

---

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności  
Marvipol Development S.A.  
oraz Grupy Kapitałowej  
Marvipol Development S.A.  
w I półroczu 2025 r.**

## 1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

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

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

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

Emitent jest dominującą spółką Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. (Grupa, Grupa Kapitałowa, Grupa Marvipol Development).

## 2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

Emitent jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Spółka prowadzi działalność - za pośrednictwem spółek celowych - w trzech segmentach: deweloperskim, w ramach którego realizuje projekty budownictwa wielorodzinnego, magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty oraz w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe. Do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane zostały następujące aktywa: nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu, projekt Chmielna 78 Hotel



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

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 29 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ KSIAŻEK**

**PREZES ZARZĄDU**

**ANDRZEJ NIZIO**

**WICEPREZES ZARZĄDU**

Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER CHŁOPECKI**

Przewodniczący Rady Nadzorczej

**WIESŁAW TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF BREJDAK**

Członek Rady Nadzorczej

**PIOTR CHUDZIK**

Członek Rady Nadzorczej

**ANDRZEJ JACASZEK**

Członek Rady Nadzorczej

Warszawa, 22 sierpnia 2025 r.

## 4. Akcjonariat Spółki

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

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

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

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

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

## 5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

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

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 23 spółki zależne i 7 spółek współkontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

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

| L.P.                                            | Nazwa Spółki                                                    | Udział Grupy Kapitałowej |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 8                                               | Marvipol Narwik Sp. z o.o.                                      | 100%                     |
| 9                                               | Marvipol Odkryta Sp. z o.o.                                     | 100%                     |
| 10                                              | Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.                                  | 100%                     |
| 11                                              | Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.                                 | 100%                     |
| 12                                              | Marvipol Raabego Sp. z o.o.                                     | 100%                     |
| 13                                              | Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.                              | 100%                     |
| 14                                              | Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.                               | 100%                     |
| 15                                              | Marvipol Sopot I Sp. z o.o.                                     | 100%                     |
| 16                                              | Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.                         | 100%                     |
| 17                                              | Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.                           | 100%                     |
| 18                                              | Property-ad Sp. z o.o.                                          | 100%                     |
| 19                                              | Marvipol Logistics S.A.                                         | 100%                     |
| 20                                              | Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.                             | 100%                     |
| 21                                              | Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.                                   | 100%                     |
| 22                                              | Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.                           | 100%                     |
| 23                                              | Unique Gdańsk Sp. z o.o.                                        | 100%                     |
| <i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i> |                                                                 |                          |
| 1                                               | PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>1)</sup> | 40,8%                    |
| 2                                               | PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. <sup>2)</sup>              | 50%                      |
| 3                                               | PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. <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 22.08.2025 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Pozostałe aktywa nieruchomościowe

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

- 4) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 5) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 6) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 7) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 16,8% udziałów uprawniających do 16,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

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

## 6. Grupa Kapitałowa w liczbach

**251,7 mln zł**

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY  
ZE SPRZEDAŻY  
W I PÓŁ. 2025 R.

**39,1 mln zł**

WYNIK  
OPERACYJNY  
W I PÓŁ. 2025 R.

**22,5 mln zł**

WYNIK  
NETTO  
W I PÓŁ. 2025 R.

**1 497,5 mln zł**

SUMA  
BILANSOWA  
NA 30.06.2025 R.

**695,4 mln zł**

WARTOŚĆ  
KSIĘGOWA  
NA 30.06.2025 R.

**219,8 mln zł**

DŁUG  
NETTO  
NA 30.06.2025 R.

**168**

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

**268**

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

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

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

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

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

**123,0 mln zł**

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

**2,3 mln zł**

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

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

\*\* Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 141,1 tys. m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 21,7 tys. m<sup>2</sup>.

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

### Styczeń 2025 r.

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

### Luty 2025 r.

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

### Marzec 2025 r.

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

### Kwiecień 2025 r.

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

### Maj 2025 r.

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

### Czerwiec 2025 r.

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

*(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 26/2025)*

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

#### Lipiec 2025 r.

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

---

## **Segment deweloperski**

Raport  
za I półrocze 2025 r.

## 8. Segment deweloperski

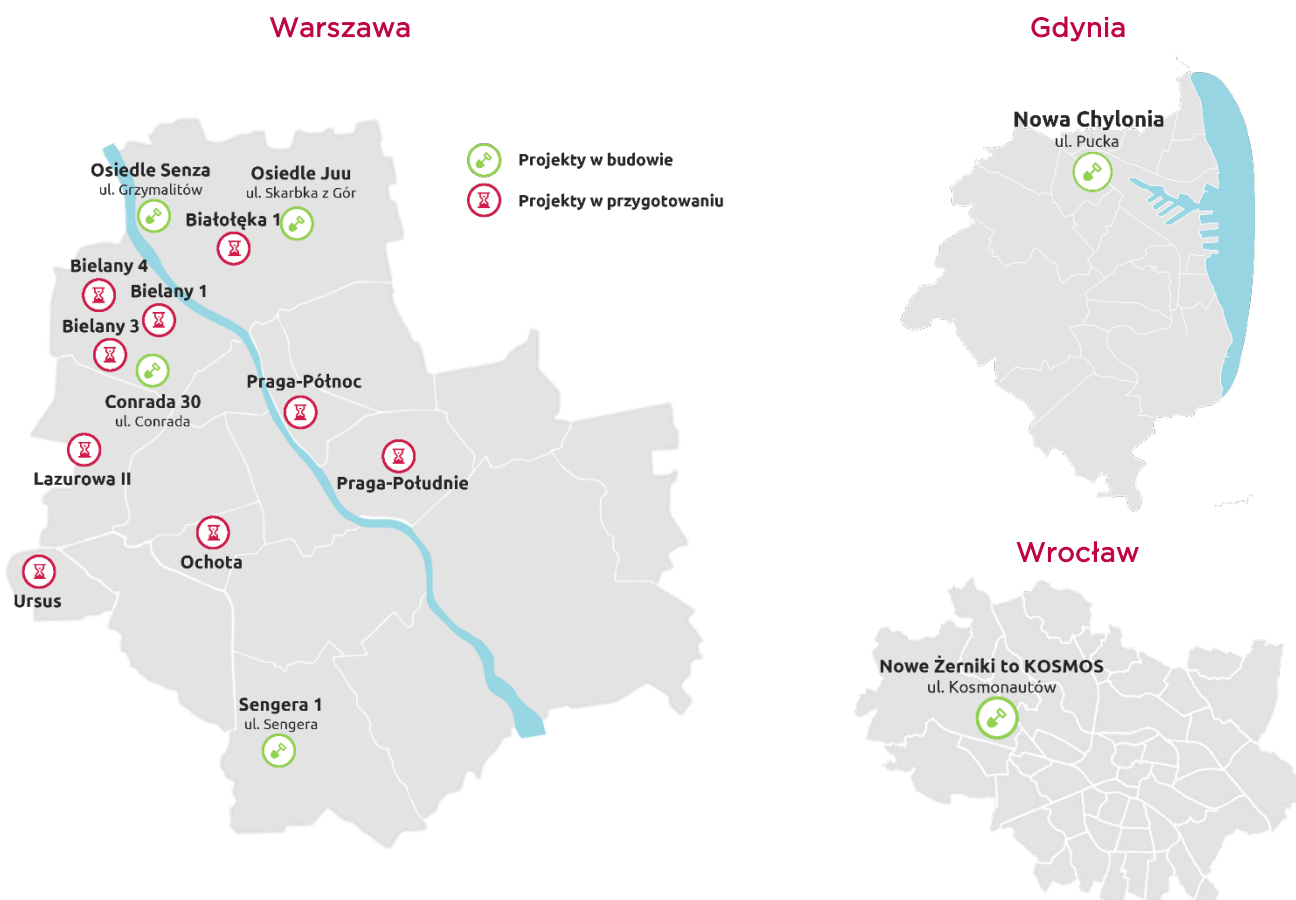
### Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 10,6 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 607 tys. 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.

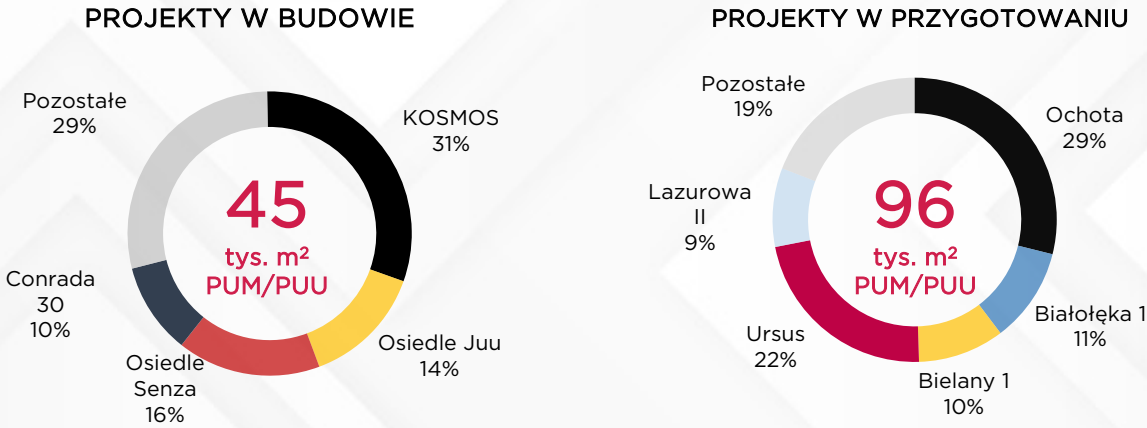
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

### 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 20 inwestycji w budowie, w przygotowaniu oraz planowanych do realizacji, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi (w budowie oraz w przygotowaniu) wynosi 156 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 29 proc. stanowią projekty w budowie.



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

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

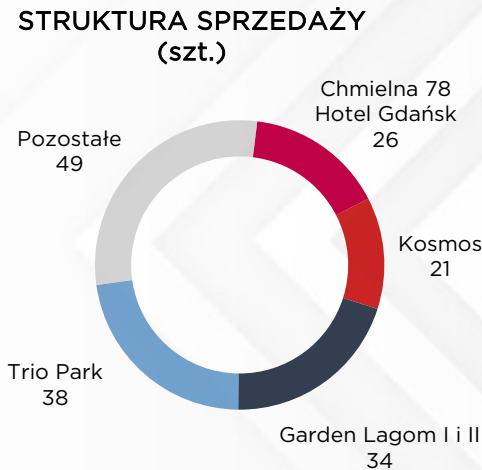
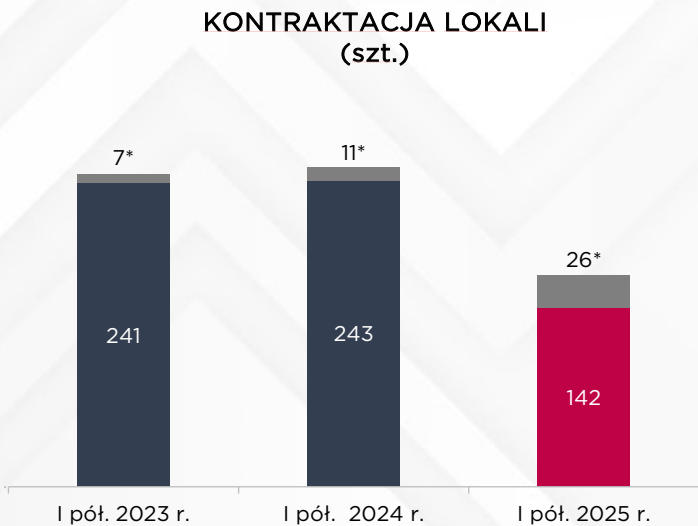
Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, rozpoczęto realizację inwestycji Nowa Chylonia w Gdyni.

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

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

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

## Kontraktacja lokali



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

\* Lokale w projekcie Chmielna 78 Hotel Gdańsk ujętym w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

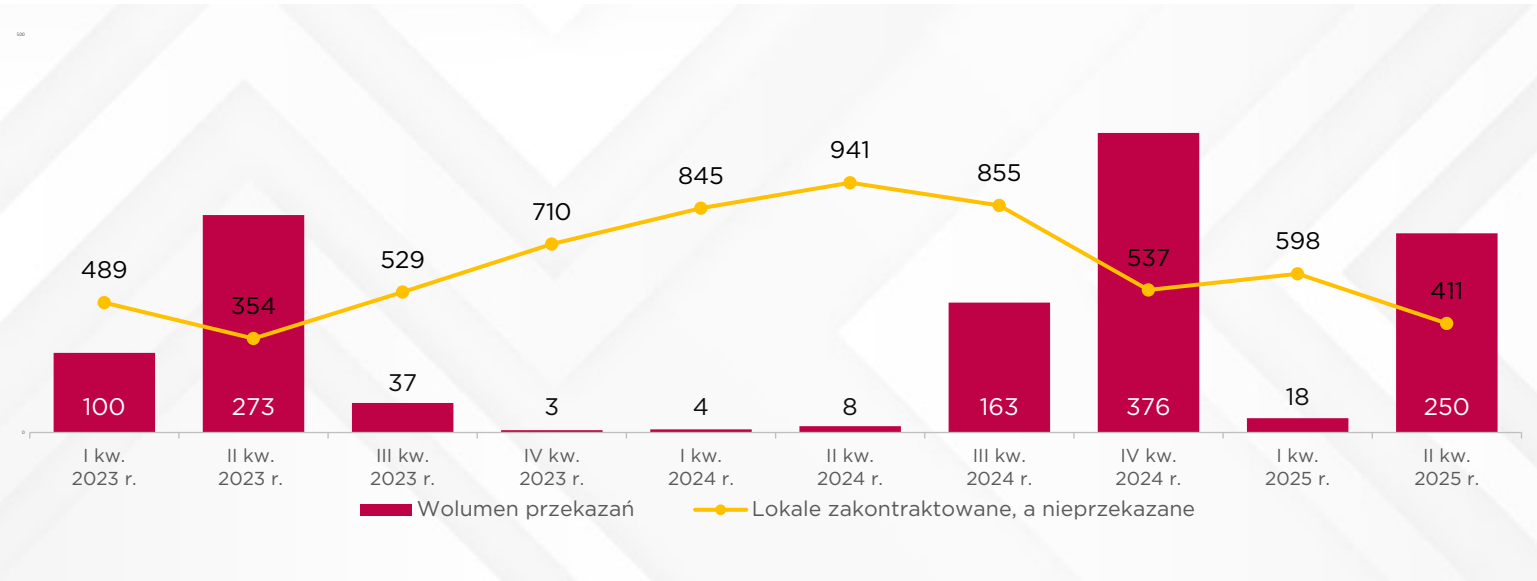
W I półroczu 2025 r. Grupa Marvipol Development zawarła 168 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 26 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Chmielna 78 Hotel Gdańsk\*\*\*\*, ujmowanych w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 254 umów zawartych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

## Oferta lokali

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

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

## Przekazania lokali



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

## Przychody ze sprzedaży lokali

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

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

| Inwestycja                                            | Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom |                                |                        |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
|                                                       | Liczba                                     | PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> ) | Wartość umów (tys. zł) |
| Projekty ukończone                                    | 297                                        | 14,6                           | 190 219                |
| Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r. | 32                                         | 1,7                            | 98 427                 |
| Projekty przewidziane do ukończenia w 2026 r.         | 82                                         | 3,8                            | 35 037                 |
| <b>Razem</b>                                          | <b>411</b>                                 | <b>20,1</b>                    | <b>274 656</b>         |

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

---

## **Segment magazynowy**

Raport  
za I półrocze 2025 r.

# 9. Segment magazynowy

## Wprowadzenie

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

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

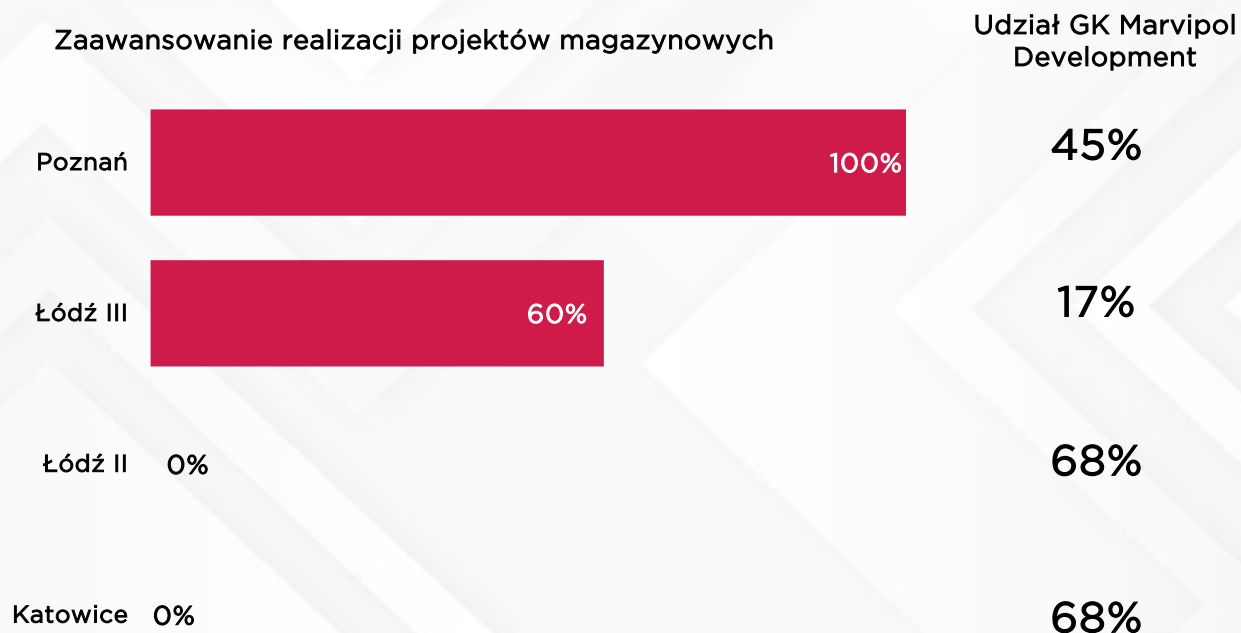
## Portfel projektów magazynowych



| Projekt                             | GLA (tys. m <sup>2</sup> ) | Status projektu |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------------|
| IC 195 Poznań                       | 60                         | Wybudowany      |
| IC 229 Łódź III                     | 86                         | W budowie       |
| Zynwalin Katowice                   | 39                         | Zawieszony      |
| IC 187 Łódź II                      | 20                         | Zawieszony      |
| <b>Razem</b>                        | <b>205</b>                 | -               |
| <b>Sprzedane w latach 2017-2024</b> | <b>607</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 4 projekty (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 205 tys. m<sup>2</sup> łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

Grupa Kapitałowa w I półroczu 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), obiekt jest w budowie.

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

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

### Zaangażowanie kapitałowe

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

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

Realizowane projekty

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

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

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

---

## **Pozostałe aktywa nieruchomościowe**

Raport  
za I półrocze 2025 r.

## 10. Pozostałe aktywa nieruchomościowe

### Wprowadzenie

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

- część inwestycji Unique Tower, skomercjalizowana pod nazwą Unique Apartments, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawarto umowy dzierżawy lokali przez podmiot z Grupy. Aktywa te są wykorzystane przez spółkę z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko, średnio i długoterminowego,
- nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu. Miejskowy plan zagospodarowania umożliwia zabudowę nieruchomości obiektem zamieszkania zbiorowego i prowadzenie działalności hotelowej. Dla nieruchomości został opracowany projekt architektoniczny oraz została uzyskana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
- inwestycja Chmielna 78 Hotel Gdańsk\*\*\*\*, oferująca lokale inwestycyjne z przeznaczeniem na późniejszy najem krótko, średnio i długoterminowy, którego prowadzeniem ma zajmować się podmiot z Grupy Marvipol. Budowa i komercjalizacja obiektu rozpoczęła się w 2024 r.

| Nieruchomość /projekt            | PUM/PUU (tys. m <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                           | 347           | Projekt w realizacji                                          |
| <b>Razem</b>                     | <b>33,4</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 1 maja 2022 r. Unique Apartments Warszawa organizuje dalszy podnajem mieszkań w systemie krótko, średnio i długoterminowym w ramach obiektu pod marką Royal Tulip Warsaw Centre (wykorzystywaną na podstawie zawartej w maju 2019 r. umowy franczyzy z Louvre Hotels Group). W ramach Grupy Kapitałowej Marvipol Development zostały utworzone struktury do prowadzenia działalności operatorskiej z wykorzystaniem zasobu lokali będących w dyspozycji Grupy w ramach umów najmu lub dzierżawy. Średnie obłożenie obiektu w I półroczu 2025 roku wyniosło 87%.

Obiekt notuje również wzrost przychodów z organizacji konferencji oraz gastronomii. Royal Tulip Warsaw Centre oferuje 312 pokoi, nowoczesne w pełni wyposażone sale konferencyjne oraz elastyczne przestrzenie dostosowane do różnorodnych potrzeb, zapewniając również wsparcie techniczne, a także usługi gastronomiczne.

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

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

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

#### **Chmielna 78 Hotel Gdańsk\*\*\*\***

Projekt realizowany na działce przy ul. Chmielnej w Gdańsku, w atrakcyjnej turystycznie lokalizacji, w ramach którego powstaje 331 lokali inwestycyjnych oraz 13 lokali usługowych. Lokale inwestycyjne są oferowane do sprzedaży Klientom Spółki. Wraz z umową sprzedaży zawierana jest umowa dzierżawy na okres 10 lat ze spółką z Grupy Kapitałowej Marvipol – operatorem obiektu. Operator zorganizuje działalność polegającą na oferowaniu lokali w dalszy podnajem krótko, średnio i długoterminowy.

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

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

---

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

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

### Perspektywy krótkoterminowe

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

- przekazania lokali z ukończonych inwestycji, w tym Gardenia Lagom II, Trio Park I i II,
- oddanie do użytkowania inwestycji Conrada 30 i Osiedle Juu oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali;
- tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy;
- decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych i ich wpływ na dostępność kredytów hipotecznych dla Klientów Grupy oraz poziom kosztów finansowych Grupy;
- wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie i jej wpływ m.in. na nastroje konsumenckie w Polsce, postrzeganie regionu przez inwestorów zagranicznych oraz sytuację na polskim rynku pracy;
- wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą rozpoznać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali pod marką Royal Tulip Warsaw Centre;
- różnice kursowe związane ze zmiennością na rynku walutowym.

### Perspektywy średnio i długoterminowe

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

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

- rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie magazynowym, w tym utrzymanie optymalnej z perspektywy zwrotu na kapitale i ryzyka biznesowego, skali działalności;
- optymalizacja modelu prowadzenia inwestycji w celu zwiększenia ich ekonomiki;
- konsekwentna realizacja założeń inwestycyjnych dla projektów magazynowych, w tym finalizacja inwestycji poprzez ich sprzedaż w perspektywie ok. 36 miesięcy od zaangażowania kapitału w projekt;
- dalsze efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego (bankowego i obligacyjnego);
- dalsze wzmacnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z jej klientami i kontrahentami;
- wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie, sankcje oraz ich konsekwencje dla gospodarki polskiej, regionu i gospodarki światowej;
- rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali w obiektach zlokalizowanych w Gdańsku i Warszawie.

## 12. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

### Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

#### Wybrane skonsolidowane dane finansowe

| tys. zł                                  | I pół.<br>2025 r. | I pół.<br>2024 r. | Zmiana |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>            | 251 722           | 66 001            | 281%   |
| Koszt własny sprzedaży                   | (189 739)         | (47 631)          | 298%   |
| Zysk brutto na sprzedaży                 | 61 983            | 18 370            | 237%   |
| <b>Wynik na działalności operacyjnej</b> | 39 139            | (1 750)           | -      |
| <b>Wynik netto</b>                       | 22 492            | (4 040)           | -      |

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

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

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

### Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

|                           | I pół.<br>2025 r. | I pół.<br>2024 r. |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rentowność</b>         |                   |                   |
| Marża brutto na sprzedaży | 24,6%             | 27,8%             |

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

\* Dług netto Grupy na dzień 30.06.2025 oraz na dzień 31.12.2024 r. wyniósłby odpowiednio 222,9 mln zł oraz 272,3 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

### Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W I półroczu 2025 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 251,7 mln zł przychodów, wobec 66,0 mln zł w analogicznym okresie 2024 r., odnotowując 39,1 mln zł zysku operacyjnego (1,8 mln zł straty EBIT rok wcześniej) oraz 22,5 mln zł zysku netto, wobec 4,0 mln zł straty w I półroczu 2024 r.

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

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

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

## Informacje uzupełniające

### Poręczenia i gwarancje

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

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

Ponadto Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej udzieliły następujących gwarancji:

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

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

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

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

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

### Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

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

## 13. Pozostałe informacje

### Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w Nocie 28 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025 r. oraz w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025 r.

### Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w Nocie 27 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w Nocie **22** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025 r.

### Istotne pozycje pozabilansowe

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

### Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz finansowych na rok 2025.

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

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

### Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie

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

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

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

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

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

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

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

| Osoba           | Stanowisko     | Stan posiadania                                                                                  | Wartość nominalna akcji (w zł)                                                       |
|-----------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Mariusz Książek | Prezes Zarządu | 31.261.136 akcji - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o.<br>2.077.692 akcji - bezpośrednio | 31.261.136 - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o.<br>2.077.692 - bezpośrednio |

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

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

### Informacja o konsolidacji

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

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale **Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za I półrocze 2025 r.

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w **Nocie 2** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2025 r. oraz w Nocie 2 Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2025 r.

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

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

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu