej niż rok wcześniej.

W analizowanym okresie w Polsce oddano do użytkowania obiekty z 1,7 mln m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowalnej, wobec 2,6 mln m<sup>2</sup> w 2024 r. i 3,7 mln m<sup>2</sup> w 2023 r. Na koniec 2025 r. całkowita powierzchnia magazynów w Polsce wyniosła 36,6 mln m<sup>2</sup> (dane Cushman & Wakefield). Na koniec 2025 r. w budowie znajdowały się projekty magazynowe o łącznej powierzchni blisko 1,8 mln m<sup>2</sup>

2025 rok stał pod znakiem stabilizacji poziomu niewynajętej powierzchni. Odsetek pustostanów

# 1,5 mld EUR

## Wartość transakcji inwestycyjnych na rynku magazynowym w 2025 r.

na koniec 2025 r. wyniósł 7,4%, wobec około 7,5% na koniec grudnia 2024 r.

Miniony rok przyniósł dalszy wzrost aktywności inwestorów na rynku magazynowym. Według danych firmy Cushman & Wakefield, łączna wartość inwestycji w obiekty magazynowe w Polsce wyniosła w 2025 r. 1,47 mld euro, o 16% więcej niż w 2024 r. i o 47% więcej niż w 2023 r.

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

### Perspektywy krótkoterminowe

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

- przekazania lokali z ukończonych inwestycji,
- oddanie do użytkowania inwestycji Osiedle Juu, Sengera 1, KOSMOS oraz Osiedle Senza oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali;
- tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy;
- 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;
- 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.

### 13. Kluczowe czynniki ryzyka

Zarządzanie ryzykiem w ramach prowadzonych działań oparte jest na identyfikacji, ocenie, zarządzaniu i monitorowaniu wpływu ryzyka na realizację celów Spółki oraz Grupy. Za zarządzanie ryzykiem odpowiada Zarząd, we współpracy z Radą Nadzorczą oraz Komitetem Audytu.

#### **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania, jak i w fazie budowy, natomiast dodatnie przepływy finansowe pojawiają się dopiero po upływie kilkunastu miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi ryzykami. Do ryzyk zaliczyć można zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużająca się zima) jak również m.in.: niezyskanie pozwoleń zawierających warunki, zgodne z planami Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., opóźnienia w zakończeniu budowy, wzrost kosztów powyżej poziomu założonego w budżecie inwestycji, spowodowany niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalnością wykonawców, niedoborem materiałów lub sprzętu budowlanego, trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, np. błędy projektowe czy błędy w procedurach.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, nieodpowiednią jakość zrealizowanych prac budowlanych, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, a w efekcie nie osiągnięcie przez nieruchomości zakładanej w planie wartości. W skrajnych przypadkach oba czynniki ryzyka mogą doprowadzić do nieukończenia inwestycji. Ryzyko to jest ograniczone poprzez wprowadzone systemy kontroli przebiegu procesu budowlanego zarówno ze strony Grupy Kapitałowej Marvipol Development SA, jak i ze strony wykonawców.

#### **Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych**

Ekspozycje na ryzyko kredytowe oraz ryzyko stopy procentowej są związane z podstawową działalnością Grupy Kapitałowej. Ponadto, w segmencie magazynowym występuje ryzyko kursowe związane z pozyskaniem finansowania w walucie obcej (euro) oraz udzielania pożyczek w walucie

obcej (euro) spółkom prowadzącym projekty magazynowe. Ryzyko kursowe związane z obsługą kredytową jest niwelowane poprzez walutową wycenę realizowanych projektów magazynowych oraz poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców w walucie obcej (euro). W zależności od oceny ryzyka dla zabezpieczenia przepływów z tytułu spłaty pożyczek grupa może korzystać z walutowych instrumentów pochodnych typu forward. Zaciągnięte przez Grupę Kapitałową długoterminowe kredyty bankowe i obligacje o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa Kapitałowa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych jest przewidziane w przypadku kredytów inwestycyjnych, z których Grupa Kapitałowa może skorzystać do refinansowania kredytów zaciągniętych na budowę projektów magazynowych. Same kredyty budowlane nie są zabezpieczone przed ryzykiem zmiany stóp procentowych (ze względu na przyjętą formułę formalno-prawną i działalność spółek celowych realizujących projekty magazynowe ich zobowiązania nie wchodzą i nie są wliczane do zobowiązań Grupy Kapitałowej). Niekorzystne zmiany stóp procentowych lub kursów walut mogą wpłynąć negatywnie na wartość i wycenę zobowiązań Emitenta.

#### **Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych**

Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi, na które wpływ ma szereg czynników, w tym czynniki makroekonomiczne, polityka pieniężna Narodowego Banku Polskiego, stanowiska oraz decyzje Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego oraz polityka sektora bankowego. Zmiany w dostępności finansowania hipotecznego mają wpływ na popyt na mieszkania oferowane przez Grupę i w konsekwencji – na wyniki finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej. Ryzyko to pozostaje istotne, zarówno pod względem skali potencjalnego oddziaływania jak i ryzyko zaistnienia, dla działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w kolejnych latach.

#### **Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy Kapitałowej od wykonawców robót budowlanych**

Grupa Kapitałowa dla większości realizowanych projektów ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców, zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę Kapitałową budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców, zleceniobiorców i jedynie za zgodą Grupy Kapitałowej kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Należy mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów może negatywnie wpłynąć na rentowność projektów Grupy Kapitałowej, a w konsekwencji jej sytuację finansową.

#### **Ryzyko związane z brakiem regulowania zobowiązań Generalnego Wykonawcy na rzecz podwykonawców**

Grupa Kapitałowa zleca prace budowlane Generalnym Wykonawcom lub innym wykonawcom, którzy do realizacji zleceń zatrudniają podwykonawców. W przypadku braku uregulowania należności przez Generalnego Wykonawcę lub innych wykonawców na rzecz ich podwykonawców Grupa Kapitałowa ponosi odpowiedzialność solidarną za te zobowiązania, a w konsekwencji narażona jest na dodatkowy wpływ środków pieniężnych. Ryzyko to jest ograniczane poprzez zobowiązanie Generalnych Wykonawców oraz innych wykonawców do przedstawiania listy zatrudnianych podwykonawców przed realizacją zadania oraz do przedstawiania oświadczeń tych podwykonawców o zapłacie należnych im kwot przed dokonaniem zapłaty na rzecz Generalnych Wykonawców i innych wykonawców.

**Ryzyko związane z możliwością wystąpienia istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych**

Grupa Kapitałowa ma zawarte umowy z wykonawcami i zleceniobiorcami, a po stronie przychodowej odpowiednio umowy z nabywcami mieszkań. Posiada zapewnione finansowanie realizacji prowadzonych inwestycji oraz działalności bieżącej, dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w znacznej mierze w Grupie Kapitałowej z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych, niemniej nadal możliwa jest sytuacja, w której zakłócenia przepływów środków pieniężnych mogą negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta.

**Ryzyko związane z możliwością utraty płynności finansowej**

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy Kapitałowej przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 4 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Niemniej mimo zarządzania płynnością finansową Grupy Kapitałowej, istnieje ryzyko, że Grupa Kapitałowa nie będzie miała możliwości np. pozyskania finansowania zewnętrznego na odpowiednich warunkach lub w odpowiednim czasie, co może niekorzystnie wpłynąć na zdolność Emitenta do obsługi swoich zobowiązań.

**Ryzyko związane z możliwością wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności**

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy Kapitałowej mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: inflację, wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką, wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Jednym z celów strategicznych Grupy Kapitałowej jest racjonalizacja kosztów prowadzonej działalności oraz dostosowanie tempa realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości, niemniej podejmowane działania mogą okazać się niewystarczające lub nieskuteczne, co może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta do obsługi swoich zobowiązań.

**Ryzyko wynikające z koncentracji działalności Grupy Kapitałowej na warszawskim rynku mieszkaniowym**

Obecnie większość aktywów Grupy Kapitałowej wykorzystywanych jest do realizacji projektów mieszkaniowych w Warszawie, w efekcie w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę Kapitałową będą uzależnione od sytuacji na stołecznym, największym w Polsce, rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Równocześnie znajomość otoczenia rynkowego, know-how i doświadczenie zdobyte podczas kilkunastu lat działalności na warszawskim rynku nieruchomości pozwalają Grupie Kapitałowej na podejmowanie działań zmierzających do ograniczania tego ryzyka.

Przykładem takiego działania jest rozwijanie przez Grupę Kapitałową działalności magazynowej, której zasięg geograficzny nie ogranicza się wyłącznie do rejonu Warszawy. Ponadto w ramach segmentu mieszkaniowego Grupa Kapitałowa, jest również obecna na rynku mieszkaniowym Trójmiasta oraz Wrocławia.

**Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów**

Rozwój Grupy Kapitałowej w istotnym stopniu zależy od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania. W przyszłości pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: silna konkurencja na rynku nieruchomości, czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.

**Ryzyko związane ze sprzedażą projektów magazynowych**

Pomimo posiadania większościowego udziału w projektach magazynowych Grupa Kapitałowej uzależniona jest od współpracy z Grupą Panattoni, będącą deweloperem powierzchni magazynowych, która aktywnie uczestniczy w procesie pozyskiwania nieruchomości, generalnych wykonawców, decyzji administracyjnych oraz najemców i ostatecznej sprzedaży projektów magazynowych. Pogorszenie lub zerwanie współpracy z tym partnerem mogłoby przełożyć się na zmniejszenie przewidywanych wpływów ze sprzedaży projektów.

**Ryzyko związane z prowadzeniem najmu długo-, średnio- i krótkoterminowego w obiekcie Royal Tulip Warsaw Centre**

Grupa oferuje usługi najmu długo, średnio i krótkoterminowego w obiekcie Royal Tulip Warsaw Centre (część projektu Unique Tower). Przychody w tej działalności uzależnione są od poziomu obłożenia obiektu.

Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy 312 mieszkań znajdujących się części projektu Unique Apartments. Umowy dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań, w większości przypadków na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. Tym samym w przypadku niskiego obłożenia istnieje ryzyko wygenerowania przychodów, które mogą nie pokryć zobowiązań z tytułu najmu.

**Ryzyko związane z ochroną środowiska**

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w poważny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań w przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

**RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM MAKROEKONOMICZNYM I REGULACYJNYM****Ryzyka związane ze zmianą czynników ekonomicznych i politycznych**

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacja, stopa bezrobocia, kursy walutowe czy wysokości stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

W segmencie mieszkaniowym Grupa Kapitałowa realizuje zakupy gruntów z możliwością szybkiego ich wprowadzenia do realizacji procesu inwestycyjnego, a następnie sprzedaży wybudowanych obiektów, zmniejszając ryzyko ulokowania kapitału w inwestycje, które mogą być podatne na cykle koniunkturalne. W segmencie magazynowym Grupa Kapitałowa również jest podatna na ryzyko zmiany czynników makroekonomicznych, natomiast stara się ograniczyć wpływ tego ryzyka poprzez działania mające na celu szybką realizację, komercjalizację i sprzedaż projektów magazynowych. Niemniej podejmowane przez Grupę Kapitałową działania mogą okazać się niewystarczające, a materializacja opisanego ryzyka może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy Kapitałowej i Emitenta.

#### **Ryzyko związane z wydawanymi decyzjami administracyjnymi**

Kluczowym dla biznesowego wyniku Grupy Kapitałowej jest sprawna realizacja projektów deweloperskich. Ich realizacja wymaga uzyskania szeregu zgód, pozwoleń i zezwoleń na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Istniejące regulacje prawne, ich interpretacja oraz zmiany generują ryzyko istotnych opóźnień w realizacji inwestycji ze względu na niekorzystne decyzje administracyjne lub przedłużającą się procedurę ich wydawania. Ryzyko to jest potęgowane dużymi uprawnieniami stron trzecich do ingerencji w przebieg procedur administracyjnych. Grupa Kapitałowa stara się mitygować to ryzyko poprzez staranną selekcję realizowanych projektów oraz wykorzystanie własnego i zewnętrznego know-how dla sprawnego prowadzenia procedur administracyjnych. Nieuzyskanie określonych zezwoleń bądź zgód może mieć negatywny wpływ na zdolność podmiotów z Grupy Kapitałowej do realizacji projektów. Może także negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta.

#### **Ryzyko związane ze zmiennością koniunktury na rynku nieruchomości**

Biznesowy sukces Grupy Kapitałowej w kluczowym stopniu jest zależny od koniunktury rynkowej. Rentowność segmentu mieszkaniowego uwarunkowana jest bezpośrednio od poziomu cen mieszkań, na którą wpływ ma, obok popytu na nie, kształtowanego m.in. przez czynniki demograficzne, koniunkturę gospodarczą, politykę pieniężną, również podaż, związana z konkurencją rynkową. W przypadku spadku cen mieszkań Grupa Kapitałowa może nie być w stanie sprzedać wybudowanych lokali po cenach zapewniających założoną przez Grupę Kapitałową rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

W segmencie magazynowym występuje ryzyko braku pozyskania najemców dla realizowanych w projekcie budynków magazynowych, przez co może zwiększać się również ryzyko niezrealizowania finalnego inwestora na zakup nieruchomości, jak również ryzyko nieuzyskania zakładanych efektów finansowych inwestycji związane z fluktuacją cen powierzchni najmu oraz rynkowych stóp kapitalizacji dla inwestycji, przekładających się na możliwe do uzyskania ceny sprzedaży nieruchomości.

Ryzyko zmiany rynkowej koniunktury jest mitygowane przez Grupę Kapitałową m.in. poprzez stały monitoring rynku, staranną selekcję realizowanych projektów, dostosowanie skali i profilu projektów do oczekiwań rynku, sprawność organizacyjną, pozwalającą na efektywne procedowanie inwestycji oraz konserwatywną politykę finansowania inwestycji, pozwalającą optymalizować zwrot z kapitału zaangażowanego w realizowane projekty poprzez dezinwestycje w korzystniejszych warunkach rynkowych. Materializacja wskazanych ryzyk może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki i Grupy Kapitałowej.

**Ryzyko związane z częstymi zmianami przepisów prawa, w tym przepisów podatkowych**

Jednym z istotnych ryzyk dla Grupy Kapitałowej jest niestabilność polskiego systemu prawnego. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym to przede wszystkim częste nowelizacje, niespójność, a także brak jednolitej interpretacji przepisów prawa.

Nieustannie przeprowadzane zmiany w polskich przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Grupy Kapitałowej. Ich zakres, treść oraz trudności interpretacyjne w stosowaniu nowych regulacji stanowią utrudnienie w prowadzeniu działalności deweloperskiej, a w szczególności w planowaniu tej działalności pod kątem podatkowym. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

**14. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej****Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej****Wybrane skonsolidowane dane finansowe**

tys. zł	2025 r.	2024 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>547 698</b>	<b>461 662</b>	<b>19%</b>
Koszt własny sprzedaży	(402 101)	(373 037)	8%
Zysk brutto na sprzedaży	145 597	88 625	64%
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>97 464</b>	<b>53 280</b>	<b>83%</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>58 171</b>	<b>31 719</b>	<b>83%</b>

tys. zł	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>272 380</b>	<b>302 139</b>	<b>(10%)</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	120 417	137 210	(12%)
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 173 417</b>	<b>1 281 405</b>	<b>(8%)</b>
Zapasy	887 397	977 018	(9%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	271 200	257 986	5%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	32 094	70 156	(54%)
<b>Kapitał własny</b>	<b>731 131</b>	<b>697 955</b>	<b>5%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>548 320</b>	<b>489 172</b>	<b>12%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	19 420	18 465	5%
Zobowiązania z tytułu obligacji	436 739	360 503	21%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>166 346</b>	<b>396 417</b>	<b>(58%)</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	20 820	3	>1000%
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	69 861	-

**Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)**

	2025 r.	2024 r.
<b>Rentowność</b>		
Marża brutto na sprzedaży	26,6%	19,2%
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Płynność</b>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b> aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	15,0	9,9
<b>Wskaźnik szybkiej płynności</b> aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	3,7	2,3
<b>Zadłużenie</b>		
<b>Dług netto (w mln zł)*</b> zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	277,0	267,9
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b> kapitał własny do aktywów ogółem	50,6%	44,1%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> zobowiązania ogółem do kapitału własnego	97,7%	126,9%
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	49,4%	55,9%

\* Dług netto Grupy na dzień 31.12.2025 oraz na dzień 31.12.2024 r. wyniósłby odpowiednio 280,2 mln zł oraz 271,9 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

**Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej**

W 2025 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 547,7 mln zł przychodów, wobec 461,7 mln zł w 2024 r., wypracowując 97,5 mln zł zysku operacyjnego (53,3 mln zł w 2024 r.) oraz 58,2 mln zł zysku netto, wobec 31,7 mln zł w 2024 r.

O wyższym poziomie przychodów Grupy przesądził wzrost wolumenu przekazanych lokali mieszkalnych oraz usługowych. Zmiana miksu przekazywanych w 2025 r. lokali, jak również wyższa rentowność działalności segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych zaowocowała wzrostem rentowności brutto na sprzedaży oraz wyższym wynikiem operacyjnym, który wyniósł 97,5 mln zł (83% wzrost rdr.).

W analizowanym okresie Grupa rozpoznała -22,9 mln zł ujemnego salda przychodów i kosztów finansowych, wobec -13,8 mln zł w 2024 r. Wynik brutto Grupy wzrósł rdr. o 89%, do 74,6 mln zł, a wynik netto - o 83%, do 58,2 mln zł.

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. Na przestrzeni minionego roku zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wzrosło z 267,9 mln zł do 277,0 mln zł (280,2 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 *Leasing*) na dzień 31 grudnia 2025 r., na co złożyły się m.in. wydatki związane z realizacją projektów deweloperskich (kompensowane wpływami z ich komercjalizacji) oraz wypłata dywidendy.

## Sytuacja finansowa Spółki

### Wybrane jednostkowe dane finansowe

tys. zł	2025 r.	2024 r.	Zmiana
<b>Przychody operacyjne razem, w tym:</b>	<b>157 074</b>	<b>208 974</b>	<b>(25%)</b>
Przychody ze sprzedaży	54 038	54 318	(1%)
Zysk brutto	29 775	85 618	(65%)
<b>Zysk netto</b>	<b>25 281</b>	<b>81 776</b>	<b>(69%)</b>

tys. zł	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>838 883</b>	<b>834 840</b>	<b>0%</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	813 333	810 423	0%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>461 201</b>	<b>359 617</b>	<b>28%</b>
Zapasy	298 513	256 707	16%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	129 679	60 083	116%
<b>Kapitał własny</b>	<b>693 257</b>	<b>692 971</b>	<b>0%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>567 702</b>	<b>413 833</b>	<b>37%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	89 010	8 746	918%
Zobowiązania z tytułu obligacji	436 739	360 503	21%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>39 125</b>	<b>87 653</b>	<b>(55%)</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	9 199	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	69 861	-

### Wybrane wskaźniki finansowe (Spółka)

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Płynność</b>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b> aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	16,5	4,1
<b>Wskaźnik szybkiej płynności</b> aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	5,8	1,2
<b>Zadłużenie</b>		
<b>Dług netto (w mln zł)</b> zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	419,1	393,4
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b> kapitał własny do aktywów ogółem	53,3	58,0%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b> zobowiązania ogółem do kapitału własnego	87,5%	72,4%

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>		
zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	46,7%	42,0%

## Informacje uzupełniające

### Kredyty, pożyczki, obligacje

Informacje dotyczące zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów zaprezentowane są **Nocie 24** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025. Informacje dotyczące zaciągniętych przez Spółkę kredytów zaprezentowane są w Nocie 22 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2025. W 2025 r. nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

Informacje dotyczące otrzymanych przez Grupę Kapitałową pożyczek zaprezentowane są w **Nocie 24** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025. Informacje dotyczące zaciągniętych przez Spółkę pożyczek zaprezentowane są w Nocie 22 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2025. W 2025 r. nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczek.

Informacje dotyczące udzielonych przez Grupę Kapitałową pożyczek zaprezentowane są w **Notach 16 i 33** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025. Informacje dotyczące udzielonych przez Spółkę pożyczek zaprezentowane są w Notach 15 i 30 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2025.

Informacje dotyczące wyemitowanych, umorzonych i wykupionych przez Spółkę obligacji zaprezentowane są w Nocie 23 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2025 oraz w **Nocie 25** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025. W 2025 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu spółki zależne Emitenta nie wyemitowały oraz nie miały wyemitowanych obligacji.

### Poręczenia i gwarancje

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

Ponadto Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej udzieliły następujących gwarancji:

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

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*

Od 1 stycznia 2025 roku kwota gwarancji wynosi 938,3 tys. PLN

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
Techbau Budownictwo sp. z o.o.	ubezpieczeniowa	1 813
Karmar SA	bankowa	4 718
Techbau Budownictwo sp. z o.o.	ubezpieczeniowa	2 015

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

### Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W 2025 r. przeprowadzone zostały emisje obligacji serii:

- AG o wartości 80 mln zł,
- P2025A, o wartości 100 mln zł.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w styczniu 2026 r. Spółka przeprowadziła emisję obligacji serii P2025B o wartości 100 mln zł.

Środki pozyskane z emisji są przeznaczone na finansowanie działalności Grupy.

### Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa racjonalnie zarządza zasobami finansowymi i na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania. Zarząd przygotowuje i systematycznie aktualizuje modele przepływów pieniężnych w horyzoncie nie mniejszym niż 4 lata, uwzględniające potrzeby finansowe związane z realizacją planów rozwojowych Grupy Kapitałowej. W oparciu o dokonane analizy Zarząd kształtuje strukturę finansowania, dążąc do zapewnienia Grupie Marvipol Development płynności przy konserwatywnym podejściu do ryzyka biznesowego.

### Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W ocenie Zarządu Spółki Grupa Kapitałowa posiada zasoby, w tym zasoby finansowe (oraz zdolność do ich dalszego pozyskiwania) niezbędne dla realizacji prowadzonych i planowanych projektów inwestycyjnych. Grupa Marvipol Development, realizując projekty deweloperskie, finansuje je przy wykorzystaniu środków własnych, zaliczek od klientów, jak również finansowania zewnętrznego - kredytów bankowych oraz emisji obligacji. W ocenie Zarządu Spółki sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej pozwala na realizację planów strategicznych, w tym rozwoju działalności w segmentach deweloperskim i magazynowym.

## 15. Pozostałe informacje

### Główni odbiorcy i dostawcy

W analizowanym okresie Grupa nie posiadała kontrahenta (odbiorcę), obroty z którym stanowiły więcej niż 10% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej.

Głównymi kosztami działalności Grupy Marvipol Development są koszty generalnego wykonawstwa projektów deweloperskich oraz koszty zakupu nieruchomości pod projekty deweloperskie.

W analizowanym okresie znaczącymi kontrahentami (dostawcami) Grupy Kapitałowej, obroty z którymi stanowiły więcej niż 10% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej, były następujące podmioty:

- Techbau Budownictwo Sp. z o.o.
- Alstal Grupa Budowlana Sp. z o.o.
- Karmar SA

Wyżej wymienione podmioty nie są powiązane ze Spółką ani jej Grupą Kapitałową.

Spółka, ze względu na profil podstawowej działalności (działalność holdingowa), nie posiada istotnych dostawców lub odbiorców towarów i usług, obroty z którymi byłyby istotne z punktu widzenia oceny Spółki i jej kondycji finansowej.

### **Znaczące umowy**

Spółka oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w 2025 r. nie zawierały innych znaczących umów niż te wskazane w punkcie ***Najważniejsze wydarzenia w 2025 roku oraz do dnia zatwierdzenia sprawozdania*** Sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej, w tym znaczących umów ubezpieczenia, współpracy, kooperacji lub umów zawartych pomiędzy Akcjonariuszami Emitenta.

### **Transakcje z podmiotami powiązanymi**

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w 2025 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w Nocie 30 Jednostkowego sprawozdania finansowego za 2025 r. oraz w ***Nocie 33*** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 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 21 Jednostkowego sprawozdania finansowego za 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 23*** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 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.

### **Strategia rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej, jej realizacja i perspektywy**

Główne założenia strategii rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej zostały zaprezentowane w punkcie ***Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy*** niniejszego sprawozdania. Działania podjęte w ramach jej realizacji w okresie objętym raportem wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym zostały przedstawione w rozdziałach ***Segment***

*mieszkaniowy, Segment magazynowy i Segment pozostałych nieruchomości* oraz w punkcie *Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów* niniejszego sprawozdania.

## **Kluczowe wskaźniki efektywności**

### **Wskaźniki finansowe**

Kluczowe wskaźniki finansowe związane z działalnością jednostki zostały zaprezentowane i omówione w pkt. *Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej* niniejszego sprawozdania.

### **Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego**

Średnie zatrudnienie w 2025 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 29 osób. Średnie zatrudnienie w 2025 r. w Grupie Kapitałowej Marvipol Development S.A. wynosiło 79 osób.

W związku z realizacją projektów deweloperskich poszczególne spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol są zobowiązane uwzględnić oraz egzekwować od wykonawców wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Tym samym wszystkie inwestycje deweloperskie realizowane na zlecenie Grupy Kapitałowej Marvipol wykonywane są zgodnie z niezbędnymi decyzjami środowiskowymi oraz przepisami prawa obowiązującymi dla obszaru środowiskowego.

Jednocześnie działalność operacyjna prowadzona przez Grupę Kapitałową Marvipol w ocenie Zarządu Emitenta nie generuje istotnego wpływu na środowisko naturalne, gdyż w przyjętym modelu biznesowym prace budowlane realizowane na potrzeby projektów deweloperskich wykonywane są wyłącznie za pośrednictwem zewnętrznych firm budowlanych.

Emitent informuje, iż w związku z prowadzoną działalnością w 2025 roku nie wystąpiły incydenty lub okoliczności, które skutkowały pojawieniem się po stronie Grupy Kapitałowej Marvipol zobowiązań lub odszkodowań dotyczących naruszenia przepisów związanych z ochroną środowiska naturalnego.

### **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.

### **Powiązania kapitałowe i organizacyjne, główne inwestycje Spółki i jej Grupy Kapitałowej**

Zarząd Spółki nie identyfikuje powiązań organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z podmiotami spoza jej Grupy Kapitałowej. Spółka w ramach prowadzonej działalności prowadzi projekty deweloperskie poprzez spółki zależne (w ramach segmentu mieszkaniowego), jak również spółki współkontrolowane (segment magazynowy). Inwestycje te są finansowane ze środków własnych, jak również środków o charakterze dłużnym (obligacje, kredyty, pożyczki).

### **Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej w 2025 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie prowadziły projektów badawczo-rozwojowych.

### **Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania**

W 2025 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i jej Grupą Kapitałową.

### **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 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.

#### **Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy i obligatariuszy**

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie posiadają żadnych informacji na temat umów w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy i obligatariuszy.

### Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

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

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

### Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Informacje o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki zaprezentowane są w Nocie 30 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2025 oraz w *Nocie 33* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025.

### Zobowiązania emerytalne i inne wobec byłych członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie posiadała i nie posiada zobowiązań emerytalnych lub innych wobec byłych członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

### Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska

Na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie istniały i nie istnieją umowy przewidujące rekompensaty w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.

### Działalność sponsoringowa i charytatywna

W 2025 r. Grupa Kapitałowa nie poniosła wydatków na działalność sponsoringową, charytatywną lub inną o zbliżonym charakterze.

### 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 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 2025 r. oraz w Nocie 2 Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 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.

## 16. Ład Korporacyjny

### Stosowanie Ładu Korporacyjnego

#### Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

29 marca 2021 r. Rada Giełdy uchwałą Nr 13/1834/2021 przyjęła zasady ładu korporacyjnego dla spółek notowanych na Głównym Rynku GPW – „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”. Zbiór ten jest udostępniony na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA pod adresem: [www.gpw.pl/dobre-praktyki2021](http://www.gpw.pl/dobre-praktyki2021).

Katalog dobrych praktyk spółek notowanych na GPW wszedł w życie 1 lipca 2021 r. 21 lipca 2021 r. Spółka opublikowała oświadczenie na temat stanu stosowania rekomendacji i zasad zawartych w tym zbiorze (raport bieżący EBI nr 1/2021), którego treść dostępna jest pod adresem: [www.marvipol.pl/wp-content/uploads/GPW\\_dobre\\_praktyki\\_MARVIPOL.pdf](http://www.marvipol.pl/wp-content/uploads/GPW_dobre_praktyki_MARVIPOL.pdf).

#### Zakres, w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zasad ładu korporacyjnego, którym podlega ze wskazaniem tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia

Zarząd Spółki oświadcza, że w 2025 r. Spółka i jej organy przestrzegały zasad szczegółowych ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” z następującymi odstępami:

##### 1. Polityka informacyjna i komunikacyjna z inwestorami

###### Zasada 1.2.

*Spółka umożliwia zapoznanie się z osiągniętymi przez nią wynikami finansowymi zawartymi w raporcie okresowym w możliwie najkrótszym czasie po zakończeniu okresu sprawozdawczego, a jeżeli z uzasadnionych powodów nie jest to możliwe, jak najszybciej publikuje co najmniej wstępne szacunkowe wyniki finansowe*

###### Wyjaśnienie:

Obecnie Spółka nie przekazuje wstępnych szacunkowych wyników finansowych. Raportuje wyniki ostateczne w terminie określonym w Rozporządzeniu Ministra Finansów z 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych. Spółka w ciągu kilku dni po zakończeniu okresu sprawozdawczego przekazuje najistotniejsze dane o liczbie i wartości sprzedanych i przekazanych lokali.

##### 2. Zarząd i Rada Nadzorcza

###### Zasada 2.1.

*Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.*

Wyjaśnienie:

Spółka nie posiada Polityki Różnorodności w odniesieniu do Zarządu i Rady Nadzorczej. Warunek zróżnicowania w odniesieniu do Zarządu nie został spełniony. Zgodnie ze Statutem w skład Zarządu wchodzi od 1 do 7 osób. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu wchodzi dwie osoby posiadające bardzo duże doświadczenie w branży, a także ponadprzeciętną wiedzę z zakresu działalności Spółki i jej otoczenia. Warunek zróżnicowania pod względem płci nie został spełniony. W skład Rady Nadzorczej może wejść od 5 do 7 osób. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej wchodzi 5 osób, sprawujących wspólną kadencję. Jeśli Rada liczy 5 członków wówczas 3 z nich ma prawo powołać Spółka Książek Holding Sp. z o.o. W przypadku rady liczącej 6 lub 7 osób – spółce Książek Holding Sp. z o.o. przysługuje prawo powołania do 4 osób. Pozostałe osoby są powoływane w skład Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Akcjonariuszom służy prawo zgłaszania kandydatów. Członkowie Rady Nadzorczej posiadają wysokie kompetencje merytoryczne, bardzo duże doświadczenie zawodowe, a także wysokie standardy etyczne.

**Zasada 2.2.**

*Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.*

Wyjaśnienie:

Zgodnie z objaśnieniem do zasady nr 2.1 Spółka nie posiada Polityki Różnorodności w odniesieniu do Zarządu i Rady Nadzorczej.

**Zasada 2.7.**

*Pełnienie przez członków zarządu spółki funkcji w organach podmiotów spoza grupy spółki wymaga zgody rady nadzorczej.*

Wyjaśnienie:

Spółka nie ma formalnych wymogów związanych z uzyskaniem zgody Rady Nadzorczej na pełnienie funkcji w podmiotach spoza grupy Marvipol Development SA. Jednak dobrą praktyką Spółki jest przekazywanie przez Zarząd informacji Radzie Nadzorczej o funkcjach, które mają być pełnione przez Członków Zarządu poza strukturami Grupy. Jednocześnie formalnie nie jest możliwe pełnienie funkcji przez Członków Zarządu w organach podmiotów konkurencyjnych. Obowiązujące w tym zakresie normy prawne Spółka uznaje za wystarczające.

**Zasada 2.11.6**

*Poza czynnościami wynikającymi z przepisów prawa raz w roku rada nadzorcza sporządza i przedstawia zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu do zatwierdzenia roczne sprawozdanie. Sprawozdanie, o którym mowa powyżej, zawiera co najmniej: **(2.11.6.)** informację na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do zarządu i rady nadzorczej, w tym realizacji celów, o których mowa w zasadzie 2.1.*

Wyjaśnienie:

Spółka nie posiada Polityki Różnorodności w odniesieniu do Zarządu i Rady Nadzorczej.

### 3. Systemy i funkcje wewnętrzne

#### Zasada 3.1.

*Spółka giełdowa utrzymuje skuteczne systemy: kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance), a także skuteczną funkcję audytu wewnętrznego, odpowiednie do wielkości spółki i rodzaju oraz skali prowadzonej działalności, za działanie których odpowiada zarząd.*

Zasada jest stosowana:

Z uwagi na wielkość Spółki nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za audyt wewnętrzny oraz compliance. Poszczególne funkcje w tym zakresie są sprawowane przez Zarząd, dział prawny oraz dział finansowy Spółki.

#### Zasada 3.2.

*Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za zadania poszczególnych systemów lub funkcji, chyba że nie jest to uzasadnione z uwagi na rozmiar spółki lub rodzaj jej działalności.*

Nie dotyczy:

Z uwagi na wielkość Spółki nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za audyt wewnętrzny oraz compliance. Poszczególne funkcje w tym zakresie są sprawowane przez Zarząd, dział prawny oraz dział finansowy Spółki.

#### Zasada 3.6.

*Kierujący audytem wewnętrznym podlega organizacyjnie prezesowi zarządu, a funkcjonalnie przewodniczącemu komitetu audytu lub przewodniczącemu rady nadzorczej, jeżeli rada pełni funkcję komitetu audytu.*

Wyjaśnienie:

W Spółce nie zostały powołane osoby, ani wydzielone struktury, odpowiedzialne za audyt wewnętrzny.

#### Zasada 3.7.

*Zasady 3.4-3.6 mają zastosowanie również w przypadku podmiotów z grupy spółki o istotnym znaczeniu dla jej działalności, jeśli wyznaczono w nich osoby do wykonywania tych zadań.*

Nie dotyczy:

W ramach Grupy Kapitałowej jedynym podmiotem, do którego mają zastosowanie zasady 3.4-3.6 jest Emitent.

### 4. Walne Zgromadzenie i relacje z Akcjonariuszami

#### Zasada 4.1.

*Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.*

#### Wyjaśnienie:

Spółka nie organizuje walnych zgromadzeń przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne). Równocześnie Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnych zgromadzeń w czasie rzeczywistym.

## Statut Spółki

### Zasady zmiany statutu Emitenta

Zmiana Statutu Spółki, zgodnie z § 26.1.d) Statutu Spółki należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia, przy czym w głosowaniu niezbędny jest udział spółki Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

## Walne Zgromadzenie

### **Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa**

Walne Zgromadzenie Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Walnego Zgromadzenia (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem: <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny>) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych. Akcjonariusze realizują swoje prawa w sposób określony Statutem, Regulaminem Walnego Zgromadzenia oraz obowiązującymi przepisami.

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/2 kapitału zakładowego lub co najmniej 1/2 ogółu głosów w Spółce.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowana jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku

obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno odbyć się w terminie wskazanym w żądaniu, a w razie istotnych co do tego przeszkód – w terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zostało zwołane na taki wniosek jest możliwe tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób jak zwołanie, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie co jego odwołanie.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki. Zgodnie z uchwałą ZWZ Spółki z 31 sierpnia 2020 r., zmieniającą § 25 ust. 2 Statutu Spółki, akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Zarząd Spółki upoważniony jest do określenia szczegółowych zasad takiego sposobu uczestnictwa akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, w tym wymogów i ograniczeń niezbędnych do identyfikacji akcjonariuszy oraz zapewnienia bezpieczeństwa komunikacji elektronicznej.

Walne Zgromadzenie uchwała i zmienia regulamin Walnego Zgromadzenia; zmiany obowiązują od następnego Walnego Zgromadzenia.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi wyraźnie w Statucie lub wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 – 4 Kodeksu spółek handlowych, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, należy:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki;
- podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat;
- udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;
- z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
- połączenie Spółki z inną spółką;
- przekształcenie Spółki;
- rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- umorzenie akcji;
- wyrażenie zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 §1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych;
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką;

- zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych;
- z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.

Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Emisja obligacji i innych papierów wartościowych, w tym w drodze oferty publicznej, a także podejmowanie wszelkich działań mających na celu dematerializację, rejestrację w Krajowym Depozycie (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) oraz dopuszczenie obligacji i innych papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, z zastrzeżeniem § 26 ust. 1 pkt k) Statutu i bezwzględnie obowiązujących przepisów Kodeksu spółek handlowych, nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki nie stanowią inaczej.

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym, przy czym każdej akcji przysługuje jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji, jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, a w razie braku wskazania jakiegokolwiek inny członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego. Uchwały formułowane są w taki sposób, by każdy uprawniony miał możliwość ich zaskarżenia; dotyczy to w szczególności zaniechania podjęcia uchwały w określonej sprawie ujętej w porządku obrad.

## Akcjonariusze

### Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Lista Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji Spółki jest zaprezentowana w rozdziale *Akcjonariat Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

### Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.

Zgodnie ze Statutem Spółki Akcjonariuszowi Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oprócz opisanych w niniejszej części Sprawozdania uprawnień w zakresie zasad zmian Statutu Spółki oraz zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających, przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie:

(1) w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej - spółce Książek Holding Sp. z o.o. przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech członków Rady Nadzorczej, oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast (2) w przypadku sześcioosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej - spółce Książek Holding Sp. z o.o. przysługuje uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Sp. z o.o. do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Sp. z o.o. trwają tak długo jak spółka Książek Holding Sp. z o.o. jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 33,34% kapitału zakładowego Spółki.

### **Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu**

Nie występują żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu z papierów wartościowych Marvipol Development S.A. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi dającymi prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

### **Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta**

Nie występują ograniczenia statutowe dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Marvipol Development S.A.

W Spółce nie występuje system kontroli akcji pracowniczych.

## **Rada Nadzorcza, Komitet Audytu Rady Nadzorczej, Zarząd Spółki**

### **Rada Nadzorcza – skład osobowy**

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania jest zaprezentowany w rozdziale *Władze Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i Grupy Kapitałowej.

### **Rada Nadzorcza – zmiany w składzie**

W 2025 r. oraz w 2026 r., do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- Andrzej Jacaszek 6 lutego 2025 r. został powołany przez Książek Holding Sp. z o.o. (wykonując uprawnienia osobiste zawarte w § 17.3 Statutu) do składu Rady Nadzorczej Spółki na kolejną kadencję

### **Rada Nadzorcza – zasady działania**

Rada Nadzorcza Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny/dokumenty-korporacyjne>) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni, posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w okresie 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego zastępuje go Wiceprzewodniczący. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba, że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, lub jest to konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą lub dotyczy oceny konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z zastrzeżeniem zdania następnego. W sprawach pilnych lub nagłych zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone osobiście członkowi Rady Nadzorczej lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 48 godzin przed terminem posiedzenia. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, za wyjątkiem uchwał Rady Nadzorczej w sprawie zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, dla podjęcia których konieczne jest oddanie głosów za uchwałą przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. z zastrzeżeniem przepisów prawa, dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w prawidłowy sposób.

### **Komitet Audytu Rady Nadzorczej – zasady działania**

Komitet Audytu pełni funkcje konsultacyjno-doradcze i audytu dla Rady Nadzorczej, w zakresie prawidłowego stosowania przez Spółkę zasad sprawozdawczości finansowej, wewnętrznej kontroli Spółki oraz współpracy z biegłymi rewidentami.

Komitet Audytu składa się z trzech członków. Większość członków Komitetu Audytu, w tym Przewodniczący, jest niezależna od Spółki zgodnie z art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Ustawa). Przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Ponadto członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, o których mowa w art. 129 ust. 5 zd. 1 Ustawy. Warunek ten

uznaje się za spełniony, jeżeli przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada taką wiedzę i umiejętności lub posiadają ją poszczególni członkowie w określonych zakresach.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- 1) monitorowanie:
  - a) procesu sprawozdawczości finansowej,
  - b) skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
  - c) wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej;
- 2) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie;
- 3) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu w procesie badania;
- 4) dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce;
- 5) opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania;
- 6) opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;
- 7) określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę;
- 8) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczącej powołania biegłych rewidentów lub firmy audytorskiej zgodnie z polityką wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania i polityką świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;
- 9) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.

### **Komitet Audytu Rady Nadzorczej – skład osobowy**

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Komitetu Audytu wchodzi:

Piotr Chudzik	Przewodniczący Komitetu Audytu
Aleksander Chłopecki	Członek Komitetu Audytu
Krzysztof Brejda	Członek Komitetu Audytu

W następstwie zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki doszło do ukonstytuowania Komitetu Audytu z takim samym składem osobowym.

Członkami Komitetu Audytu, którzy spełniali w 2025 r. i spełniają na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kryteria niezależności określone w art. 129 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach, są:

Warszawa, 20 marca 2026 r.

- Piotr Chudzik
- Krzysztof Brejda

Członkami Komitetu Audytu, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, są:

- Piotr Chudzik
- Krzysztof Brejda

Kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych Pana Piotra Chudzika są związane z dotychczasową karierą zawodową. Pan Piotr Chudzik posiada ponad 30-letnie doświadczenie w bankowości inwestycyjnej i finansach korporacji, które zdobył zarówno w Polsce, jak i Europie Centralnej oraz w Kanadzie. Od 1991 roku nadzorował działalność globalnych banków inwestycyjnych takich jak Nomura International, Deutsche Bank, Bankers Trust, NatWest Bank, Hambros Bank w Polsce i Europie Centralnej. W Polsce realizował transakcje finansowania i pozyskiwania finansowania o wartości ponad 10 mld PLN oraz transakcje kapitałowe, w tym oferty publiczne, fuzje i przejęcia o wartości ponad 50 mld PLN, m.in. przejęcie banku BZ WBK i BZ WBK Asset Management przez Banco Santander oraz sprzedaż Polkomtel S.A. przez polskich akcjonariuszy i Vodafone za kwotę 18,1 mld PLN.

Piotr Chudzik jest magistrem ekonomii, absolwentem studiów podyplomowych Master of Business Administration (MBA) w Richard Ivey Business School na Uniwersytecie Western Ontario w Kanadzie. Ukończył kurs dla kandydatów do rad nadzorczych Spółek Skarbu Państwa.

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego ocenił analizując dokumentację, że brak łącznego spełnienia przesłanki posiadania wykształcenia bezpośrednio związanego z rachunkowością lub badaniem sprawozdań finansowych w połączeniu z doświadczeniem w tym zakresie należy traktować jako brak spełnienia przesłanki spełnienia wymogu. Emitent jednak prezentuje pogląd, że ponad 30-letnie doświadczenie w zakresie analizy sprawozdań finansowych Pana Piotra Chudzika stanowi wystarczającą przesłankę do uznania, że in concreto wymóg kierunkowego wykształcenia, ma charakter czysto formalny, nie falsyfikujący tezy o posiadaniu przez niego stosownych kwalifikacji. Emitent wskazuje na możliwość odmiennych opinii w zakresie kwalifikacji członków Rady Nadzorczej w zakresie rachunkowości w innych spółkach publicznych.

Kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych Pana Krzysztofa Brejda są związane z wieloletnim pełnieniem przez niego funkcji w zarządach spółek, w tym również w zarządach banków (m. in. w latach 1996 - 1999: Wiceprezes Zarządu Banku Przemysłowo - Handlowego S.A., w latach 1999 - 2006: Wiceprezes Zarządu w ING Bank Śląski S.A., w latach 2011 - 2014: Wiceprezes Zarządu w Kompanii Węglowej S.A.).

Członkami Komitetu Audytu, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, posiadającymi wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, są:

- Piotr Chudzik
- Krzysztof Brejda
- Aleksander Chłopecki.

Pan Piotr Chudzik posiada m.in. wiedzę w zakresie finansowania działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie pracy z sektorze bankowym. Pan Aleksander Chłopecki posiada wiedzę w zakresie prawnych i finansowych aspektów działalności deweloperskiej, którą nabył m.in. w trakcie pełnienia przez niego funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki. Pan Krzysztof Brejda posiada wiedzę w zakresie

finansowania działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie 7 lat pełnienia funkcji w zarządzie ING Bank Śląski S.A.

### **Działalność Komitetu Audytu w 2025 r.**

W 2025 r. Komitet Audytu odbył pięć posiedzeń: 17 marca, 3 czerwca, 22 sierpnia, 19 listopada oraz 18 grudnia.

Przedmiotem posiedzenia z 17 marca 2025 r. było zapoznanie się ze stanowiskiem przedstawiciela podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki i jej Grupy Kapitałowej oraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta dotyczącym przeprowadzonego badania, a także zapoznanie się i analiza sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2024, sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2024, sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok obrotowy 2024 i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok obrotowy 2024. Przedmiotem posiedzenia było także przedstawienie projektu sprawozdania z działalności Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki za 2024 rok. Na posiedzeniu podjęto dwie uchwały - w sprawie oceny sprawozdań finansowych i z działalności, oraz w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki za rok obrotowy 2024.

Przedmiotem posiedzenia z 3 czerwca 2025 r. było zapoznanie się ze stanowiskiem Spółki w kwestiach związanych z prognozą wyniku na rok 2025, banku gruntów, alokacji kosztów finansowych do projektów deweloperskich i kosztów okresu oraz sprawy bieżące.

Przedmiotem posiedzenia z 22 sierpnia 2025 r. było zapoznanie się z prezentacją biegłego rewidenta dotyczącą przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych a także ze stanowiskiem dotyczącym prognozy wyników 2025, bieżąca sytuacja sprzedażowa, wdrażanie przez Spółkę polityki jawności cen lokali mieszkalnych.

Przedmiotem posiedzenia z 19 listopada 2025 r. była okresowa ocena transakcji zawartych w okresie w okresie 1 kwietnia 2025 roku do 30 września 2025 roku przez Spółkę oraz jej podmioty zależne z podmiotami powiązanymi Spółki pod kątem zasad rynkowych, na których były one zawierane. Na posiedzeniu zostały omówione i potwierdzone procedury wyboru oferty na badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy na lata 2026 i 2027.

Przedmiotem posiedzenia z 18 grudnia 2025 r. było zapoznanie się z prezentacją biegłego rewidenta dotyczącą informacji o badaniu wstępnym.

### **Główne założenia Polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego**

Zgodnie z polityką wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych w Marvipol Development S.A., wyboru firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu.

W toku przygotowywania przez Komitet Audytu rekomendacji, a następnie w procesie wyboru firmy audytorskiej dokonywanego przez Radę Nadzorczą Marvipol Development S.A., uwzględniane są następujące kryteria:

- a) jakość wykonywanych prac audytorskich;
- b) cena zaproponowana przez podmiot uprawniony do badania;
- c) możliwość zapewnienia pełnego zakresu usług określonych przez Marvipol Development S.A.;

- d) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek o podobnym profilu działalności;
- e) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego;
- f) kwalifikacje zawodowe i dotychczasowe doświadczenia osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie;
- g) możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Marvipol Development S.A.;
- h) reputacja podmiotu uprawnionego do badania na rynkach finansowych;
- i) potwierdzenie niezależności i bezstronności podmiotu uprawnionego do badania już na etapie procedury wyboru.

Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem wymaganej przepisami prawa zasady rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta.

**Główne założenia polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem**

Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzająca ustawowe badania sprawozdań Spółki i skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie mogą świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz badanej jednostki, jej jednostki dominującej ani jednostek przez nią kontrolowanych żadnych usług zabronionych w rozumieniu art. 5 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego oraz innych usług niebędących czynnościami rewizji finansowej, za wyjątkiem usług dozwolonych wskazanych w art. 136 ust. 2 o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 r.

Świadczenie usług, o których mowa powyżej, jest możliwe pod warunkiem, że świadczenie usług dodatkowych:

- a) nie ma lub ma nieistotny – łącznie lub osobno – bezpośredni wpływ na badane sprawozdania finansowe;
- b) oszacowanie wpływu na badane sprawozdania finansowe jest udokumentowane i wyjaśnione w dodatkowym sprawozdaniu Zarządu przekazanego do Komitetu Audytu;
- c) biegły rewident lub firma audytorska przestrzegają zasad niezależności zgodnie z przepisami prawa.

Zawarcie umowy na świadczenie usług dozwolonych (lub odpowiednio rozpoczęcie ich stosowania w oparciu o umowę ramową) następuje po uzyskaniu uprzedniej zgody Komitetu Audytu na świadczenie usług dodatkowych, wyrażonej w uchwale. Celem wyrażenia przez Komitet Audytu zgody na świadczenie usług dodatkowych Zarząd Marvipol Development S.A. zwraca się do Komitetu Audytu z odpowiednim wnioskiem, przekazując jednocześnie członkom Komitetu Audytu opracowanie w zakresie szacunkowego wpływu świadczenia usług dodatkowych na badanie sprawozdania finansowego i niezależność. Podjęcie przez Komitet Audytu uchwały w sprawie zgody na świadczenie usług dodatkowych następuje po przeprowadzeniu uprzedniej oceny zagrożeń dla badania sprawozdania finansowego i zabezpieczeń niezależności biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej. W razie potrzeby Komitet Audytu wydaje odpowiednie wskazania dotyczące wykonywania usług dozwolonych.

Szczegółowe informacje nt. usług świadczonych przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych w roku 2025 zostały przekazane w nocy 35 Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2025 oraz w *nocie 38* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2025.

### **Zarząd – skład osobowy**

Skład osobowy Zarządu Spółki jest zaprezentowany w rozdziale *Władze Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i Grupy Kapitałowej.

### **Zarząd – zmiany w składzie**

W 2025 r. oraz w 2026 r., do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

### **Zarząd – zasady działania**

Zarząd Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny/dokumenty-korporacyjne>) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Zarząd pod przewodnictwem Prezesa zarządza majątkiem i sprawami Spółki, a także reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd kierując się interesem Spółki określa strategię i główne cele działania Spółki i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o efektywność i przejrzystość systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały również w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy bieżące kierowanie i koordynowanie prac Zarządu, ogólny nadzór nad terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami Zarządu. Oprócz prowadzenia spraw wynikających z podziału obowiązków w Zarządzie, Prezes Zarządu ma prawo do każdorazowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wiceprezes Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu lub członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

### **Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji**

Zgodnie ze Statutem Spółki, w skład Zarządu Spółki wchodzi od jednej do siedmiu osób. W przypadku Zarządu jednoosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu i/albo Członków Zarządu.

Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Zarządu lub powierzeniu funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu.

W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu Spółki oraz powierzania funkcji Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki powołuje i odwołuje wszystkich członków Zarządu Spółki, a także powierza funkcje Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu. Pozostałych członków Zarządu Spółki w liczbie od jednego do trzech Członków Zarządu może powołać i odwołać Rada Nadzorcza, przy czym powołanym przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu Rada Nadzorcza może powierzyć pełnienie funkcji Wiceprezesów Zarządu. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

Zarząd Spółki nie posiada uprawnień do podwyższania kapitału zakładowego Spółki ani do podejmowania decyzji o wykupie akcji.

### **Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących emitenta**

Spółka nie opracowała i nie przyjęła polityki różnorodności. Przy decyzjach kadrowych Zarząd Spółki kieruje się w szczególności bieżącymi potrzebami przedsiębiorstwa i długoterminowymi interesami Akcjonariuszy Spółki. Przy wyborze osób sprawujących funkcje kierownicze, zarządcze lub nadzorcze decydujące znaczenie mają wiedza, kompetencje i doświadczenie poszczególnych kandydatów.

## **System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem**

### **Główne cechy stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych**

Zarząd Emitenta jest odpowiedzialny za wdrożenie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych publikowanych zgodnie

z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

System kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych funkcjonuje w Spółce w oparciu o:

- wewnętrzne procedury Spółki określające zasady raportowania i zakres odpowiedzialności w procesie sporządzania sprawozdań finansowych,
- badania półrocznych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki przez niezależnego biegłego rewidenta.

Podstawą sporządzania sprawozdań finansowych są księgi rachunkowe, które prowadzone są przy użyciu programu finansowo-księgowego Symfonia, zapewniającego zaspokojenie potrzeb informacyjnych dla rachunkowości finansowej i zarządczej. Spółka stosuje przy tym rozwiązania organizacyjne i informatyczne zapewniające prawidłowe użytkowanie oraz ochronę oprogramowania i danych finansowych, a także zabezpieczenie dostępu do sprzętu komputerowego i oprogramowania. Dostęp do zasobów systemu ewidencji finansowo-księgowej, a w konsekwencji do sprawozdawczości finansowej, ograniczony jest stosownymi uprawnieniami nadawanymi upoważnionym pracownikom wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Sprawozdania finansowe Spółki przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Działów: Księgowości, Kontrolingu i Finansowego. Ostatnim etapem procesu jest finalne autoryzowanie sprawozdań przez Zarząd Spółki. W przypadku sprawozdań rocznych i półrocznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje je odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach. Ostateczne zatwierdzenie tych sprawozdań przez Walne Zgromadzenie Spółki poprzedzone jest uzyskaniem opinii niezależnego biegłego rewidenta.

Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd Spółki i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

---

# **Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Na dzień 31 grudnia i za okres  
dwunastu miesięcy 2025 roku

## WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Podstawowe informacje o Marvipol Development Spółka Akcyjna

Nazwa	Marvipol Development Spółka Akcyjna
Forma prawna	Spółka akcyjna
Adres korespondencyjny	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Kraj	Polska
Przedmiot działalności	Spółka prowadzi działalność holdingową - jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., prowadzącej działalność deweloperską
Nazwa jednostki dominującej	Marvipol Development Spółka Akcyjna
Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla grupy	Książek Holding Sp. z o.o.
Zmiany w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych	W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia sprawozdania nie wystąpiły zmiany w nazwie ani w innych danych identyfikacyjnych jednostki dominującej

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	5	547 698	461 662
Koszt własny sprzedaży	6	(402 101)	(373 037)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>145 597</b>	<b>88 625</b>
Koszty sprzedaży	7	(12 745)	(10 832)
Koszty ogólnego zarządu	7	(40 303)	(39 012)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	8	2 505	3 496
Pozostałe przychody operacyjne	9	11 651	17 654
Pozostałe koszty operacyjne	10	(9 241)	(6 651)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>97 464</b>	<b>53 280</b>
Przychody finansowe	11	7 002	10 861
Koszty finansowe	12	(29 884)	(24 702)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>74 582</b>	<b>39 439</b>
Podatek dochodowy	13	(16 411)	(7 720)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>58 171</b>	<b>31 719</b>
<b>Zysk na 1 akcję</b>			
Podstawowy (zł)		1,40	0,76
Rozwodniony (zł)		1,40	0,76

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Zysk (strata) netto		58 171	31 719
Inne całkowite dochody		-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>		<b>58 171</b>	<b>31 719</b>
Całkowite dochody netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		58 171	31 719
Udziały niekontrolujące		-	-

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony	
		31.12.2025	31.12.2024
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	14	232	286
Rzeczowe aktywa trwałe	15	67 350	67 618
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	26	53 249	59 266
Długoterminowe aktywa finansowe	16	120 417	137 210
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	-	7 812
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	31 132	29 947
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>272 380</b>	<b>302 139</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	19	887 397	977 018
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	14 785	46 239
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	35	162
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	271 200	257 986
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	32 094	70 156
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 173 417</b>	<b>1 281 405</b>
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 445 797</b>	<b>1 583 544</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony	
		31.12.2025	31.12.2024
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Kapitał własny</b>	22		
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922
Kapitał zapasowy		313 389	306 661
Akcje własne		(4)	-
Zyski zatrzymane		58 171	31 719
<b>Kapitały razem</b>		<b>731 131</b>	<b>697 955</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy</b>			
Rezerwy	23	5 688	8 936
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	16 093	22 518
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	19 420	18 465
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	436 739	360 503
Zobowiązania z tytułu leasingu	26	65 490	70 033
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	26	457	457
Pozostałe zobowiązania	27	2 797	8 260
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem</b>		<b>546 684</b>	<b>489 172</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Rezerwy	23	3 436	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	20 820	3
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	-	69 861
Zobowiązania z tytułu leasingu	26	5 776	6 980
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	26	2 703	4 005
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	27	4 340	459
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	27	42 728	48 525
Przychody przyszłych okresów	28	88 179	266 584
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>167 982</b>	<b>396 417</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>714 666</b>	<b>885 589</b>
<b>Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem</b>		<b>1 445 797</b>	<b>1 583 544</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE 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 31 grudnia 2025 r.</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>306 661</b>	-	<b>31 719</b>	<b>697 955</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	31 719	-	(31 719)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(24 991)	-	-	(24 991)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	(4)	-	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	58 171	58 171
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>313 389</b>	<b>(4)</b>	<b>58 171</b>	<b>731 131</b>

	Kapitał 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>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>295 536</b>	-	<b>55 277</b>	<b>710 388</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	55 277	-	(55 277)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(44 152)	-	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	31 719	31 719
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>306 661</b>	-	<b>31 719</b>	<b>697 955</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
<b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>74 582</b>	<b>39 439</b>
Amortyzacja		11 021	10 611
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		1 051	2 308
Przychody odsetkowe	11	(3 057)	(5 373)
Koszty odsetkowe	12	23 780	17 450
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		618	1 035
Koszty z tytułu leasingu	27	7 995	8 267
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych		(231)	(200)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	8	(2 505)	(3 496)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	11	(3 689)	(4 685)
Odpis aktualizujący zapasy		2 183	-
Pozostałe		2 364	1 859
<b>Korekty razem</b>		<b>39 530</b>	<b>27 776</b>
Zmiana stanu zapasów		105 724	(138 897)
Zmiana stanu należności		31 794	(25 626)
Zmiana stanu rezerw		188	(3 000)
Zmiana stanu kaucji		(4 908)	1 163
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(7 099)	7 481
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(178 405)	55 424
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>(52 706)</b>	<b>(103 455)</b>
Podatek dochodowy zwrócony		122	2 790
Podatek dochodowy zapłacony		(20 012)	(7 061)
<b>Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych</b>		<b>(19 890)</b>	<b>(4 271)</b>
<b>Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>41 516</b>	<b>(40 511)</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

## SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Odsetki otrzymane		4 731	10 430
Wpływy z tytułu sprzedaży ŚT i WN		231	229
Splata udzielonych pożyczek		14 637	43 650
<b>Wpływy</b>		<b>19 599</b>	<b>54 309</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(919)	(4 029)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	33	-	(2 098)
<b>Wydatki</b>		<b>(919)</b>	<b>(6 127)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>18 680</b>	<b>48 182</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		138 370	196 553
Wpływy netto z emisji obligacji		173 527	177 217
Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności		715	-
<b>Wpływy</b>		<b>312 612</b>	<b>373 770</b>
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Jednostki Dominującej		(24 991)	(44 152)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(106 636)	(213 023)
Wykup obligacji	25	(167 926)	(92 841)
Odsetki zapłacone		(41 435)	(43 690)
Nabycie akcji własnych		(4)	-
Prowizje od kredytów		(3 155)	(1 467)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	26	(15 447)	(15 002)
<b>Wydatki</b>		<b>(359 594)</b>	<b>(410 175)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(46 982)</b>	<b>(36 405)</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>13 214</b>	<b>(28 734)</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>		<b>13 214</b>	<b>(28 734)</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>		<b>257 986</b>	<b>286 721</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>		<b>271 200</b>	<b>257 986</b>

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio  
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

- działalność deweloperska,
- działalność magazynowa,
- segment pozostałe aktywa nieruchomościowe.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	488 185	402 467	-	-	59 513	59 195
Koszt własny sprzedaży	(360 143)	(326 223)	-	-	(41 958)	(46 814)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>128 042</b>	<b>76 244</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 555</b>	<b>12 381</b>
Koszty sprzedaży	(9 720)	(8 014)	(51)	(1)	(2 974)	(2 818)
Koszty ogólnego zarządu	(32 699)	(31 372)	(2 777)	(4 402)	(4 827)	(3 238)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	2 505	3 496	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	10 958	17 525	52	53	641	76
Pozostałe koszty operacyjne	(8 409)	(6 624)	-	-	(832)	(27)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>88 172</b>	<b>47 761</b>	<b>(271)</b>	<b>(855)</b>	<b>9 563</b>	<b>6 374</b>
Przychody finansowe	3 574	7 943	3 313	2 905	115	13
Koszty finansowe	(23 194)	(19 779)	(6 681)	(4 923)	(9)	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>68 552</b>	<b>35 924</b>	<b>(3 639)</b>	<b>(2 872)</b>	<b>9 669</b>	<b>6 387</b>

Warszawa, 19 marca 2025 r.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Podatek dochodowy	(15 068)	(7 893)	527	1 742	(1 870)	(1 568)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>53 484</b>	<b>28 032</b>	<b>(3 112)</b>	<b>(1 131)</b>	<b>7 799</b>	<b>4 819</b>
	Segment deweloperski Okres zakończony		Segment magazynowy Okres zakończony		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe	69 763	71 170	123 644	145 427	78 973	85 542
w tym rzeczowe aktywa trwałe	34 629	32 813	-	-	32 721	34 805
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	13 281	13 567	-	-	39 968	45 699
w tym nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	7 812	-	-
w tym pożyczki udzielone	2 741	4 260	117 676	132 950	-	-
Aktywa obrotowe	1 009 193	1 162 626	7 102	49 812	157 122	68 967
w tym zapasy	794 855	920 529	-	-	92 542	56 489
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	204 286	199 243	7 097	49 807	59 817	8 936
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 078 956</b>	<b>1 233 796</b>	<b>130 746</b>	<b>195 239</b>	<b>236 095</b>	<b>154 509</b>
Zobowiązania długoterminowe	486 032	422 687	2 796	2 021	57 856	64 465
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	469 341	391 315	-	-	52 308	57 686
Zobowiązania krótkoterminowe	112 087	384 910	161	168	55 734	11 339
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	24 052	75 888	-	-	5 247	4 961
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>598 119</b>	<b>807 597</b>	<b>2 957</b>	<b>2 189</b>	<b>113 590</b>	<b>75 804</b>

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

## INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

#### Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 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" przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego, za wyjątkiem zmian opisanych w Nocie 4.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w pełnej formie, zgodnie z MSR 1.

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.

Z dniem podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Grupy Marvipol Development S.A. zatwierdza niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

### 3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

#### Podstawa wyceny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem wartości firmy, nieruchomości inwestycyjnych oraz instrumentów pochodnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

#### Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej.

#### Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

W szczególności istotne obszary niepewności odnośnie dokonanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, dotyczą poniższych obszarów:

- Rzeczowe aktywa trwałe:

Co najmniej raz w roku Grupa dokonuje weryfikacji ekonomicznych okresów użyteczności aktywów trwałych podlegających amortyzacji. W ocenie Zarządu, przyjęte na dzień bilansowy okresy użyteczności odpowiadają oczekiwanym okresom generowania korzyści ekonomicznych z wykorzystywania tychże aktywów. Istnieje jednak ryzyko, że faktyczne okresy generowania korzyści ekonomicznych mogą różnić się od przyjętych.

- Nieruchomości inwestycyjne:

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej, zgodnie z metodologią opisaną w sekcji „Ustalenie wartości godziwej”. Do głównych pozycji szacunkowych wpływających na wycenę godziwą zaliczają się:

- przyszłe wpływy z najmu – dla powierzchni skomercjalizowanej wpływy z tytułu najmu przyjmowane są według stawek z zawartych umów najmu, natomiast dla powierzchni nieskomercjalizowanej przyjmowane są na podstawie szacunków Zarządu, bazujących na raportach rynkowych oraz własnej znajomości rynku. W przypadku nieruchomości, których powierzchnia nie została w pełni wynajęta, Grupa dokonuje także szacunku płatności z tytułu tzw. gwarancji czynszowych dla nabywcy nieruchomości, jako zabezpieczenie wpływów czynszowych. Okres trwania gwarancji czynszowych oparty jest o historyczne warunki sprzedaży nieruchomości z uwzględnieniem aktualnie panujących warunków na rynku,

- o stopa kapitalizacji (yield) szacowana na podstawie przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości, listów intencyjnych, wycen rzeczoznawców, raportów rynkowych oraz wiedzy i doświadczenia Zarządu,
- o koszty realizacji projektu szacowane do poniesienia w przyszłości.

Wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych w trakcie budowy i komercjalizacji, ustalone metodą dochodową, podlegają korekcie przez Grupę o wpływ ryzyka związanego z zakończeniem budowy, zmianami kosztów realizacji czy warunkami umów najmu dla powierzchni niewynajętych, zgodnie z metodologią wyceny opisaną w dalszej części raportu.

- Pożyczki udzielone oraz należności z tytułu dostaw i usług:

Szacowanie utraty wartości w Grupie bazują na koncepcie „oczekiwanej straty kredytowej” (ang. Expected Credit Loss – ECL). Grupa wyznacza odpisy z tytułu utraty wartości, w oparciu o oczekiwane straty kredytowe, uwzględniając prognozy przyszłych warunków ekonomicznych podczas dokonywania oceny ryzyka kredytowego danej ekspozycji. Odpis z tytułu utraty wartości kalkulowany jest na każdy dzień bilansowy zgodnie z metodologią opisaną w sekcji „Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów”.

- Udziały we wspólnych przedsięwzięciach:

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane są metodą praw własności. Do inwestycji realizowanych w ramach wspólnych przedsięwzięć zaliczają się przede wszystkim projekty z segmentu magazynowego. Głównym składnikiem aktywów w spółkach realizujących projekty, mającym największy wpływ na wycenę aktywów netto, jest nieruchomość inwestycyjna, dla której metodologia wyceny oraz założenia dotyczące szacunków i osądu zostały opisane w niniejszym raporcie.

W przypadku spółek, dla których została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów, wartość udziałów oszacowywana jest w oparciu o warunki tej umowy.

- Odroczony podatek dochodowy:

Grupa tworząc aktywa z tytułu podatku dochodowego bierze pod uwagę możliwość jego wykorzystania w przyszłości, uwzględniając zasadę ostrożności. Grupa dokonuje szacunków przyszłych dochodów podatkowych spółek w oparciu o budżety projektów deweloperskich, zakładane terminy zakończenia ich realizacji oraz rozpoznania wyniku podatkowego. W przypadku spółek czerpiących przychody z tytułów innych niż realizacja projektów deweloperskich, Grupa dokonuje oceny możliwości wykorzystania aktywa na podstawie wyników lat ubiegłych oraz prognoz dotyczących wyników podatkowych w horyzoncie 5 lat od daty bilansowej.

- Utrata wartości innych aktywów trwałych:

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia istnienie przesłanek, które wskazują, czy nastąpiła utrata wartości składników aktywów trwałych. W przypadku zidentyfikowania takiej przesłanki, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej. Oszacowanie wartości użytkowej składnika aktywów trwałych (lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne) wiąże się, między innymi, z przyjęciem założeń w zakresie szacunków co do kwot, terminów przyszłych przepływów pieniężnych, które Grupa może uzyskać z tytułu danego składnika aktywów trwałych (lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne). Szacując wartość godziwą pomniejszoną o koszty sprzedaży Grupa opiera się na dostępnych danych rynkowych na ten temat lub wycenach sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców.

- **Zapasy:**

Grupa dokonuje odpisów z tytułu utraty wartości w oparciu o ceny sprzedaży możliwe do uzyskania na rynku, bazując na wiedzy w zakresie trendów rynkowych oraz cen transakcyjnych z zawieranych przez Grupę umów rezerwacyjnych oraz umów przedwstępnych sprzedaży produktów o podobnym charakterze (lokalizacja, metraż, standard inwestycji).
- **Rezerwy:**

Grupa tworzy rezerwy w sytuacji, gdy zmniejszenie korzyści ekonomicznych wynikających ze zdarzeń przeszłych (nie ujętych w księgach) szacowane jest jako prawdopodobne. Rezerwy tworzone są najczęściej w związku z: rozliczeniem transakcji sprzedaży udziałów w spółkach realizujących projekty magazynowe, sprawami spornymi i sądowymi oraz naprawami gwarancyjnymi. Za podstawę dla szacowanych wartości służą: obserwacje historyczne, oceny wyspecjalizowanych podmiotów (kancelarie prawne, opinie biegłych) oraz wiedza i doświadczenie Zarządu.
- **Prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu oraz zobowiązanie leasingowe:**

Do głównych pozycji szacunkowych w obszarze leasingu Grupa zalicza określenie okresu leasingu, w szczególności dla umów na czas nieokreślony oraz umów z opcją przedłużenia lub wypowiedzenia. Dokonując oceny skorzystania z opcji, Grupa bierze pod uwagę wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Stopa dyskontowa dla leasingu szacowana jest na bazie średniego ważonego kosztu kapitału obcego Grupy, powiększonego o premię za ryzyko dla danej klasy aktywów leasingu. Stopa dyskontowa szacowana jest dla każdej nowej umowy leasingu lub grupy umów o zbliżonym charakterze.

### **Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości**

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Grupy.

#### **a) Zasady konsolidacji**

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę konsolidacji pełnej dla jednostek zależnych. Jednostki współzależne są ujmowane metodą praw własności.

##### **i) Jednostki zależne**

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola ma miejsce wtedy, gdy Jednostka Dominująca posiada zdolność kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej jednostki, w celu uzyskiwania korzyści płynących z jej działalności. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

##### **ii) Jednostki stowarzyszone oraz wspólne przedsięwzięcia**

Jednostki stowarzyszone są to jednostki, na które jednostka dominująca bezpośrednio lub poprzez spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są ani jej jednostkami zależnymi, ani wspólnymi przedsięwzięciami.

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Wspólne przedsięwzięcie jest wspólnym ustaleniem umownym, w którym strony sprawujące współkontrolę nad ustaleniem mają prawa do aktywów netto wynikających z ustalenia umownego.

Inwestycje Grupy w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się początkowo według ceny nabycia, a następnie uwzględnia się udział Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli udział Grupy w stratach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia przekracza wartość jej udziałów w tym podmiocie, Grupa zaprzestaje ujmowania swojego udziału w dalszych stratach. Dodatkowe straty ujmuje się wyłącznie w zakresie odpowiadającym prawnym lub zwyczajowym zobowiązaniom przyjętym przez Grupę lub płatnościom wykonanym w imieniu jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

### iii) Korekty konsolidacyjne

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### b) Połączenia jednostek gospodarczych

Pierwszym etapem rozliczenia transakcji przejęcia kontroli przez Grupę nad inną jednostką gospodarczą jest ustalenie, czy dana transakcja lub zdarzenie spełnia definicję połączenia jednostek zgodnie z MSSF 3, w szczególności czy nabyty zespół działań i aktywów stanowi przedsięwzięcie. W tym celu Grupa stosuje test koncentracji, który pozwala na uproszczoną ocenę transakcji nabycia. Pozytywny wynik testu oznacza brak spełnienia definicji przedsięwzięcia i żadna dodatkowa ocena nie jest dalej wymagana. Wynik testu jest pozytywny, jeśli zasadniczo cała wartość godziwa nabytych aktywów brutto jest skoncentrowana w pojedynczym, możliwym do zidentyfikowania składniku aktywów lub w grupie podobnych, możliwych do zidentyfikowania aktywów. W przypadku negatywnego wyniku przeprowadzana jest dalsza szczegółowa analiza.

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych rozliczane są metodą przejęcia. Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa przejmowanej jednostki są wyceniane według wartości godziwej. Przekazana zapłata w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką wyceniana jest w wartości godziwej i stanowi sumę wartości na dzień przejęcia:

- i) Aktywów przeniesionych przez Grupę,
- ii) Zobowiązań zaciągniętych przez Grupę wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz
- iii) Udziałów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli.

W wycenie przekazanej zapłaty uwzględnia się także wartość godziwą zapłaty warunkowej. Koszty związane z przejęciem ujmuje się w rachunku wyników w momencie ich poniesienia.

Wartość firmy obliczana jest jako różnica pomiędzy:

- i) Sumą zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia, oraz
- ii) Wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej.

Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez Grupę w zamian za oczekiwane przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy jest wyceniana według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości. W przypadku gdy suma zapłaty jest niższa od wartości godziwej zidentyfikowanych przejętych aktywów netto, Grupa ujmuje zysk na okazijnym nabyciu w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

### **c) Waluty obce**

#### **i) Transakcje w walucie obcej**

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień zawarcia poniższych typów transakcji:

- powstanie zobowiązania z tytułu zakupu i faktur wystawionych w walucie obcej,
- powstanie należności z tytułu sprzedaży i faktur wystawionych w walucie obcej,
- wpływ należności bądź płatność zobowiązania w walucie obcej z własnego rachunku walutowego.

Pozostałe transakcje przeliczane są według kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

#### **d) Raportowanie segmentów działalności**

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią działalności Grupy, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega ryzykom i czerpie korzyści odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Grupy bazuje na segmentach branżowych.

Segmenty raportowane są w oparciu o dane z wewnętrznej sprawozdawczości zarządczej oraz stanowią obiekt analiz dla kluczowego personelu kierowniczego. Grupa wyodrębnia 3 segmenty branżowe:

- segment deweloperski,
- segment magazynowy,
- segment pozostałych aktywów nieruchomościowych.

### e) Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej strony. Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu.

#### i) Aktywa finansowe

##### Klasyfikacja aktywów finansowych

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”).

##### Przeklasyfikowanie składników aktywów finansowych

Grupa dokonuje przeklasyfikowania aktywów finansowych, wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami. Przeklasyfikowaniu podlegają wszystkie aktywa finansowe, na które zmiana ta miała wpływ. Grupa nie dokonuje przeklasyfikowania żadnych zobowiązań finansowych.

Przeklasyfikowanie aktywów finansowych dokonywane jest prospektywnie, począwszy od dnia przeklasyfikowania. Grupa nie przekształca żadnych uprzednio ujętych zysków, strat ani odsetek.

W sytuacji przeklasyfikowania aktywów finansowych z kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanych koszcie do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej, wartość godziwą wycenia się na dzień przeklasyfikowania. Wszelkie zyski lub straty wynikające różnicy między wcześniejszym zamortyzowanym kosztem aktywów finansowych a wartością godziwą ujmują się w rachunku wyników lub w innych całkowitych dochodach, w zależności od klasyfikacji aktywów.

W sytuacji przeklasyfikowania aktywów finansowych z kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie, wartość godziwa tego aktywa na dzień przeklasyfikowania staje się jego nową wartością bilansową brutto.

W przypadku przeklasyfikowania aktywów finansowych z kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie, aktywo zostaje przeklasyfikowane w wartości godziwej na dzień przeklasyfikowania. Skumulowane zyski lub straty ujęte poprzednio w innych całkowitych dochodach zostają jednak usunięte z pozycji kapitału własnego i skorygowane w oparciu o wartość godziwą aktywów finansowych na dzień przeklasyfikowania. W związku z tym aktywa finansowe wycenia się na dzień przeklasyfikowania tak, jak gdyby zawsze były wyceniane w zamortyzowanym koszcie.

Jeśli Grupa dokonuje przeklasyfikowania składnika aktywów finansowych z kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy do kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, składnik ten nadal wycenia się w wartości godziwej.

Jeśli Grupa dokonuje przeklasyfikowania składnika aktywów finansowych z kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody do kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, składnik ten nadal wycenia się w wartości godziwej. Skumulowane zyski lub straty ujęte poprzednio w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego w formie korekty wynikającej z przeklasyfikowania na dzień przeklasyfikowania.

#### **Wycena na moment początkowego ujęcia**

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

#### **Zaprzestanie ujmowania**

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji gdy:

- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

#### **Wycena po początkowym ujęciu**

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z trzech kategorii:

- Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

#### **Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje:

- należności handlowe oraz pozostałe należności (w tym należności długoterminowe),
- pożyczki udzielone spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu zapadalności,
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w rachunku zysków i strat w pozycji „Przychody finansowe”.

#### **Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody**

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

W okresie sprawozdawczym oraz w okresie porównawczym Grupa nie posiadała aktywów zaklasyfikowanych jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

#### **Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się wszystkie instrumenty finansowe, które nie zostały zaklasyfikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także te w przypadku których Grupa podjęła decyzję o takiej klasyfikacji, w celu wyeliminowania niedopasowania księgowego.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa klasyfikuje:

- a) Instrumenty pochodne będące aktywami,
- b) Pożyczki udzielone nie spełniające testu SPPI.

Instrumenty pochodne o wartości dodatniej wykazywane są jako aktywa finansowe, natomiast o wartości ujemnej jako zobowiązania finansowe. Wycena instrumentów pochodnych wykonywana jest na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Instrumenty pochodne wykorzystywane są przez Grupę w celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmiennością kursów walutowych, przy czym Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Zysk lub strata z aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ujmowana jest odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych, w okresie w którym powstała.

#### **Kompensata aktywów i zobowiązań finansowych**

W sytuacji, gdy Grupa:

- posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto.

## **ii) Zobowiązania finansowe**

Grupa klasyfikuje zobowiązania finansowe jako zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

### **Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**

Jako zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie Grupa klasyfikuje oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, papiery dłużne, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Zobowiązania finansowe Grupa wycenia początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji. Następnie wycenia je po zamortyzowanym koszcie metodą efektywnej stopy procentowej, a koszty odsetkowe ujmuje się metodą efektywnego dochodu. Metoda efektywnej stopy procentowej służy do obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania i do alokowania kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa faktycznie dyskontująca przyszłe płatności pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania danego zobowiązania lub, w razie potrzeby, w okresie krótszym. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

### **Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa klasyfikuje instrumenty pochodne o wartości godziwej mniejszej od zera. Wycena instrumentów pochodnych wykonywana jest na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Zysk lub strata z instrumentów pochodnych ujmowana jest odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych.

Instrumenty pochodne wykorzystywane są przez Grupę w celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmiennością kursów walutowych, przy czym Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

### **Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej**

Umowy gwarancji finansowych to umowy zobowiązujące jej wystawcę do dokonania określonych płatności rekompensujących posiadaczowi stratę, jaką poniesie z powodu niedokonania przez określonego dłużnika płatności w przypadającym terminie, zgodnie z pierwotnymi lub zmienionymi warunkami instrumentu dłużnego.

Umowy gwarancji finansowych wykazywane są w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych. Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty i utworzenia rezerwy. Kwota rezerwy określana jest w oparciu o szacunki wysokości prawdopodobnego wydatku koniecznego dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji.

### **Wyksięgowanie zobowiązań finansowych**

Grupa wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Grupy zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

## **f) Kapitały własne**

### **Kapitał zakładowy**

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wartości nominalnej zarejestrowanych akcji, wynikającej ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

### **Kapitał zapasowy z wydzielenia**

Kapitał zapasowy z wydzielenia wykazywany jest w wartości nominalnej aktywów netto wydzielonych w ramach wyodrębnienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. Oddział w Warszawie ustalonej na dzień 1 października 2015 r., skorygowanej o przesunięcia środków pieniężnych z Marvipol S.A. (Centrala) do Marvipol S.A. Oddział w Warszawie.

### **Kapitał zapasowy**

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Jednostka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji.

O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy w Jednostce tworzony jest:

- z odpisów z zysku,
- z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane,
- z nadwyżki ceny sprzedaży akcji własnych nad kosztem ich nabycia.

### **Kapitał rezerwowy**

Pozostałe kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie ze statutem. O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie. Spółka do kapitałów rezerwowych zalicza między innymi kapitał utworzony decyzją Walnego Zgromadzenia na nabycie akcji własnych.

W kapitale rezerwowym Jednostka ujmuje także kapitał uzyskany z emisji akcji, po pomniejszeniu o koszty emisji do momentu dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd Rejestrowy. Po dokonaniu rejestracji wartość nominalna zarejestrowanych akcji odnoszona jest na kapitał zakładowy, natomiast nadwyżka osiągnięta przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostała po pokryciu kosztów emisji, odnoszona jest na kapitał zapasowy.

### **Nabyte akcje własne**

Nabyte akcje własne wyceniane są według ceny nabycia i ujmowane w kapitale własnym jako wielkość ujemna.

### **Całkowite dochody**

Całkowite dochody ogółem to zmiana w kapitale własnym, która nastąpiła w ciągu okresu sprawozdawczego na skutek transakcji innych niż transakcje zawierane z właścicielami występującymi

w charakterze udziałowców. Obejmują wszystkie składniki zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

Inne całkowite dochody obejmują pozycje przychodów i kosztów (w tym korekty wynikające z przeklasyfikowania), które nie zostały ujęte jako zyski lub straty zgodnie z tym, jak tego wymagają lub na co zezwalają inne MSSF.

## **g) Rzeczowe aktywa trwałe**

### **i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

### **ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu kiedy możliwa będzie ich rzetelna wycena. Wtedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

### **iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym**

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty, w okresie, w którym zostały poniesione.

### **iv) Amortyzacja**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są

amortyzowane. Grupa zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Budynki 10 - 40 lat,
- Maszyny i urządzenia 3 - 10 lat,
- Środki transportu 5 lat,
- Meble i wyposażenie 5 - 7 lat.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Grupę corocznie weryfikowana.

## **h) Wartości niematerialne i wartość firmy**

### **Wartość firmy**

Wartość firmy powstająca w konsolidacji to nadwyżka kosztu nabycia jednostki nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania składników aktywów i pasywów jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia na dzień nabycia.

Wartość firmy jest wykazywana jako składnik aktywów i przynajmniej raz w roku poddawana jest testowi na utratę wartości. Skutki utraty wartości odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat i nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach.

### **i) Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

### **ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym**

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie poniesienia.

### **iii) Amortyzacja**

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania nie są amortyzowane, podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

### **i) Składniki aktywów użytkowane na podstawie umów leasingu**

Przy podpisaniu umowy Grupa ocenia, czy umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli na jej mocy przekazuje się prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres, w zamian za wynagrodzenie.

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. W dacie rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do spłaty w tej dacie, zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu lub krańcowej stopy procentowej, jeśli stopa procentowa leasingu nie jest dostępna. Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do

użytkowania obejmuje kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu, wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia leasingu lub przed tą datą pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe, początkowe koszty bezpośrednio poniesione przez leasingobiorcę oraz szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę z związku z demontażem i usunięciem bazowego składnika aktywów.

Grupa wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania stosując model kosztu, tj. w pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne oraz ewentualne straty z tytułu utraty wartości, ale także po odpowiednim skorygowaniu o dokonywane przeliczenia zobowiązania z tytułu leasingu. Amortyzacja prawa do użytkowania w Grupie dokonywana jest metodą liniową przez okres umowy leasingu.

Opłaty leasingowe zawarte w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu obejmują stałe płatności leasingowe pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, ceny wykonania opcji kupna (jeżeli można z wystarczającą pewnością stwierdzić, że Grupa z tej opcji skorzysta) oraz kary pieniężne za wypowiedzenie umowy (jeżeli jest wystarczająca pewność, że Grupa skorzysta z tej opcji).

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu pomniejszane jest o dokonane spłaty i korygowane o naliczone odsetki. W przypadku umów, dla których płatności leasingowe wykonywane są w walutach obcych, Grupa ujmuje zobowiązanie leasingowe na pierwszy moment ujęcia według oficjalnego kursu NBP z dnia poprzedzającego datę powstania zobowiązania oraz aktywo w tej samej wartości. Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje wyceny zobowiązania leasingowego według oficjalnego kursu NBP z dnia bilansowego.

Grupa stosuje zwolnienie, które przywołuje pkt. MSSF16.5, dotyczące ujmowania leasingów o niskiej wartości oraz leasingów krótkoterminowych (nie przekraczających 12 miesięcy). Płatności leasingowe w przypadku obu wymienionych wyjątków rozpoznawane są w kosztach okresu, którego dotyczą.

Grupa zidentyfikowała następujące typy istotnych umów leasingu:

- prawo użytkowania wieczystego gruntu,
- leasing powierzchni biurowej,
- leasing powierzchni na potrzeby działalności najmu krótko-, średnio- i długoterminowego,
- leasing floty samochodowej.

Prawa do użytkowania powierzchni biurowej i pozostałej oraz floty samochodowej zostały ujęte jako prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu. Prawa do użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych pod realizację projektów deweloperskich zostały ujęte jako zapasy, natomiast prawa użytkowania wieczystego gruntów wykorzystywanych przez Grupę jako nieruchomości zajmowana przez właściciela zostały ujęte jako prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu.

Zobowiązania z tytułu umów najmu powierzchni biurowej oraz leasingu samochodów zostały ujęte jako zobowiązania z tytułu leasingu. Zobowiązania wynikające z prawa użytkowania wieczystego gruntów zostały ujęte jako zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste.

#### **Aktywo oraz zobowiązanie z tytułu użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych do realizacji projektów deweloperskich**

Prawo użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych pod realizację projektów deweloperskich klasyfikowane jest jako zapasy, natomiast zobowiązanie leasingowe klasyfikowane jest w pełni jako zobowiązanie krótkoterminowe. Klasyfikacja prawa do użytkowania (aktywo obrotowe) jak

i zobowiązania z tytułu leasingu (zobowiązanie krótkoterminowe) wynika z faktu, iż ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę w okresie „cyklu operacyjnego”.

Zgodnie z MSSF 9, zobowiązanie z tytułu leasingu usuwa się z bilansu, gdy zostało uregulowane, wygasło lub dłużnik został prawnie zwolniony z długu np. poprzez przeniesienie długu na inny podmiot. Aktywo z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z nim związane utrzymywane jest w bilansie do momentu prawnego (notarialnego) przeniesienia na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. W dacie notarialnego przeniesienia własności następuje też wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawa do użytkowania wieczystego gruntu.

Kalkulując zobowiązanie leasingowe, Grupa dyskontuje wszystkie umowne przepływy pieniężne wynikające z okresu, na jaki prawo użytkowania wieczystego zostało przyznane (maksymalnie 99 lat). Okres leasingu nie jest uzależniony od przewidywanego okresu, w którym to Grupa będzie właścicielem prawa do użytkowania, tj. okresu realizacji projektu deweloperskiego. Koszty amortyzacji kalkulowane są w odniesieniu do pełnego umownego okresu użytkowania. Opłaty przekształceniowe traktowane są przez Grupę analogicznie jak opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Koszty związane z leasingiem prawa wieczystego użytkowania gruntów (amortyzacja oraz koszty odsetkowe) kapitalizowane są na zapasach przez okres realizacji projektu deweloperskiego. Wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie nieruchomości powstałych na gruncie, koszty związane z leasingiem odnoszone są do rachunku wyników.

#### **j) Nieruchomości inwestycyjne**

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Jednostkę staje się nieruchomością inwestycyjną, Jednostka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt tej nieruchomości,

który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia zgodnie z MSR 16 lub MSR 2 jest równy wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Gdy Jednostka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjną przeznacza do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

### **k) Zapasy**

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają wydatki związane z realizowanymi projektami deweloperskimi.

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budowanymi lokalami mieszkalnymi,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednio dotyczące projektów.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

### **l) Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane w cenie transakcyjnej, z uwzględnieniem odpisu aktualizującego wartość należności zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych. W przypadku, gdy występuje istotny element finansowania powyżej 12 miesięcy, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Do pozostałych należności Grupa klasyfikuje także depozyty notarialne, wadia, zaliczki wpłacone na poczet zakupu gruntów oraz nieruchomości, względem których Grupa nie posiada kontroli lub tytułu prawnego poświadczającego własność.

### **m) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania**

Aktywa finansowe spełniające definicję środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

W pozycji Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania prezentowane są otrzymane od klientów Grupy środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu

mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym” zdeponowane są na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy (na dzień ich utworzenia) prezentowane są w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe”.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy na podstawie kursu NBP. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tę samą definicję środków pieniężnych.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest przez Grupę metodą pośrednią.

#### **n) Aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana**

Aktywa są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie. Decyzja o przeklasyfikowaniu aktywów do aktywów dostępnych do sprzedaży podejmowana jest, gdy aktywa te są w stanie gotowym do sprzedaży i rozpoczęto aktywne poszukiwanie nabywcy, a sprzedaż w horyzoncie 1 roku została oceniona jako wysoce prawdopodobna. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Aktywa przeznaczone do sprzedaży są wyceniane do wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Dla aktywów zaklasyfikowanych do tej kategorii nie nalicza się amortyzacji. W przypadku, gdy kryteria klasyfikacji do grupy aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży nie są dłużej spełniane, Grupa zaprzestaje klasyfikacji tego składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży oraz dokonuje reklasyfikacji do odpowiedniej kategorii aktywów. W takim przypadku Grupa wycenia składnik aktywów, który nie jest dłużej klasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży w kwocie niższej z:

- jego wartości bilansowej z dnia poprzedzającego klasyfikację składnika aktywów (lub grupy do zbycia) jako przeznaczony do sprzedaży, skorygowanej o amortyzację lub aktualizację wyceny, która zostałaby ujęta, gdyby składnik aktywów (lub grupa do zbycia) nie został zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży,
- jego wartości odzyskiwalnej z dnia podjęcia decyzji o braku jego sprzedaży.

Działalność zaniechana to element przedsięwzięcia Grupy, który został zbyty lub jest zakwalifikowany jako przeznaczony do sprzedaży, jak również stanowi odrębną, ważną dziedzinę działalności. Klasyfikacja do działalności zaniechanej następuje w momencie zbycia lub w momencie, gdy działalność spełnia kryteria działalności przeznaczonej do sprzedaży, jeśli ten moment nastąpił wcześniej.

#### **o) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów**

##### **i) Aktywa finansowe**

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

##### **Należności handlowe**

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie

życia przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. Macierz rezerw bazuje na analizie spłacalności należności z poszczególnych koszyków przeterminowania oraz określeniu wskaźnika odzysku dla należności, w przypadku których zidentyfikowana została strata kredytowa. Wskaźnik odpisu dla danego koszyka przeterminowania kalkulowany jest jako iloczyn prawdopodobieństwa niespłacenia należności z danego koszyka (PD) oraz wskaźnika straty z tytułu niewykonania zobowiązania (LGD). Odpis na oczekiwane straty kredytowe kalkulowany jest poprzez przyłożenie wskaźników odpisu dla poszczególnych koszyków przeterminowania do bieżącego salda należności w każdej z grup przeterminowania. Kwotą odpisu aktualizującego wartość należności ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu w przychodach/kosztach z tytułu pozostałej działalności operacyjnej.

### Pożyczki udzielone

Na portfel pożyczek udzielonych przez Grupę składają się głównie pożyczki do spółek celowych realizujących projekty magazynowe w ramach wspólnego przedsięwzięcia. Kalkulując odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu udzielonych pożyczek, Grupa określa wskaźnik prawdopodobieństwa wystąpienia straty kredytowej, wykorzystując modele ryzyka kredytowego w odniesieniu do całego segmentu magazynowego. W przypadku projektów magazynowych dla których została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów lub nieruchomości, wskaźnik prawdopodobieństwa straty jest odpowiednio korygowany. Wskaźnik straty z tytułu niewykonania zobowiązania (LGD) kalkulowany jest dla każdej spółki magazynowej jako kwota niemożliwa do odzyskania względem bieżącego salda pożyczki udzielonej przez Grupę na dzień bilansowy, po upłynieniu aktywów tej spółki i spłacie wszystkich pozostałych zobowiązań.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe kalkulowany jest dla każdej pożyczki odrębnie, poprzez przyłożenie do bieżącego salda pożyczki na dzień bilansowy wskaźnika prawdopodobieństwa wystąpienia straty kredytowej (PD) oraz wskaźnika straty z tytułu niewykonania zobowiązania (LGD).

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 180 dni. Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika (ang. default) następuje w przypadku gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 360 dni lub gdy Grupa otrzyma informację o istotnych problemach finansowych kontrahenta, np. dłużnik ogłosi bankructwo lub wystąpi o postępowanie układowe. Zastosowane terminy 180 i 360 dni ustalono przy uwzględnieniu specyfiki aktywów finansowych w odniesieniu do których badane są okoliczności w zakresie szacowanych odpisów. Co do zasady źródłem środków służących uregulowaniu należności jest sprzedaż nieruchomości przez spółki celowe. Uwzględniono m.in. czas o jaki może ulec przedłużeniu proces sprzedaży nieruchomości lub aktywa związanego z nieruchomościami ze względu na obiektywne okoliczności uniemożliwiające zawarcie transakcji w terminie wymagalności instrumentu finansowego.

### ii) Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich

wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

## **p) Świadczenia pracownicze**

### **i) Program określonych składek**

Grupa zobowiązana jest na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie Grupy za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

### **ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych są wyceniane bez uwzględniania dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

## **q) Rezerwy**

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

### **i) Umowy rodzące obciążenia**

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Grupę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Wysokość rezerwy jest ustalana na podstawie niższej z wartości kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub kosztów jej realizacji. Przed ujęciem w księgach rezerwy, Grupa rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

### **r) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny (w szczególności dotyczy to zatrzymanych kaucji gwarancyjnych), wartość zobowiązań jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie zobowiązania w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

### **s) Przychody przyszłych okresów**

W pozycji przychody przyszłych okresów Grupa wykazuje zaliczki otrzymane od klientów w związku z zawarciem umów sprzedaży lokali w realizowanych projektach deweloperskich, gdzie lokale nie zostały jeszcze przekazane nabywcom. Przychody te zostaną rozpoznane w momencie wydania lokali kupującym, po zakończeniu budowy i uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych.

Grupa wykazuje przychody przyszłych okresów w wartości odzwierciedlającej otrzymane wpłaty od nabywców lokali.

### **t) Przychody**

#### **i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych**

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane zgodnie z MSSF 15 tj., w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Za moment ten Spółka uznaje przeniesienie na klienta kontroli nad sprzedawanym lokalem, miejscem postojowym, schowkiem garażowym, komórką lokatorską lub innym elementem budynku lub jego części wspólnej, czyli na moment wydania.

Stosownie do treści art. 548 § 1 k.c., niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z chwilą wydania rzeczy, niezależnie od tego kiedy kupujący stanie się właścicielem rzeczy. Przez wydanie rzeczy rozumieć należy przede wszystkim wydanie w rozumieniu art. 348 k.c. Przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem rzeczy.

#### **Sprzedaż i leasing zwrotny**

Część inwestycji Unique Tower, skomercjalizowana została pod nazwą Unique Apartments. Spółka Unique Apartments Warszawa sp. z o.o. zawarła umowy, które obejmują sprzedaż lokali mieszkalnych i miejsc postojowych wraz z usługą wykończenia i wyposażenia lokali. Jednocześnie, wraz z umowami sprzedaży lokali, z nabywcami podpisano długoterminowe umowy najmu lub dzierżawy sprzedanych produktów. Okres najmu lub dzierżawy rozpoczął się w momencie wydania klientowi w pełni wyposażonego lokalu i najczęściej trwa 10 lat.

Konsekwencją powyższego modelu biznesowego jest konieczność rozpoznawania transakcji jako leasing zwrotny, zgodnie z MSSF 16. Część wyniku na sprzedaży produktów jest rozpoznawana w

momencie wydania klientom. Pozostała część, 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. Następnie wpływa na wynik przyszłych okresów – przez cały okres trwania najmu lub dzierżawy. Kluczowymi parametrami przy kalkulacji wartości prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu i zobowiązania z tytułu leasingu oraz rozpoznania wyniku w czasie są: cena sprzedaży, koszt wytworzenia, warunki umów najmu lub dzierżawy (wartość czynszu, okres leasingu) oraz stopa dyskontowa zastosowana w celu wyceny zobowiązań leasingowych.

Część wyniku ze sprzedaży, która w rezultacie opisanej powyżej kalkulacji kwalifikowała się do jednorazowego rozpoznania, ujmowana była momencie ich wydania.

Cena transakcyjna sprzedaży mieszkania w stanie deweloperskim, miejsca postojowego oraz usługi wykończenia i wyposażenia dla poszczególnych umów z klientami ustalana jest zgodnie z wymogami MSSF 15.

## **ii) Świadczenie usług**

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po wykonaniu usługi.

## **iii) Przychody z tytułu najmu**

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy.

## **Koszt własny sprzedaży**

Koszty wytworzenia sprzedanych wyrobów gotowych, towarów i usług prezentowane są w pozycji Koszt własny sprzedaży. Do kosztów wytworzenia zaliczane są wszystkie nakłady ściśle związane z przychodami z danego produktu / usługi. W przypadku inwestycji deweloperskich koszt wytworzenia inwestycji alokowany jest na poszczególne produkty proporcjonalnie do ich powierzchni. Do kosztu własnego sprzedaży wyrobów gotowych zaliczane są głównie koszty nabycia gruntu, wykonawstwa inwestycji, prac projektowych oraz koszty finansowe.

## **Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu**

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wykazywane są w okresie, za który są należne. Do kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu zaliczają się nakłady, których nie można przypisać do konkretnego projektu i skapitalizować w wartości zapasów, w szczególności koszty marketingu, utrzymania biura, administracyjne czy koszty zakończonych inwestycji.

## **u) Koszty operacyjne**

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

## **v) Przychody i koszty finansowe**

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Grupę środków pieniężnych oraz należne dywidendy. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Grupa nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

#### **Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie w którym je poniesiono z wyjątkiem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów (w przypadku Grupy: do produkcji w toku) jako część ich kosztu wytworzenia. Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe albo budowlane lub trwa proces uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone. Aktywowanie kosztów finansowych jest zawieszane w przypadku wstrzymania działań związanych z działalnością inwestycyjną na projekcie, w tym prac związanych z projektowaniem, procesem budowlanym lub uzyskiwaniem odpowiednich zezwoleń i postanowień administracyjnych dotyczących projektu.

#### **w) Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

#### **Podatek bieżący**

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

#### **Podatek odroczony**

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych.

Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

#### **x) Zysk na akcję**

Grupa prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom oraz obligacje zamienne na akcje.

#### **y) Wspólne przedsięwzięcia**

Wspólnik wspólnego przedsięwzięcia ujmuje swój udział we wspólnym przedsięwzięciu jako inwestycję i rozlicza tę inwestycję przy użyciu metody praw własności zgodnie z MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólne przedsięwzięcia, chyba że jednostka jest zwolniona ze stosowania metody praw własności zgodnie z tym standardem. Strona, która uczestniczy we wspólnym przedsięwzięciu, lecz nie sprawuje nad nim współkontroli, rozlicza swój udział w ustaleniu z MSSF 9 Instrumenty finansowe, chyba, że wywiera znaczący wpływ na wspólne przedsięwzięcie i wówczas rozlicza się zgodnie z MSR 28.

#### **z) Ustalenie wartości godziwej**

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Grupy i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

##### **i) Nieruchomości inwestycyjne**

Grupa Kapitałowa zalicza do nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości wraz z gruntami zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości. Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane początkowo według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane przez Grupę Kapitałową według jednolitych zasad, niezależnie od segmentu działalności Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa zalicza do nieruchomości inwestycyjnych w budowie, nieruchomości zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości, które są w okresie przygotowania oraz realizacji procesu budowlanego. Nieruchomości inwestycyjne w budowie zostają zaliczone do nieruchomości inwestycyjnych w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Nieruchomości inwestycyjne w budowie są ujmowane początkowo według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Po początkowym ujęciu, na każdy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie są wyceniane według wartości godziwej skorygowanej przez Grupę Kapitałową o wpływ ryzyka związanego z zakończeniem budowy, zmianami kosztów realizacji inwestycji, zmianami oceny Grupy Kapitałowej odnośnie możliwego do osiągnięcia czynszu w powierzchniach niewynajętych oraz zmianami rynkowej stopy kapitalizacji (yield). Wycena wartości godziwej jest weryfikowana i aktualizowana na zakończenie każdego kwartalnego okresu

sprawozdawczego. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały. Wartości wyrażone w walutach obcych są przeliczane w każdym okresie sprawozdawczym według obowiązujących kursów publikowanych przez Narodowy Bank Polski.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe przychody operacyjne” w przypadku nieruchomości realizowanych przez spółki konsolidowane metodą pełną oraz w pozycji „udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć” jako element rozpoznania wyników w spółkach konsolidowanych metodą praw własności. Wszystkie koszty z tytułu napraw i utrzymania nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są jako koszt w rachunku zysków i strat w okresie, którego dotyczą.

W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, gdzie znaczna część ryzyka związanego z realizacją procesu budowlanego została wyeliminowana oraz w odniesieniu do których istnieje możliwość wiarygodnej wyceny, nieruchomości wyceniane są według wartości godziwej opisanej powyżej.

Grupa Kapitałowa określiła warunki, których spełnienie rozpoczyna proces weryfikacji, czy zostały wyeliminowane istotne ryzyka dotyczące procesu budowlanego oraz wiarygodności wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie według powyżej opisanej metody. Do tych warunków należą:

- uzyskanie pozwolenia na budowę;
- zaawansowanie wykonania robót budowlanych;
- zaawansowanie wynajmu powierzchni w realizowanym projekcie.

Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny, biorąc pod uwagę aktualną sytuację gospodarczą, dostępne dane dla konkurencyjnych nieruchomości oraz oczekiwania względem zmienności danych stanowiących podstawę wyceny. Po spełnieniu wyżej wymienionych warunków oraz w przypadku, gdy według szacunków Grupy Kapitałowej istotne ryzyka dotyczące procesu realizacji procesu budowy oraz komercjalizacji zostały wyeliminowane, dana nieruchomość wyceniana jest według wartości godziwej skorygowanej o powyżej opisane czynniki. W pozostałych przypadkach, ze względu na brak możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny, nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Dla nieruchomości, które nie uzyskały jeszcze prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, Grupa stosuje zasadę, gdzie dla poziomu wynajmu poniżej 75% powierzchni wynajmu, wartość godziwa jest równa kosztowi wytworzenia. Ze względu na istotne ryzyka związane z niezakończonym procesem budowy, dla nieruchomości gdzie budowa nie została jeszcze zakończona, wynajętych w przedziale 75% - 90% powierzchni wynajmu, Grupa przyjmuje wartość godziwą na poziomie 25% wartości nieruchomości wybudowanej. Dla nieruchomości niezakończonych, wynajętych w przedziale 90%-100% powierzchni wynajmu, Grupa przyjmuje wartość godziwą na poziomie 50% wartości nieruchomości gotowej. Dla nieruchomości, których budowa nie została zakończona, gdzie Grupa podpisała list intencyjny lub umowę przedwstępną sprzedaży, Grupa przyjmuje wartość godziwą na poziomie 75% wartości nieruchomości gotowej.

Dla nieruchomości, które uzyskały prawomocne pozwolenie na użytkowanie, Grupa stosuje zasadę, gdzie wartość godziwa nieruchomości odzwierciedla poziom obciążenia powierzchni wynajmu oraz powyżej opisane czynniki ryzyka transakcyjnego oraz gospodarczego. Ze względu na istotne ryzyka związane z procesem komercjalizacji oraz sprzedaży, dla nieruchomości wynajętych w przedziale 0%-25% powierzchni wynajmu, Grupa określa wartość godziwą jako 25% wartości nieruchomości. Dla nieruchomości wynajętych w przedziale 50%-90% powierzchni wynajmu, Grupa przyjmuje wartość godziwą na poziomie 90% wartości nieruchomości. Dla nieruchomości, gdzie Grupa podpisała list intencyjny lub umowę przedwstępną sprzedaży, Grupa przyjmuje wartość godziwą na poziomie 90% wartości nieruchomości. Pozostała część wyceny, do 100% wartości nieruchomości jest rozpoznawana przez Grupę po ostatecznym rozliczeniu ceny transakcyjnej, po sfinalizowaniu transakcji sprzedaży obiektu.

Podczas wyceny według kosztu wytworzenia uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na projektowanie i realizację obiektów budowlanych, koszty finansowe oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji, bezpośrednio związane z inwestycją.

#### **ii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi**

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

#### **iii) Instrumenty pochodne**

Wartość godziwa pochodnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ustalana jest na ostatni dzień każdego kwartału danego roku obrotowego oraz na koniec każdego roku obrotowego w oparciu o wycenę dokonaną przez wyspecjalizowany podmiot lub w oparciu o model finansowy.

#### **aa) Dywidendy**

Płatności dywidend na rzecz akcjonariuszy jednostki dominującej ujmuje się jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym Grupy w okresie, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez odpowiedni organ jednostki dominującej.

## **4. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie**

### **4.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2025 roku**

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy 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.

#### 4.2. 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.

## 5. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Wyroby gotowe	483 988	407 001
Usługi	63 710	54 661
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>547 698</b>	<b>461 662</b>

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

## 6. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Wyroby gotowe	(358 022)	(331 410)
Usługi	(44 079)	(41 627)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(402 101)</b>	<b>(373 037)</b>

Koszty według rodzaju	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Amortyzacja	(6 525)	(7 405)
Zużycie materiałów i energii	(7 771)	(6 969)
Usługi obce	(221 432)	(290 448)
Podatki i opłaty	(867)	(1 774)
Wynagrodzenia	(7 545)	(6 651)
Ub. społ. i inne świadczenia	(1 449)	(1 313)
Pozostałe koszty rodzajowe	(47)	(43)

Koszty według rodzaju	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	(154 525)	(58 434)
Przeniesienie z zapasów na RAT	(1 940)	-
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>(402 101)</b>	<b>(373 037)</b>

## 7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(5 727)	(6 365)
Koszty marketingu	(7 018)	(4 467)
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>(12 745)</b>	<b>(10 832)</b>

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Koszty planowanych inwestycji	(90)	(393)
Koszt zakończonych inwestycji	(3 190)	(3 771)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(7 243)	(7 048)
Wynagrodzenia	(11 089)	(10 737)
Usługi doradcze	(13 580)	(12 079)
Inne	(5 111)	(4 984)
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(40 303)</b>	<b>(39 012)</b>

Koszty według rodzaju	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Amortyzacja	(3 777)	(3 127)
Zużycie materiałów i energii	(2 188)	(2 254)
Usługi obce	(31 387)	(28 991)
Podatki i opłaty	(1 972)	(1 989)
Wynagrodzenia	(10 821)	(10 495)
Ub. społ. i inne świadczenia	(979)	(1 047)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 924)	(1 941)
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(53 048)</b>	<b>(49 844)</b>

## 8. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
<b>Wartość na początek okresu</b>		<b>7 812</b>	<b>4 334</b>
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	17	(7 812)	3 478
<b>Wartość na koniec okresu</b>		<b>-</b>	<b>7 812</b>
<b>Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:</b>			
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>		(7 812)	3 478
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>		-	-
<i>rezerwy na rozliczenie ceny</i>		-	18
<i>dywidendy</i>		10 317	-
<i>sprzedaż udziałów</i>		-	-
<b>Wynik przypadający Grupie Marvipol Development</b>		<b>2 505</b>	<b>3 496</b>

## 9. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Przychody z najmu	2 197	135
Przychody z refaktur	5 718	4 557
Sprzedaż usług	380	1 227
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	231	200
Rozwiązanie rezerw i odpisów	165	9 278
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	388	981
Aktualizacja wartości należności	231	-
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	553	1 148
Przychody z opłat eksploatacyjnych	1 066	-
Pozostałe przychody	722	128
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>11 651</b>	<b>17 654</b>

## 10. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Koszty najmu	(172)	(237)
Koszty refaktur	(5 933)	(4 694)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości zapasów	(2 183)	-
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(22)	(230)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(15)	(9)
Koszty darowizn	-	(180)
Pozostałe koszty	(916)	(1 301)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(9 241)</b>	<b>(6 651)</b>

## 11. Przychody finansowe

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	3 042	5 316
Odsetki od pożyczek	15	57
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	3 689	4 685
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	-	366
Różnice kursowe	115	5
Pozostałe	141	432
<b>Przychody finansowe</b>	<b>7 002</b>	<b>10 861</b>

## 12. Koszty finansowe

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Odsetki od kredytów i obligacji	(23 663)	(17 362)
Odsetki od pożyczek	(117)	(88)
Różnice kursowe	(1 907)	(2 950)
Koszty z tytułu leasingu	(841)	(949)
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(2 263)	(2 146)
Pozostałe	(1 093)	(1 207)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(29 884)</b>	<b>(24 702)</b>

Koszty zarachowanych odsetek oraz efekt wyceny wg. skorygowanego kosztu prezentowany jest łącznie w pozycji „odsetki od kredytów i obligacji”.

### 13. Podatek dochodowy

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Świadczenie pracownicze	192	67
Rezerwy na koszty okresu	539	(719)
Odsetki od obligacji i kredytów	(489)	(352)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	201	2 936
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowych nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	(765)	765
Odpisy na zapasy	415	(1 193)
Odpisy na należności	(73)	42
Odpisy na pożyczki	72	26
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	153	463
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	-	(58)
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	(2)	118
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	942	3 579
<b>Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>1 185</b>	<b>5 674</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	23	(35)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	(2 443)	(58)
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	(321)	102
Różnice kursowe z wyceny	141	224
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(4 885)	8 032
Odsetki od pożyczki	775	(387)
Pozostałe	285	-
<b>Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(6 425)</b>	<b>7 878</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego</b>	<b>(7 609)</b>	<b>2 204</b>
<b>Podatek bieżący</b>	<b>24 020</b>	<b>5 516</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>16 411</b>	<b>7 720</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>01.01.2025 - 31.12.2025</b>	<b>01.01.2024 - 31.12.2024</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>74 582</b>	<b>39 439</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	14 171	7 493
<b>Różnice:</b>		
efekt podatkowy różnic trwałych	686	506
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na niewykorzystane straty podatkowe	(203)	(221)
efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z art. 15c ustawy o CIT	1 495	970
efekt podatkowy wykorzystania strat podatkowych, na które nie utworzono aktywa	-	(368)
efekt podatkowy kosztów powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji i usług niematerialnych	-	-
efekt podatkowy rozliczenie CIT 2024	325	-
efekt podatkowy wykorzystania strat podatkowych, na które nie utworzono aktywa	(197)	-
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(478)	(660)
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na straty podatkowe	612	-

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	16 411	7 720

Poniższa tabela prezentuje zmiany strat podatkowych w trakcie okresu sprawozdawczego.

	Zmiana stanu strat podatkowych w 2025 roku		
	Wartość strat podatkowych	Aktywo z tyt. OPD	Brak aktywa z tyt. OPD
Stan na początek okresu	67 729	12 869	3 249
Straty za okres	26 235	4 985	14
Wykorzystanie strat w okresie	(8 472)	(1 610)	(128)
Zmiana szacunków	(5 496)	(2 923)	(493)
Przeterminowanie strat	(4 017)	(763)	(763)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>75 979</b>	<b>12 558</b>	<b>1 879</b>

Na dzień 31.12.2025 r. nie utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na straty podatkowe z lat 2019-2023 w kwocie 3 249 tys. zł. Przeterminowaniu uległy straty podatkowe odpowiadające wartości aktywa w kwocie 1 455 tys. zł.

## 14. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Zaliczki	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.</b>	<b>1 404</b>	<b>37</b>	<b>1 441</b>
Nabycie	103	55	158
Przeniesienie	92	(92)	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2025 r.</b>	<b>1 599</b>	<b>-</b>	<b>1 599</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.</b>	<b>(1 155)</b>	<b>-</b>	<b>(1 155)</b>
Amortyzacja za okres	(212)	-	(212)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2025 r.</b>	<b>(1 367)</b>	<b>-</b>	<b>(1 367)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r.</b>	<b>232</b>	<b>-</b>	<b>232</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>1 116</b>	<b>-</b>	<b>1 116</b>
Nabycie	254	71	325
Przeniesienie	34	(34)	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.</b>	<b>1 404</b>	<b>37</b>	<b>1 441</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>(955)</b>	<b>-</b>	<b>(955)</b>
Amortyzacja za okres	(200)	-	(200)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2024 r.</b>	<b>(1 155)</b>	<b>-</b>	<b>(1 155)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 r.</b>	<b>249</b>	<b>37</b>	<b>286</b>

### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

### Utrata wartości

Na dzień 31 grudnia 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.

## 15. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>58 986</b>	<b>1 673</b>	<b>4 873</b>	<b>7 572</b>	<b>582</b>	<b>77 466</b>
Nabycie	-	-	126	62	573	-	761
Wykup z leasingu	-	-	-	223	-	-	223
Zbycie	-	-	-	(626)	-	-	(626)
Likwidacja	-	(164)	-	-	(191)	-	(355)
Przeniesienie	-	1 940	-	-	-	-	1 940
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2025 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>60 762</b>	<b>1 799</b>	<b>4 532</b>	<b>7 954</b>	<b>582</b>	<b>79 409</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.</b>	<b>-</b>	<b>(4 258)</b>	<b>(841)</b>	<b>(1 870)</b>	<b>(2 879)</b>	<b>-</b>	<b>(9 848)</b>
Amortyzacja za okres	-	(1 167)	(233)	(839)	(578)	-	(2 817)
Wykup z leasingu	-	-	-	(138)	-	-	(138)
Zbycie	-	-	-	626	-	-	626
Likwidacja	-	47	-	-	71	-	118
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2025 r.</b>	<b>-</b>	<b>(5 378)</b>	<b>(1 074)</b>	<b>(2 221)</b>	<b>(3 386)</b>	<b>-</b>	<b>(12 059)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>55 384</b>	<b>725</b>	<b>2 311</b>	<b>4 568</b>	<b>582</b>	<b>67 350</b>
	<b>Grunty</b>	<b>Budynki i budowle</b>	<b>Maszyny i urządzenia</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Pozostałe środki trwałe</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>Razem</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>58 869</b>	<b>1 651</b>	<b>1 891</b>	<b>6 818</b>	<b>652</b>	<b>73 661</b>
Nabycie	-	117	20	298	105	3 164	3 704
Wykup z leasingu	-	-	-	595	-	-	595
Zbycie	-	-	-	(494)	-	-	(494)
Przeniesienie	-	-	2	2 583	649	(3 234)	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.</b>	<b>3 780</b>	<b>58 986</b>	<b>1 673</b>	<b>4 873</b>	<b>7 572</b>	<b>582</b>	<b>77 466</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>-</b>	<b>(2 930)</b>	<b>(610)</b>	<b>(1 410)</b>	<b>(2 336)</b>	<b>-</b>	<b>(7 286)</b>
Amortyzacja za okres	-	(1 328)	(231)	(582)	(543)	-	(2 684)
Wykup z leasingu	-	-	-	(343)	-	-	(343)
Zbycie	-	-	-	465	-	-	465

Warszawa, 20 marca 2026 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
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

### 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

- 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 31 grudnia 2025 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

### Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 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.

## 16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Kaucje zapłacone	1 904	2 707
Pożyczki udzielone	117 684	133 922
Pozostałe należności długoterminowe	829	581
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>120 417</b>	<b>137 210</b>
Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych*	117 676	132 950
Pożyczki do pozostałych podmiotów	-	971
<b>Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)</b>	<b>117 676</b>	<b>133 921</b>

\*Szczegółowy wykaz pożyczek udzielonych do jednostek spółkontrolowanych znajduje się w nocie 33 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku została przeanalizowana utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych. W 2025 roku Grupa utworzyła odpis na oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek udzielonych do jednostek spółkontrolowanych w kwocie 2 264 tys. zł.

## 17. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

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

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

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

Projekt Katowice jest realizowany przez spółkę Zynwalin Investments Sp. z o.o., na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,4 ha. Projekt jest realizowany w Katowicach w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 39 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Okolice Poznania jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 13,8 ha. Projekt jest realizowany w okolicach Poznania w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 60 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są: Marvipol Logistics S.A. (posiadający 45% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 29% udziałów spółki celowej) oraz podmiot trzeci (posiadający 26% udziałów spółki celowej).

Projekt Łódź III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 16,9 ha. Projekt jest realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 86 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics

S.A. (posiadający 17% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 31% udziałów spółki celowej) oraz podmioty trzecie (posiadające 52% udziałów spółki celowej).

16 października 2025 roku spółka PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. będąca wspólnym przedsięwzięciem Marvipol Logistics S.A. oraz PG Dutch Holding I B.V. dokonała transakcji sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Łodzi o łącznej powierzchni ok. 49,3 tys. mkw. za kwotę 18,2 mln PLN.

**Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 31.12.2025 r.**

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe	384 284	433 743
w tym nieruchomości inwestycyjne	361 366	384 297
Aktywa obrotowe	24 249	40 758
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 445	30 670
<b>Aktywa razem</b>	<b>408 533</b>	<b>474 501</b>
Zobowiązania długoterminowe	279 546	432 613
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	271 449	415 392
Zobowiązania krótkoterminowe	149 946	15 538
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>429 492</b>	<b>448 151</b>
<b>Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development</b>	<b>-</b>	<b>7 812</b>
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	-
	<b>01.01.2025</b>	<b>01.01.2024</b>
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Przychody ze sprzedaży	26 826	42 656
Koszty operacyjne	(28 290)	(34 004)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej	(2 365)	38 884
Przychody finansowe	4 245	8 728
Koszty finansowe	(17 022)	(24 377)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>(16 606)</b>	<b>31 887</b>
Podatek dochodowy	(522)	(5 847)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(17 128)</b>	<b>26 040</b>
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:		
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć -wycena MPW:</i>	(7 812)	3 478
<i>rezerwy na rozliczenie ceny</i>	-	18
<i>dywidendy</i>	10 317	-
<i>sprzedaż udziałów</i>	-	-
<b>Wynik przypadający Grupie Marvipol Development</b>	<b>2 505</b>	<b>3 496</b>

## 18. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Świadczenie pracownicze	320	128
Rezerwy na koszty okresu	2 428	1 889
Odsetki od obligacji i kredytów	1 453	1 942
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	12 757	12 556
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowych nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	-	765

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Odpisy na zapasy	415	-
Odpisy na należności	55	128
Odpis na pożyczki	333	261
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	11 275	12 211
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	545	547
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	9 145	8 203
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą</b>	<b>38 726</b>	<b>38 630</b>
Kompensata	(7 594)	(8 683)
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>31 132</b>	<b>29 947</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	151	128
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	7 564	10 007
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	162	483
Różnice kursowe z wyceny	1 073	932
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	4 061	8 946
Odsetki od pożyczek	2 796	2 021
Wycena aktywów z tytułu leasingu	7 594	8 683
Pozostałe	285	-
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą</b>	<b>23 687</b>	<b>31 200</b>
Kompensata	(7 594)	(8 683)
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>16 093</b>	<b>22 518</b>

Aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszące się do nierozliczonych strat podatkowych są rozpoznawane, gdy realizacja wynikających z nich korzyści podatkowych poprzez odliczenie od dochodu podatkowego w przyszłych okresach, jest prawdopodobna. Oceniając prawdopodobieństwo wykorzystania strat podatkowych Grupa bazuje na prognozach wyniku podatkowego poszczególnych spółek w horyzoncie 5 lat od daty bilansowej. Zgodnie z przepisami podatkowymi 5 lat to maksymalny okres, w którym możliwe jest rozliczenie strat podatkowych.

Prognozy w odniesieniu do Jednostki Dominującej uwzględniają głównie: wynik operacyjny Spółki, harmonogram płatności odsetek od finansowania zewnętrznego i pożyczek wewnątrzgrupowych oraz wynik, jaki Spółka może wygenerować wykorzystując posiadane grunty, poprzez realizację projektów deweloperskich lub sprzedaż przedsięwzięć deweloperskich do spółek celowych po sfinalizowaniu fazy przygotowawczej inwestycji.

Prognozy w odniesieniu do spółek celowych przygotowywane są w oparciu o budżety projektów inwestycyjnych. W spółkach realizujących projekty deweloperskie, od czasu nabycia gruntu, poprzez proces przygotowania i realizacji inwestycji, aż do oddania gotowego obiektu mija najczęściej kilka lat, w trakcie których spółki ponoszą koszty, skutkujące powstaniem strat podatkowych. Dochód podatkowy, umożliwiający rozliczenie strat, pojawia się po podpisaniu aktów notarialnych przekazujących własność gotowych lokali na rzecz klientów.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. wartość strat podatkowych Grupy wynosiła 76.285 tys. zł. Aktywo z tytułu podatku odroczonego utworzono na kwotę 12.699 tys. zł. Po przeprowadzonych analizach Zarząd stoi na stanowisku, że spółki z Grupy wygenerują wystarczające dochody podatkowe, aby zapewnić odzyskiwalność rozpoznanego aktywa. Jednocześnie nie utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 1.795 tys. zł - na straty podatkowe, których wykorzystanie jest mało prawdopodobne. Głównymi źródłami ryzyka braku wykorzystania strat podatkowych są opóźnienia harmonogramu realizacji inwestycji oraz zmiany koncepcji i planów inwestycyjnych.

Poniższe tabele pokazują w jakim okresie Grupa może wykorzystać aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego na straty podatkowe.

	Straty podatkowe na dzień 31.12.2025		
	Wartość strat podatkowych	Aktywo z tyt. OPD	Brak aktywa z tyt. OPD
Do 2025 roku	2 548	57	427
Do 2026 roku	6 634	212	1 048
Do 2027 roku	22 979	4 267	99
Do 2028 roku	18 773	3 520	47
Do 2029 roku	25 351	4 643	174
	<b>76 285</b>	<b>12 699</b>	<b>1 795</b>

	Straty podatkowe na dzień 31.12.2024		
	Wartość strat podatkowych	Aktywo z tyt. OPD	Brak aktywa z tyt. OPD
Do 2025 roku	9 231	675	1 079
Do 2025 roku	3 268	212	409
Do 2026 roku	6 576	1 110	139
Do 2027 roku	30 670	5 589	238
Do 2028 roku	26 235	4 970	14
	<b>75 979</b>	<b>12 557</b>	<b>1 879</b>

## 19. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Produkcja niezakończona	752 280	845 902
Wyroby gotowe	134 890	130 879
Towary	227	237
<b>Zapasy, razem</b>	<b>887 397</b>	<b>977 018</b>

w tym: koszty finansowania zewnętrznego

W wartości produkcji niezakończonej w 2025 roku skapitalizowane zostały koszty finansowania zewnętrznego w kwocie 55 852 tys. zł, a w 2024 roku w kwocie 71 289 tys. zł.

### Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r.

	31.12.2025		31.12.2024	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	26 623	-	26 434	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	15	-	2 263
Inwestycja Unique Tower	-	180	-	180
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	-	-	1 734
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	-	-	1 848
Inwestycja Gdańsk Chmielna	60 579	-	23 936	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	45 201	-	53 093
Inwestycja Kołobrzeg	32 872	-	32 373	-
Inwestycja Kłopotowskiego No 11	-	-	-	3 317
Inwestycja Conrada 30	-	34 370	41 180	-
Inwestycja Conrada II	11 345	-	10 891	-
Inwestycja In Place	-	2 724	146 705	7 556
Inwestycja Wrocław Trio Park	-	8 867	65 241	-
Inwestycja Białotołka I	18 750	-	16 369	-

	31.12.2025		31.12.2024	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Gardenia Lagom	-	1 283	46 495	10 792
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	-	41 303	-	49 149
Inwestycja Ursynów II	39 045	-	21 576	-
Inwestycja Ochota	102 025	-	100 215	-
Inwestycja Kosmos	82 205	-	47 547	-
Inwestycja Osiedle Juu	66 229	-	33 740	-
Inwestycja Białoleka IV	44 080	-	18 715	-
Inwestycja Praga Północ	14 279	-	13 780	-
Inwestycja Praga Południe	17 579	-	16 610	-
Inwestycja Konstancin	8 234	-	2 796	-
Inwestycja Gdynia Pucka	22 657	-	18 844	-
Inwestycja Lazurova II	50 508	-	48 455	-
Inwestycja Bielany Gdańska	45 371	-	42 017	-
Inwestycja Królowej Bony	73 442	-	71 983	-
Inwestycja Chmielna II	36 457	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-
<b>Zapasy, razem</b>	<b>752 280</b>	<b>134 890</b>	<b>845 902</b>	<b>130 879</b>

#### Odpisy aktualizujące zapasy

##### Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.

Zawiązanie / Rozwiązanie 2 183

**Wartość na dzień 31 grudnia 2025 r.** **2 183**

##### Wartość na dzień 1 stycznia 2024 r.

**6 278**

Zawiązanie / Rozwiązanie (6 278)

**Wartość na dzień 31 grudnia 2024 r.** **-**

Stan odpisów aktualizujących	31.12.2025		31.12.2024	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Gdańsk Motława Garden	-	2 183	-	-
	-	<b>2 183</b>	-	-

W 2025 roku, na podstawie przeprowadzonych analiz, zidentyfikowano przesłanki utraty wartości wyrobów gotowych dotyczących inwestycji Gdańsk Motława Garden. W rezultacie analizy cen netto możliwych do uzyskania ujęto odpis aktualizujący w wysokości 2 183 tys. zł.

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

## 20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
<b>Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:</b>		
do 12 miesięcy	3 960	4 757
powyżej 12 miesięcy	-	-
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>3 960</b>	<b>4 757</b>
Pozostałe należności	769	3 857
Rozliczenia międzyokresowe	3 947	4 046
<b>Pozostałe należności</b>	<b>4 716</b>	<b>7 903</b>
Należności z tytułu podatku VAT	6 109	33 579
Należności z tytułu podatku dochodowego	35	162
Należności podatkowe	<b>6 144</b>	<b>33 741</b>
Należności krótkoterminowe netto	14 820	46 401
odpisy aktualizujące wartość należności	289	674
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>15 109</b>	<b>47 075</b>

## 21. Środki pieniężne

Środki pieniężne w kasie	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w kasie	33	109

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	271 167	257 877
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>271 200</b>	<b>257 986</b>
<i>W tym:</i>		
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	32 094	70 156
<b>Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>32 094</b>	<b>70 156</b>

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

## 22. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

### Struktura kapitału zakładowego

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

### Akcjonariat na 31 grudnia 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.*	31 790 353	31 790 353	31 790 353	76,32%	76,32%
Mariusz Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Akcje własne	633	0	633	0,00%	0,00%
Inne podmioty	7 784 174	7 784 174	7 784 174	18,69%	18,69%
	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 219</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* podmiot zależny od Mariusza Książek

### Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 219	41 652 852
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie*</b>	<b>41 652 536</b>	<b>41 652 852</b>
<b>Podstawowy zysk</b>	<b>58 171</b>	<b>31 719</b>

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Podstawowy zysk na jedną akcję	1,40	0,76

### Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

### Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	731 131	697 955
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	17,55	16,76

## 23. Rezerwy

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	5 500	5 500
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	3 436	3 436
Rezerwy pozostałe	188	-
<b>Rezerwy razem</b>	<b>9 124</b>	<b>8 936</b>
<i>w tym:</i>		
<i>część długoterminowa</i>	5 688	8 936
<i>część krótkoterminowa</i>	3 436	-

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

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 Pasymska 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. Rezerwa została wykorzystana w 1 kwartale 2026. Wartość rozliczenia wynikającego z porozumienia nie przekroczyła uprzednio utworzonej rezerwy.

## 24. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

### Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Kredyty	39 287	12 783
Pożyczki	953	5 685
<i>w tym:</i>		
część krótkoterminowa	20 820	3
część długoterminowa	19 420	18 465

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

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
do 12 miesięcy	20 820	3
powyżej 1 roku do 3 lat	19 420	10 721
powyżej 3 do 5 lat	-	7 744
powyżej 5 lat	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>40 240</b>	<b>18 468</b>

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
w walucie polskiej	39 287	12 783
w walutach obcych	953	5 685
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>40 240</b>	<b>18 468</b>

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

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
dla kredytów w PLN	5,82% - 7,04%	7,45% - 8,82%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 2,00%	0,50% - 2,00%

### Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	05.01.2022	7 500	-	22.08.2028	hipoteka na nieruchomości 11.250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16.000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	25 000	-	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

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
					Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000	8 811	06.09.2026	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego
Alior Bank S.A.	04.07.2024	10.000	-	30.07.2027	Hipoteka umowna do kwoty 15.000 tys. zł, cesja praw z polisy majątkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym
Bank Millennium S.A.	30.09.2024	65 000	19 420	30.03.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 104 tys. zł; oświadczenie o poddaniu się egzekucji przystępującego do długu - Marvipol Development S.A., do kwoty 104 tys. zł; hipoteka na nieruchomości do kwoty 104 tys. zł; zastaw rejestrowy na udziałach kredytobiorcy; przelew praw do umowy o GW; przewłaszczenie praw do dokumentacji architektonicznej; przelew wierzytelności z umów zawartych z nabywcami
Alior Bank S.A.	31.03.2025	141 770	-	29.02.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 224.655 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	31.03.2024	8 000	-	15.03.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 224.655 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	25.06.2024	55 283	11 056	15.12.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 85.925 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	25.06.2025	2 000	-	15.12.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 97.725 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na
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	<p>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 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.</p> <p>hipoteka na nieruchomości do kwoty 142.125 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 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.</p>
PKO BP S.A.	16.12.2025	91.750	-	30.09.2028	<p>hipoteka na nieruchomości do kwoty 127.813,2 tys. zł, zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy z rachunków bankowych, dobrowolne poddanie się egzekucji przez Wspólnika do kwoty 127.813,2 tys. PLN; pełnomocnictwo do rachunków bankowych</p> <p>Przelew wierzytelności pieniężnych z tytułu umowy z GW, umów ubezpieczenia, gwarancji. Umowa wsparcia projektu przez Marvipol Development S.A.; poręczenie Marvipol Development S.A do kwoty 7,9 tys. PLN; umowa podporządkowania; oświadczenie o poddaniu się egzekucji</p>
PKO BP S.A.	16.12.2025	3.000	-	30.09.2028	<p>hipoteka na nieruchomości do kwoty 127.813,2 tys. zł, zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy z rachunków bankowych, dobrowolne poddanie się egzekucji przez Wspólnika do kwoty 127.813,2 tys. PLN; pełnomocnictwo do rachunków bankowych</p> <p>Przelew wierzytelności pieniężnych z tytułu umowy z GW, umów ubezpieczenia, gwarancji. Umowa wsparcia projektu przez Marvipol Development S.A.; poręczenie Marvipol Development S.A do kwoty 7,9 tys. PLN; umowa podporządkowania; oświadczenie o poddaniu się egzekucji</p>
mBank S.A.	18.12.2025	80.208,8	-	18.06.2030	<p>hipoteka na nieruchomości do kwoty 127.813,2 tys. zł, zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy z rachunków bankowych, dobrowolne poddanie się egzekucji przez Wspólnika do kwoty 127.813,2 tys. PLN; pełnomocnictwo do rachunków bankowych</p> <p>Przelew wierzytelności pieniężnych z tytułu umowy z GW, umów ubezpieczenia, gwarancji. Umowa wsparcia projektu przez Marvipol Development S.A.; poręczenie Marvipol Development S.A do kwoty 7,9 tys. PLN; umowa podporządkowania; oświadczenie o poddaniu się egzekucji</p>
mBank S.A.	18.12.2025	5.000	-	18.06.2030	<p>hipoteka na nieruchomości do kwoty 127.813,2 tys. zł, zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy z rachunków bankowych, dobrowolne poddanie się egzekucji przez Wspólnika do kwoty 127.813,2 tys. PLN; pełnomocnictwo do rachunków bankowych</p> <p>Przelew wierzytelności pieniężnych z tytułu umowy z GW, umów ubezpieczenia, gwarancji. Umowa wsparcia projektu przez Marvipol Development S.A.; poręczenie Marvipol Development S.A do kwoty 7,9 tys. PLN; umowa podporządkowania; oświadczenie o poddaniu się egzekucji</p>

39 287

## 25. Zobowiązania z tytułu obligacji

### Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>	430 364	344 184
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	176 926	200 000
Rolowanie obligacji	3 074	-
Koszty emisji	(3 399)	(4 178)
<b>Wpływy z emisji obligacji netto</b>	<b>176 601</b>	<b>195 822</b>

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	774	1 804
Rolowanie obligacji	(3 074)	-
Wykup obligacji	(167 926)	(111 446)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>436 739</b>	<b>430 364</b>
<i>w tym:</i>		
<i>część krótkoterminowa</i>	-	69 861
<i>część długoterminowa</i>	436 739	360 503

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

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
do 12 miesięcy	-	69 861
powyżej 1 roku do 3 lat	252 717	158 773
powyżej 3 do 5 lat	184 022	201 730
powyżej 5 lat	-	-
<b>Obligacje razem</b>	<b>436 739</b>	<b>430 364</b>

#### Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
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
Obligacje zwykłe serii AG	80 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.07.2029
Obligacje zwykłe serii P2025A	100 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.10.2029

3 lutego 2026 roku spółka dokonała wcześniejszego, całkowitego wykupu obligacji serii P2022B o łącznej wartości nominalnej 55 467 tys. PLN. Zgodnie z warunkami emisji z tytułu wcześniejszego wykupu obligatariuszom została wypłacona premia w łącznej kwocie 277 tys. PLN.

Spółka zgodnie z obowiązkiem nałożonym w art. 35 ustęp 1a Ustawy z 15 stycznia 2015 r o obligacjach 21 grudnia 2023 roku opublikowała na stronie internetowej Spółki „Prognozę kształtowania się zobowiązań finansowych Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.” Na podstawie art. 35 ustęp 1b w/w Ustawy Emitent obligacji w każdym rocznym sprawozdaniu finansowym opublikowanym w okresie od dnia emisji do dnia wykupu obligacji, w informacji dodatkowej, emitent jest obowiązany wskazać i wyjaśnić istotne różnice między opublikowanymi informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych emitenta na ostatni dzień roku obrotowego, oraz zobowiązaniami finansowymi emitenta wynikającymi z ksiąg rachunkowych emitenta na ten dzień.

Marvipol Development S.A.	Łączna wartość zobowiązań finansowych na 31.12.2025	Udział procentowy zobowiązań finansowych w sumie bilansowej pasywów na 31.12.2025
Dane szacowane zaprezentowane 31 grudnia 2024 roku	460 000	38%
Dane zgodne ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej na dzień bilansowy 31 grudnia 2025	548 742	42%
	88 742	

Łączna wartość zobowiązań finansowych Spółki na dzień bilansowy była o 88.742 tys. wyższa, niż wykazana w prognozie, udział procentowy zobowiązań w sumie bilansowej był wyższy o 4 pp. w stosunku do zaprezentowanej prognozy. Na różnicę wpływa większe zaangażowanie z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych.

Grupa Kapitałowa Marvipol Development S.A.	Łączna wartość zobowiązań finansowych na 31.12.2025	Udział procentowy zobowiązań finansowych w sumie bilansowej pasywów na 31.12.2025
Dane szacowane zaprezentowane 21 grudnia 2024 roku	630 000	37%
Dane zgodne ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej na dzień bilansowy 31 grudnia 2025	548 245 (81 755)	38%

Łączna wartość zobowiązań finansowych Grupy na dzień bilansowy była o 81.755 tys. niższa, niż wykazana w prognozie, udział procentowy zobowiązań w sumie bilansowej był wyższy o 1 pp. w stosunku do zaprezentowanej prognozy. Na różnicę wpływa głównie mniejsze zaangażowanie kredytowe Grupy.

## 26. 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 Tower. 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
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.</b>	<b>13 553</b>	<b>45 713</b>	<b>3 538</b>
Nabycie	1 564	-	-
Amortyzacja	(2 103)	(5 845)	(44)
Modyfikacja umów leasingu	338	114	(418)
Wykup z leasingu	(85)	-	-
Zbycie	-	-	(786)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2025 r.</b>	<b>13 267</b>	<b>39 982</b>	<b>2 290</b>

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>14 384</b>	<b>47 761</b>	<b>4 767</b>
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)
<b>Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2024 r.</b>	<b>13 553</b>	<b>45 713</b>	<b>3 538</b>

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
<b>Stan na 1 stycznia 2025 r.</b>	<b>14 364</b>	<b>62 649</b>	<b>4 462</b>
Nabycie	1 564	-	-
Koszty finansowe	851	7 154	357
Płatności	(3 087)	(12 360)	(378)
Modyfikacje umów leasingu	338	114	(418)
Różnice kursowe	(311)	-	-
Zbycie	-	-	(863)
<b>Stan na 31 grudnia 2025 r.</b>	<b>13 719</b>	<b>57 557</b>	<b>3 160</b>
	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
<b>Stan na 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>15 566</b>	<b>62 828</b>	<b>5 578</b>
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)
<b>Stan na 31 grudnia 2024 r.</b>	<b>14 364</b>	<b>62 649</b>	<b>4 462</b>

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

	Okres zakończony 31.12.2025	Okres zakończony 31.12.2024
do 12 miesięcy	8 478	6 979
powyżej 1 roku do 3 lat	17 772	15 927
powyżej 3 do 5 lat	21 396	19 227
powyżej 5 lat	23 620	34 880
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</b>	<b>71 266</b>	<b>77 013</b>

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

	Okres zakończony 31.12.2025	Okres zakończony 31.12.2024
do 12 miesięcy	1	2
powyżej 1 roku do 3 lat	1	4
powyżej 3 do 5 lat	1	4
powyżej 5 lat	3 157	4 452
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</b>	<b>3 160</b>	<b>4 462</b>

**Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(7 948)	(7 674)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(7 995)	(8 560)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	(1 223)	(2 006)

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Różnice kursowe	311	232
<b>Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(16 855)</b>	<b>(18 008)</b>

Na 31 grudnia 2025 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 31 grudnia 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 31 grudnia 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.

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

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	35 611	43 597
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 797	8 260
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 895	2 064
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	1 730	1 477
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 492	1 387
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>45 525</b>	<b>56 785</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 797	8 260
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>42 728</b>	<b>48 525</b>
<b>Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>4 340</b>	<b>459</b>

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

## 28. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Inwestycja Wrocław Trio Park	192	35 637
Inwestycja Gdańsk Chmielna	37 274	4 175
Inwestycja Conrada	483	11 625
Inwestycja JUU	15 697	2 738
Inwestycja Kosmos	12 977	600
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	-	55
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	2 700
Inwestycja In Place	73	168 861
Inwestycja Motława Garden	-	1 449
Inwestycja Gardenia Lagom	-	36 442
Inwestycja Sengera	11 274	-
Inwestycja Odkryta	8 064	-
Inwestycja Gdynia Pucka	961	-
Pozostałe	1 184	2 302
<b>Przychody przyszłych okresów razem</b>	<b>88 179</b>	<b>266 584</b>

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

### Przychody przyszłych okresów – przewidywany moment ujęcia przychodów

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

	Stan na 31.12.2024	2025	2026	2027
Przychody przyszłych okresów	266 584	259 071	3 338	4175

## 29. Instrumenty finansowe i analiza wrażliwości

Opis metod zarządzania ryzykiem zawarty jest w Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej.

Grupa zarządza wszystkimi elementami ryzyka finansowego, które mogą mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej, ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Zaciągnięte przez Grupę długoterminowe kredyty bankowe oraz wyemitowane obligacje o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej.

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 4 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

### Ryzyko rynkowe

#### a) Ryzyko cenowe

Grupa nie posiada inwestycji w kapitałowe papiery wartościowe, w związku z czym nie jest narażona na ryzyko cenowe dotyczące tego typu inwestycji.

#### b) Ryzyko stopy procentowej

Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z pozyskaniem finansowaniem w postaci oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji. Zarówno w 2025 jak i 2024 roku Grupa nie zawarła kontraktów zabezpieczających przepływy pieniężne z tytułu odsetek.

#### Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

Zmiana stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałaby zmianę zysku przed opodatkowaniem o kwoty przedstawione poniżej. Poniższa analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne, w szczególności kursy walut obcych pozostaną niezmiennymi.

	Okres zakończony 31.12.2025		Okres zakończony 31.12.2024	
	Wzrost 1%	Spadek 1%	Wzrost 1%	Spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(4 755)	4 755	(4 395)	4 395

#### Ryzyko kursowe

Większość transakcji zawierana jest w złotych polskich. Grupa posiada należności oraz zobowiązania z tytułu pożyczek denominowanych w walutach obcych oraz zobowiązania z tyt. umów leasingu denominowane w walutach obcych. Grupa posiada środki pieniężne w walutach obcych.

W przypadku przeliczenia należności denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2025 i 2024 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przez opodatkowaniem:

	Okres zakończony 31.12.2025		Okres zakończony 31.12.2024	
	Wzrost 5%	Spadek 5%	Wzrost 5%	Spadek 5%
Należności i zobowiązanie denominowane w EUR	5 321	(5 321)	6 339	(6 339)

#### Ryzyko kredytowe

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych, środków pieniężnych i ekwiwalentów oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

Ryzyko kredytowe Grupy w obszarze należności handlowych jest dokładnie monitorowane. Kwoty wykazane w bilansie są kwotami netto, czyli z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności o niskim prawdopodobieństwie spłaty.

Ryzyko kredytowe związane z pochodnymi instrumentami finansowymi jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są banki o silnej reputacji, posiadające wysoki rating kredytowy przyznany przez międzynarodowe agencje ratingowe.

Grupa nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na liczną grupę partnerów i klientów. Dodatkowo, należności dotyczące głównej działalności Grupy, tj. sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i garaży, są w znaczącej większości przypadków w pełni zabezpieczone, gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży najczęściej następuje po zapłaceniu przez nabywców całkowitej ceny wynikającej z umowy.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

	31.12.2025		
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	2 200	21	2 179
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	1 765	71	1 694
180-360 dni	98	43	55
powyżej 360 dni	186	154	32
	<b>4 249</b>	<b>289</b>	<b>3 960</b>

	31.12.2024		
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	1 974	64	1 910
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	2 563	109	2 454
180-360 dni	552	199	353
powyżej 360 dni	342	302	40
	<b>5 431</b>	<b>674</b>	<b>4 757</b>

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2025 i 2024 przedstawiono poniżej:

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	674	453
Zmiana odpisu aktualizującego	(385)	221
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>289</b>	<b>674</b>

### Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Grupę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Grupę polega na zapewnianiu, w możliwie najwyższym stopniu, aby Grupa zawsze posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymaganych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Grupy.

Płynność finansowa jest monitorowana w Grupie na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat.

Zarząd Marvipol Development S.A. dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. Zdaniem Zarządu nie ma istotnego zagrożenia działalności Grupy w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich. Grupa nie oczekuje, że spodziewane przepływy pieniężne, zawarte w analizie terminów wymagalności, mogą wystąpić znacząco wcześniej lub w znacząco innych kwotach.

	Wartość bilansowa	Przepływy pieniężne wynikające z umowy*	Do 1 miesiąca	31.12.2025			1 - 3 lata	3 - 5 lat	Powyżej 5 lat
				1 - 3 miesiące	3 - 6 miesięcy	6 - 12 miesięcy			
Kredyty bankowe i pożyczki	40 240	40 938	-	-	11 138	10 151	19 649	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	35 611	35 611	35 611	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	436 739	435 467	-	-	-	-	255 467	180 000	-
Kaucje	6 692	6 692	-	2 688	130	1 076	1 994	376	353
Zobowiązania z tytułu leasingu	71 266	102 174	916	3 212	4 045	8 143	30 098	29 243	26 517
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>590 548</b>	<b>620 882</b>	<b>36 527</b>	<b>5 900</b>	<b>15 313</b>	<b>19 370</b>	<b>307 208</b>	<b>209 619</b>	<b>26 945</b>

	Wartość bilansowa	Przepływy pieniężne wynikające z umowy*	Do 1 miesiąca	31.12.2024			1 - 3 lata	3 - 5 lat	Powyżej 5 lat
				1 - 3 miesiące	3 - 6 miesięcy	6 - 12 miesięcy			
Kredyty bankowe i pożyczki	18 468	18 468	3	-	-	-	10 722	7 743	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	43 597	43 598	43 598	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	430 364	426 467	-	-	-	70 000	156 467	200 000	-
Kaucje	10 324	10 324	-	-	1 144	1 482	4 244	3 007	447
Zobowiązania z tytułu leasingu	77 013	114 869	613	2 932	3 482	7 353	28 519	28 492	43 478
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>578 385</b>	<b>613 726</b>	<b>44 214</b>	<b>2 932</b>	<b>4 626</b>	<b>78 835</b>	<b>199 952</b>	<b>239 242</b>	<b>43 925</b>

\* analiza przepływów pieniężnych dotyczy wartości nominalnych zobowiązań powiększonych o ewentualne naliczone niezapłacone odsetki, które mogą różnić się od wartości bilansowych

#### Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

#### Zarządzanie kapitałem

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem.

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2025 roku 50,68% (31 grudnia 2024 r.: 44,1%). Grupa zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Ponadto Grupa zarządza kapitałem własnym w taki sposób, aby utrzymywać bezpieczny poziom relacji kapitału własnego do długu. Według stanu na 31 grudnia 2025 i 2024 roku wskaźnik długu netto wyniósł odpowiednio: 37,9% oraz 38,4%.

Jednostka Dominująca w 2025 wypłaciła 24.991 tys. PLN dywidendy.

## 30. Instrumenty finansowe

### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Pożyczki	117 676	132 950
Należności z tytułu dostaw i usług	40	33
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane</b>	<b>117 716</b>	<b>132 983</b>
Pożyczki	-	971
Należności z tytułu dostaw i usług	3 919	4 724
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe</b>	<b>3 919</b>	<b>5 695</b>
<b>Środki pieniężne</b>	<b>271 200</b>	<b>257 986</b>
<b>Razem</b>	<b>392 835</b>	<b>396 664</b>

### b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Kredyty bankowe i pożyczki	40 240	18 468
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	35 611	43 597
Zobowiązania z tytułu obligacji	436 739	430 364
Kaucje	6 692	10 324
Zobowiązania z tytułu leasingu	71 266	77 013
<b>Zobowiązania wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</b>	<b>590 548</b>	<b>579 766</b>

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku.

## 31. 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 31 grudnia 2025 r. wynosi: 371.020 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiła: 397.963 tys. zł.

## 32. 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 6.887 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;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o. w związku z zawartą 16 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 91.750 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 17.352 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o. w związku z zawartą 18 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego i budowlanego w kwocie 85.208 tys. zł. Poręczenie udzielone do łącznej kwoty 135.713,7 tys. zł.

### 33. 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 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	3 996	3 680
Andrzej Nizio - Wiceprezes Zarządu	1 260	1 260
	<b>5 256</b>	<b>4 940</b>

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

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	1 262	1 162
Andrzej Nizio - Wiceprezes Zarządu	-	278
	<b>1 262</b>	<b>1 440</b>

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

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Aleksander Chłopecki	189	174
Krzysztof Brejda	179	165
Wiesław Łatała	158	145
Andrzej Jacaszek	105	97
Piotr Chudzik	147	30
Dariusz Daniluk	-	89
	<b>778</b>	<b>700</b>

**Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаными 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 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	212	4 860	3	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	154	195	37	33
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>366</b>	<b>5 055</b>	<b>40</b>	<b>33</b>

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

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	1 349	739	79	115
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>1 349</b>	<b>739</b>	<b>79</b>	<b>115</b>

Transakcje sprzedaży i zakupu od jednostek powiązanych zawarto na warunkach rynkowych.

Wyplacone dywidendy (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony	
	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Książek Holding Sp. z o.o.*	18 645	29 162	-	-
Mariusz Książek	1 247	2 203	-	-
	<b>19 892</b>	<b>31 365</b>	-	-

\*Podmiot zależny od Mariusza Książek

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

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Wycena pożyczek w EUR/różnice kursowe	Odpis na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2025
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	14 608	-	-	13 669	330	1 674	(42)	447	-
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	48 959	-	-	-	1 450	-	(544)	(1 164)	48 701
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	43 741	-	-	-	1 207	-	(490)	(1 209)	43 249
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	25 642	-	-	-	703	-	(281)	(338)	25 726
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>132 950</b>	-	-	<b>13 669</b>	<b>3 690</b>	<b>1 674</b>	<b>(1 357)</b>	<b>(2 264)</b>	<b>117 676</b>
	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Wycena pożyczek w EUR/różnice kursowe	Odpis na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2024
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	47 349	-	-	43 220	998	5 056	(299)	228	-
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	14 868	-	-	-	414	-	(260)	(414)	14 608
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	46 740	-	2 047	-	1 328	-	(824)	(332)	48 959
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	44 521	-	-	-	1 226	-	(778)	(1 228)	43 741
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	25 407	-	-	-	714	-	(445)	(34)	25 642
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.	-	-	51	-	1	-	-	(52)	-
	<b>178 885</b>	-	<b>2 098</b>	<b>43 220</b>	<b>4 681</b>	<b>5 056</b>	<b>(2 606)</b>	<b>(1 832)</b>	<b>132 950</b>

## Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Kompensaty z dywidendami	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2025
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. w likwidacji	4 650	-	-	4 586	-	133	-	(197)	-
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. w likwidacji	1 033	-	3 810	4 821	-	62	71	(13)	-
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	-	-	948	-	-	4	-	1	953
	<b>5 683</b>	-	<b>4 758</b>	<b>9 407</b>	-	<b>199</b>	<b>71</b>	<b>(209)</b>	<b>953</b>
	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Kompensaty z dywidendami	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2024
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	3 135	-	1 492	-	-	79	-	(56)	4 650
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	-	-	1 036	-	-	9	-	(12)	1 033
	<b>3 135</b>	-	<b>2 528</b>	-	-	<b>88</b>	-	<b>(68)</b>	<b>5 683</b>

**Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:**

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Do 1 roku	-	-
Od 1 roku do 3 lat	117 676	132 950
Od 3 do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
	<b>117 676</b>	<b>132 950</b>

**Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:**

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Do 1 roku	953	-
Od 1 roku do 3 lat	-	5 683
Od 3 do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
	<b>953</b>	<b>5 683</b>

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

**Jednostki zależne**

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	100%	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	100%	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	100%	-

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	100%	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	100%	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	100%	-

**Udziały we wspólnych przedsięwzięciach**

	Procentowa wielkość udziałów posiadanych przez Grupę	
	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>1)</sup>	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>2)</sup>	50%	50%
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>3)</sup>	68%	68%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	68%	68%
Zynwalin Investments Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	68%	68%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. <sup>6)</sup>	45%	45%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. <sup>7)</sup>	17%	17%

- 1) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji - 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 2) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. w likwidacji - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 3) PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 4) PDC Industrial Center 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.

### 35. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Bilansowa zmiana stanu zapasów	89 621	(164 690)
Koszty finansowania zewnętrznego wykazane w przepływach z działalności finansowej	18 546	28 648
Ujęcie i rozliczenie aktywów wg MSSF 16	1 724	(3 407)
Reklasyfikacja z zapasu na RAT	(1 940)	-
Amortyzacja prawa użytkowania wieczystego gruntów dot. zakończonych inwestycji	(44)	-
Odpis aktualizujący zapasy	(2 183)	-
Nakłady niepieniężne (w tym naliczone niezapłacone koszty finansowania zewnętrznego)	-	1 594
<b>Zmiana stanu zapasów wykazana w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>105 724</b>	<b>(138 897)</b>

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Bilansowa zmiana stanu należności	31 454	(29 651)
Reklasyfikacja z/na inne pozycje bilansowe	-	-
Ujęcie i rozliczenie kosztów prowizji kredytowych	2 293	892
Pozostałe	(1 953)	(889)
<b>Zmiana stanu należności wykazana w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>31 794</b>	<b>(29 648)</b>

	Okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(5 797)	7 933
Zmiany stanu zobowiązań wykazane w innych liniach rachunku przepływów pieniężnych	(1 302)	(104)
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych</b>	<b>(7 099)</b>	<b>7 829</b>

### 36. Średnioroczne zatrudnienie w Grupie Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. w Grupie wynosiło 79 osób.

### 37. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 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. Do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania nie nastąpiły zdarzenia powodujące konieczność dokonania korekt. Zdarzeniem istotnym nie powodującym dokonania korekt był przedterminowy, całościowy wykup obligacji serii P2022B. Informacje na temat skutków finansowych przedstawione są w nocie 25.

### 38. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 24 maja 2023 roku Rada Nadzorcza Marvipol Development S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych: CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (00-336), przy ul. Kopernika 34, wpisaną na listę firm audytorskich pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna o dokonanie badania została zawarta w dniu 12 czerwca 2023 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. oraz innych usług za lata 2025 i 2024 prezentuje poniższa tabela:

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	256	246
Inne usługi atestacyjne, w tym:	401	195
przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	97	93
badania rocznych sprawozdań finansowych jednostek podporządkowanych	126	92
pozostałe usługi atestacyjne	178	10
<b>Razem</b>	<b>657</b>	<b>441</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

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

---

**Sprawozdanie  
Niezależnego  
Biegłego Rewidenta  
z Badania**

Raport roczny 2025

**Grupa Kapitałowa**  
**Marvipol Development S.A.**

Sprawozdanie Niezależnego Biegłego  
Rewidenta z Badania Roczno  
Skonsolidowanego Sprawozdania  
Finansowego  
Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2025 r.

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

### **Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

#### *Opinia*

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego 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 składają się skonsolidowane roczne sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2025 r., skonsolidowane roczne sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane roczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i skonsolidowane roczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. i informacje dodatkowe oraz noty objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2025 r., oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki Dominującej.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 20 marca 2026 r..

### *Podstawa opinii*

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”) i rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE („Rozporządzenie 537/2014”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowymi Standardami Niezależności) wydanym przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”), przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu 537/2014.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

### *Kluczowe sprawy badania*

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<p><i>Rozpoznawanie przychodów</i></p> <p>Prawidłowość rozpoznawania przychodów jest nieodłącznym ryzykiem branżowym.</p> <p>Wynika to z zasad i metod rozliczania zawartych przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej umów, przy czym każdy z segmentów działalności charakteryzuje się pewną specyfiką w zakresie generowanych przychodów. Ponadto, zastosowanie standardów rachunkowości dotyczących rozpoznawania przychodów jest skomplikowane i wiąże się z wieloma kluczowymi osądami i szacunkami.</p> <p>Grupa Kapitałowa zawarła ujawnienie dotyczące przychodów w nocie 5. „Przychody ze sprzedaży”. Zasady ujmowania przychodów ze sprzedaży zostały przedstawione w nocie 3. „Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości”.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zrozumienie polityk rachunkowości i środowiska kontroli wewnętrznej w zakresie ujmowania przychodów ze sprzedaży oraz ocenę ich zgodności z przyjętymi przez Jednostkę Dominującą standardami rachunkowości,</li> <li>• zrozumienie procesu rozpoznawania przychodów,</li> <li>• ocenę zgodności z obowiązującymi standardami rachunkowości, zwłaszcza z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”,</li> <li>• przegląd analityczny,</li> <li>• ocenę, w oparciu o próbkę transakcji sprzedaży mających miejsce przed końcem roku obrotowego oraz próbkę transakcji na początku następnego roku obrotowego czy przychody ze sprzedaży i związane z nimi koszty zostały ujęte w odpowiednim okresie (zgodnie z umownymi warunkami); procedura ta jest wykonywana zarówno w odniesieniu do wydania mieszkań (przekazanie ryzyk i korzyści) jak i podpisanych aktów notarialnych,</li> <li>• analizę należności pod kątem utraty wartości.</li> </ul>

### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe*

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy Kapitałowej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki Dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki Dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki Dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy Kapitałowej, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”) Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki Dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy Kapitałowej;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki Dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki Dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może podawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy Kapitałowej do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa Kapitałowa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie informacji finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy Kapitałowej i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki Dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważyłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego Sprawozdania (razem „inne informacje”).

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej*

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje innych informacji. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Grupa Kapitałowa w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („rozporządzenie o informacjach bieżących”);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotnych zniekształceń.

### *Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego*

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Grupa Kapitałowa zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz i tego rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

#### *Opinia na temat zgodności oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego w jednolitym elektronicznym formacie raportowania z wymogami rozporządzenia o standardach technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania*

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostaliśmy zaangażowani do przeprowadzania usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w celu wyrażenia opinii czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania zawarte w pliku o nazwie „Marvipol-2025-12-31-1-pl.xbri” („skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF”) zostało oznakowane zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r. uzupełniającym dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania („Rozporządzenie ESEF”).

### *Identyfikacja kryteriów i opis przedmiotu usługi*

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w celu spełnienia wymogów dotyczących oznakowania oraz wymogów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF.

Przedmiotem naszej usługi atestacyjnej jest zgodność oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF z wymogami Rozporządzenia ESEF, a wymogi określone w tych regulacjach stanowią, naszym zdaniem, odpowiednie kryteria do sformułowania przez nas opinii.

### *Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej*

Zarząd jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF zgodnie z wymogami dotyczącymi oznakowania oraz wymogami technicznymi dotyczącymi specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF. Odpowiedzialność ta obejmuje wybór i zastosowanie odpowiednich znaczników XBRL, przy użyciu taksonomii określonej w tych regulacjach.

Odpowiedzialność Zarządu obejmuje również zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej zapewniającego sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF wolnego od istotnych niezgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Członkowie Rady Nadzorczej jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, obejmującego również sporządzenie sprawozdań finansowych zgodnie z formatem, wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Naszym celem było wyrażenie opinii, na podstawie przeprowadzenia usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Wykonaliśmy usługę zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych dotyczącym badania sprawozdań finansowych sporządzonych w jednolitym elektronicznym formacie raportowania 3001PL (dalej: „KSUA 3001PL”) oraz, gdzie jest to stosowne, zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (Zmienionego) – „Usługi atestacyjne inne niż badania lub przeglądy historycznych informacji finansowych”, (dalej: „KSUA 3000 (Z)”).

Standard ten nakłada na biegłego rewidenta obowiązek zaplanowania i wykonania procedur w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało przygotowane zgodnie z określonymi kryteriami.

Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że usługa przeprowadzona zgodnie z KSUA 3001PL oraz, gdzie jest to stosowne, zgodnie z KSUA 3000 (Z), zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie.

Wybór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od jego oszacowania ryzyka wystąpienia istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem. Przeprowadzając oszacowanie tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF w celu zaplanowania stosownych procedur, które mają zapewnić biegłemu rewidentowi wystarczające i odpowiednie do okoliczności dowody. Ocena funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej nie została przeprowadzona w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności jej działania.

#### *Podsumowanie wykonanych prac*

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury obejmowały między innymi:

- uzyskanie zrozumienia procesu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF obejmującego proces wyboru i zastosowania przez Spółkę znaczników XBRL i zapewniania zgodności z Rozporządzeniem ESEF, w tym zrozumienie mechanizmów systemu kontroli wewnętrznej związanych z tym procesem;
- uzgodnienie oznakowanych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- przy użyciu specjalistycznego narzędzia informatycznego ocenę spełnienia standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania i ocenę kompletności oznakowania informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF znacznikami XBRL;
- ocenę, czy zastosowane znaczniki XBRL z taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF zostały odpowiednio zastosowane oraz, czy użyto rozszerzeń taksonomii w sytuacjach, gdy w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF nie zidentyfikowano odpowiednich elementów;
- ocenę prawidłowości zakotwiczenia zastosowanych rozszerzeń taksonomii w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii na temat zgodności oznakowania z wymogami rozporządzenia ESEF.

#### *Wymogi etyczne, w tym niezależność*

Przeprowadzając usługę biegły rewident i firma audytorska przestrzegali wymogów niezależności i innych wymogów etycznych określonych w Kodeksie IESBA. Kodeks IESBA oparty jest na podstawowych zasadach dotyczących uczciwości, obiektywizmu, zawodowych kompetencji i należytej staranności, zachowania poufności oraz profesjonalnego postępowania. Przestrzegaliśmy również innych wymogów niezależności i etyki, które mają zastosowanie dla niniejszej usługi atestacyjnej w Polsce.

### *Wymogi kontroli jakości*

Firma audytorska stosuje krajowe standardy kontroli jakości w brzmieniu międzynarodowych standardów kontroli jakości przyjęte uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów (dalej „KSKJ”).

Zgodnie z wymogami KSKJ firma audytorska utrzymuje kompleksowy system kontroli jakości obejmujący udokumentowane polityki i procedury odnośnie zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

### *Opinia na temat zgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF*

Podstawę sformułowania opinii biegłego rewidenta stanowią kwestie opisane powyżej, dlatego opinia powinna być czytana z uwzględnieniem tych kwestii.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

### *Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych*

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Grupy Kapitałowej są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust. 1 Rozporządzenia UE oraz art. 136 ustawy o biegłych rewidentach. Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Grupy Kapitałowej w badanym okresie zostały wymienione w nocie 38 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

### *Wybór firmy audytorskiej*

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej uchwałą nr 2 Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej z dnia 24 maja 2023 r. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2017 r., to jest przez dziewięć kolejnych lat obrotowych, przy czym Jednostka Dominująca jest jednostką zainteresowania publicznego w rozumieniu ustawy o biegłych rewidentach od grudnia 2017 r.

### *Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym*

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

CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna

Spółka wpisana na listę firm audytorskich  
pod nr ewidencyjnym 3767

Warszawa, 20 marca 2026 roku

## Oświadczenia Zarządu

### Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. za 2025 rok

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Marvipol Development S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego 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 Marvipol Development S.A., w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

## **Informacja Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. za 2025 rok**

Na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej Spółki o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku zgodnie z przepisami w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej oraz na podstawie oświadczenia otrzymanego od CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna, Zarząd Spółki informuje, że:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej;
- są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji;
- Marvipol Development S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na jej rzecz przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

The logo consists of a red square containing the text 'MARVIPOL' in a bold, white, sans-serif font, with 'development' in a smaller, white, lowercase sans-serif font directly below it.

**MARVIPOL**  
development

---

**Marvipol Development S.A.**

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