
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 czerwca
i za okres
sześciu miesięcy 2025 roku

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		155 834	155 834	155 834
Kapitał zapasowy z połączenia		340 566	340 566	340 566
Kapitał zapasowy		129 927	73 142	73 142
Akcje własne		(4)	-	-
Zyski zatrzymane		30 295	81 776	61 349
Kapitały razem		698 271	692 971	672 544
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	20	3 436	3 436	3 436
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	31 309	27 343	29 661
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	25 932	8 746	5 514
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	256 697	360 503	382 459
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	11 817	12 430	13 318
Pozostałe zobowiązania		77	1 375	959
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		329 268	413 833	435 347
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	20	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	26 888	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	68 417	69 861	68 405
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	2 606	2 019	2 081
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste		2 315	2 663	1 505
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	35 062	10 999	15 499
Przychody przyszłych okresów	26	1 988	2 111	208
Zobowiązania krótkoterminowe razem		137 276	87 653	87 698
Zobowiązania razem		466 544	501 486	523 045
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 164 815	1 194 457	1 195 589

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 czerwca 2025 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczone w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

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

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

3.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2025 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych

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

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – Brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później).

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

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

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

- MSSF 18 – Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później), Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych
- MSSF 19 - Jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- Zmiany klasyfikacji i wycenie Instrumentów finansowych MSSF 9 i MSSF 7 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później).
- Tom 11 corocznych ulepszeń do MSR/MSSF (wydany 18 lipca 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później.

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

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Wyroby gotowe	8 953	2 255	-	-
Przedsięwzięcia deweloperskie	-	-	36 570	36 570
Usługi	9 197	6 948	7 889	3 889
Przychody ze sprzedaży	18 150	9 203	44 459	40 459

5. Koszt własny sprzedaży

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

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

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

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

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

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

7. Pozostałe przychody operacyjne

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

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

8. Pozostałe koszty operacyjne

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

9. Przychody finansowe

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

10. Koszty finansowe

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

11. Podatek dochodowy

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

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

12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	1 161	1 161
Nabycie	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2025 r.	1 161	1 161
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	(1 058)	(1 058)
Amortyzacja za okres	(36)	(36)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2025 r.	(1 094)	(1 094)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2025 r.	67	67
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 017	1 017
Zwiększenie w wyniku połączenia	144	144
Nabycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.	1 161	1 161
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(1 017)	(1 017)
Zwiększenie w wyniku połączenia	(41)	(41)
Amortyzacja za okres	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2024 r.	(1 058)	(1 058)

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

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

13. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

Na dzień 30 czerwca 2025 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2025 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła utrata wartości

14. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Udziały	113 055	113 054	113 005
Pożyczki udzielone	709 459	697 369	771 289
Długoterminowe aktywa finansowe razem	822 514	810 423	884 294

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

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

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

Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	2 005	2 005	2 005

Warszawa, 22 sierpnia 2025 r.

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	20 115	20 115	20 115
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	3 005	3 005	3 005
Marvipol Logistics S.A.	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	415	415	415
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	8	8	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	5 008	5 007	5 008
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	5 790	5 790	5 790
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.(daw. Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.)	5	5	5
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	20 007	20 007	20 007
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	30 007	30 007	30 007
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	26 168	26 168	26 168
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	50	50	-
Wartość udziałów w spółkach zależnych	113 055	113 054	113 005

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

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

15. Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

16. Zapasy

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

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

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

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Białółka I - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 40.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł (zabezpieczenie łączne ustanowione także na majątku spółek zależnych względem Marvipol Development S.A.).

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

18. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

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

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

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

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

Struktura kapitału zakładowego na 30 czerwca 2025 r.

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

Akcjonariat na 30 czerwca 2025 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	31 075 167	31 075 167	31 075 167	74,61%	74,61%
Mariusz Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Akcje własne	633	-	633	0,00%	0,00%
Inne podmioty	8 499 360	8 499 360	8 499 360	20,40%	20,40%
	41 652 852	41 652 219	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

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

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

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

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

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

20. Rezerwy

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

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

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

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

Wspólnota Mieszkaniowa New Hill Park 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 Spółka ocenia, że istnieje możliwość, iż roszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej mogą zostać uznane za częściowo zasadne, w związku z czym zawiązano rezerwę w kwocie 1.800 tys. zł.

21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

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

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

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

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
dla kredytów i pożyczek w PLN	7,23%-8,65%	7,17%-8,65%	7,17%-8,84%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	05.01.2022	7 500	5 094	20.02.2026	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	9 012	29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	35 000	5 000	30.06.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000	6 448	06.09.2026	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego
Alior Bank S.A.	04.07.2024	10 000	7 782	03.07.2025	Hipoteka umowna do kwoty 15.000 tys. zł, cesja praw z polisy majątkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym

22. Zobowiązania z tytułu obligacji**Zmiana stanu obligacji**

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	430 364	344 184	344 184
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	200 000	150 000
Koszty emisji	-	(4 178)	(2 940)
Wpływy z emisji obligacji netto	-	195 822	147 060
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-	171
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(3 535)	1 804	1 048
Wykup obligacji	(101 715)	(111 446)	(41 599)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	325 114	430 364	450 864
w tym:			
część krótkoterminowa	68 417	69 861	68 405
część długoterminowa	256 697	360 503	382 459

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AE	28 051	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022A	35 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	08.05.2026
Obligacje zwykłe serii AF	6 234	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022B	55 467	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2027
Obligacje zwykłe serii P2024A	150 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	07.05.2028
Obligacje zwykłe serii P2024B	50 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	20.12.2028

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

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

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

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

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

25. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Inwestycja Zielona Italia	-	-	208
Inwestycja Sengera	1 053	137	-
Pozostałe	935	1 974	-
Przychody przyszłych okresów razem	1 988	2 111	208

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

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

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

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

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

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

27. Zobowiązania warunkowe

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

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.868 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Conrada Sp. z o.o. w związku z zawartą 11 grudnia 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 46.400 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 10.132 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 55.283 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 110.566 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Architektów w związku z

zawartą 30 września 2024 roku umową kredytu odnawialnego do kwoty 65.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 104.000 tys. zł;

- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów sp. z o.o. w związku z zawartą 8 lipca 2024 roku umową określającą warunki udzielania gwarancji. Poręczenie do kwoty 6.528 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 141.770 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 212.655 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu odnawialnego w kwocie 8.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 12.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Odkryta Sp. z o.o. w związku z zawartą 7 maja 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 63.150 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.976 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz osoby fizycznej za zobowiązanie spółki Marvipol Odkryta sp. z o.o. w związku z zawartą z tą osobą fizyczną umową nabycia nieruchomości (Osiedle Senza) i z określonym w tej umowie zobowiązaniem Marvipol Odkryta sp. z o.o. do wykonania prac budowlanych do kwoty 450 tys. zł.

28. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

Wynagrodzenie Zarządu (w tys. zł)

	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Wynagrodzenie Zarządu	2 601	2 436

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	384	352

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

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

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

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

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

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

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

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

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

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2025	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Odpis	Nierozliczane saldo nadzień 30.06.2025
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	33 485	1 350	-	1 561	-	-	-	36 396
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	37 082	4 000	-	1 594	-	-	-	42 676
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	38 669	9 500	-	2 268	-	-	-	50 437
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	137	-	-	-	137	-	-	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	62 745	1 600	-	2 994	5 636	-	-	61 703
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	50 290	-	-	2 258	-	-	-	52 548
Marvipol Logistics S.A.	123 726	-	-	4 510	-	-	-	128 236
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	50 670	50	800	1 975	-	-	-	51 895
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 946	-	-	6	-	-	-	5 952
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	17 526	4 500	-	951	-	-	-	22 977
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	25 527	-	-	1 294	-	-	-	26 821
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.	1 008	-	-	179	-	-	-	1 187
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	84 064	-	-	1 613	-	(492)	-	85 185
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	58 778	100	6 700	3 015	-	-	5 500	49 693
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	19 876	850	-	875	-	-	-	21 601
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	34 354	-	28 300	1 052	2 869	-	-	4 237
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	7 004	-	5 600	-	1 404	-	-	-
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	1 058	-	-	56	-	-	-	1 114
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	44 453	19 600	-	2 748	-	-	-	66 801
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	696 398	41 550	41 400	28 949	10 046	(492)	5 500	709 459

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%	-

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Lista jednostek zależnych znajduje się w **pkt 5** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za I półrocze 2025 r.

30. Średnioroczne zatrudnienie w Marvipol Development S.A.

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

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

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w **pkt 7** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za I półrocze 2025 r.

Warszawa, 22 sierpnia 2025 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

■

Warszawa, 22 sierpnia 2025 r.