
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 czerwca
i za okres pierwszych
sześciu miesięcy 2025 roku

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024 - 30.06.2024
Zysk netto	22 492	34 741	(4 040)	1 318
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	22 492	34 741	(4 040)	1 318
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	22 492	34 741	(4 040)	1 318
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	21			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		313 389	306 661	306 661
Akcje własne		(4)	-	-
Zyski zatrzymane		22 492	31 719	(4 040)
Kapitały razem		695 452	697 955	662 196
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	8 936	8 936	11 936
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	24 278	22 518	17 560
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	11 281	18 465	8 233
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	256 697	360 503	382 458
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	66 480	70 033	73 699
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	434	457	672
Pozostałe zobowiązania	28	6 758	8 260	5 262
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		374 864	489 172	499 820
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	22	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	41 989	3	313
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	68 417	69 861	68 406
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	7 982	6 980	6 729
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	2 635	4 005	4 661
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	26	1 007	459	9
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	80 636	48 525	50 960
Przychody przyszłych okresów	27	218 725	266 584	448 099
Zobowiązania krótkoterminowe razem		421 391	396 417	579 177
Zobowiązania razem		796 255	885 589	1 078 997
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 491 707	1 583 544	1 741 193

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

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

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

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

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

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

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 czerwca 2025 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2025 r.:

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

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

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

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

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

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

4. Przychody ze sprzedaży

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

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

5. Koszt własny sprzedaży

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

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

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

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

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

8. Pozostałe przychody operacyjne

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

9. Pozostałe koszty operacyjne

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

10. Przychody finansowe

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

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

11. Koszty finansowe

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

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

12. Podatek dochodowy

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

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

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Zaliczki	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	1 404	37	1 441
Nabycie	18	7	25
Przeniesienie	44	(44)	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2025 r.	1 466	-	1 466
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	(1 155)	-	(1 155)
Amortyzacja za okres	(97)	-	(97)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2025 r.	(1 252)	-	(1 252)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2025 r.	214	-	214
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 116	-	1 116
Nabycie	254	71	325
Przeniesienie	34	(34)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.	1 404	37	1 441
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(955)	-	(955)
Amortyzacja za okres	(200)	-	(200)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2024 r.	(1 155)	-	(1 155)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 r.	249	37	286
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 116	-	1 116
Nabycie	141	-	141
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2024 r.	1 257	-	1 257
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(955)	-	(955)
Amortyzacja za okres	(95)	-	(95)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2024 r.	(1 050)	-	(1 050)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2024 r.	207	-	207

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

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

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

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

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	3 780	58 986	1 673	4 873	7 572	582	77 466
Nabycie	-	-	20	-	484	10	514
Wykup z leasingu	-	-	-	223	-	-	223
Przeniesienie z zapasów	-	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2025 r.	3 780	60 926	1 693	5 096	8 056	592	80 143
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	(4 258)	(841)	(1 870)	(2 879)	-	(9 848)
Amortyzacja za okres	-	(526)	(128)	(450)	(446)	-	(1 550)
Wykup z leasingu	-	-	-	(138)	-	-	(138)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2025 r.	-	(4 784)	(969)	(2 458)	(3 325)	-	(11 536)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2025 r.	3 780	56 142	724	2 638	4 731	592	68 607

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

Warszawa, 22 sierpnia 2025 r.

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

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

- Nieruchomość w Sopocie – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w mBank S.A.; hipoteka łączna do kwoty 82.500 tys. zł,
- Lokal usługowy nr C.U1 w budynku Unique Tower – gwarancja bankowa Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A.; hipoteka do kwoty 6.868 tys. zł.
- Lokale usługowe nr C.U2, C.U3, C.U4, B.U1, B.U2, B.U4 w budynku Unique Tower – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w Alior Bank S.A., hipoteka łączna do kwoty 15.000 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2025 r. żadne inne środki 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 wystąpiły przesłanki utraty wartości.

15. Długoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

16. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

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

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- Zynwalin Investments: Projekt Katowice
- PDC Industrial Center 195: Projekt w okolicach Poznania
- PDC Industrial Center 187: Projekt Łódź II

▪ PDC Industrial Center 229: Projekt Łódź III

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

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

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

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

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

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

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

17. Odroczonego podatek dochodowy

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

Aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszące się do nierozliczonych strat podatkowych są rozpoznawane, gdy realizacja wynikających z nich korzyści podatkowych poprzez odliczenie od dochodu podatkowego w przyszłych okresach, jest prawdopodobna. Oceniając prawdopodobieństwo

wykorzystania strat podatkowych Grupa bazuje na prognozach wyniku podatkowego poszczególnych spółek w horyzoncie 5 lat od daty bilansowej. Zgodnie z przepisami podatkowymi 5 lat to maksymalny okres, w którym możliwe jest rozliczenie strat podatkowych.

Prognozy w odniesieniu do Jednostki Dominującej uwzględniają głównie: wynik operacyjny Spółki, harmonogram płatności odsetek od finansowania zewnętrznego i pożyczek wewnątrzgrupowych oraz wynik, jaki Spółka może wygenerować wykorzystując posiadane grunty, poprzez realizację projektów deweloperskich lub sprzedaż przedsięwzięć deweloperskich do spółek celowych po sfinalizowaniu fazy przygotowawczej inwestycji. Po przeprowadzonych analizach Zarząd stoi na stanowisku, że spółki z Grupy wygenerują wystarczające dochody podatkowe, aby zapewnić odzyskiwalność rozpoznanego aktywa.

18. Zapasy

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

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

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

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

Odpisy aktualizujące zapasy

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

	30.06.2025		31.12.2024		30.06.2024	
Stan odpisów aktualizujących	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	-	-	-	-	6 278	-
	-	-	-	-	6 278	-

W przypadku pozostałych inwestycji stanowiących produkcję niezakończoną oraz wyroby gotowe, weryfikacja nie ujawniła przesłanek wskazujących na utratę wartości.

Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycja Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 35.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł;
- Inwestycja In Place - gwarancja bankowa w kwocie 3.264 tys. zł; hipoteka do kwoty 422.639 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Trio Park - kredyty Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 60.900 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 95.850 tys. zł (kredyt został w całości spłacony przed dniem bilansowym);
- Inwestycja Conrada 30 - kredyty Marvipol Conrada Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 46.400 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 72.600 tys. zł;
- Inwestycja Wrocław Architektów - kredyt Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. - kredyt odnawialny do kwoty 65.000 tys. PLN, hipoteka do kwoty 104.000 tys. zł.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

20. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

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

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

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

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

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

Struktura kapitału zakładowego

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

Akcyonariat na 30 czerwca 2025 r.

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

* podmiot zależny od Mariusza Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

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

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

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

22. Rezerwy

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

Warszawa, 22 sierpnia 2025 r.

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

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

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

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

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

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

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

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

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

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

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

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
dla kredytów w PLN	7,23% - 8,35%	7,45% - 8,82%	7,17% - 8,65%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 2,00%	0,50% - 2,00%	2,00%

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	03.01.2022	7 500	5 094	20.02.2026	hipoteka na nieruchomości 11.250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	9 012	29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16.000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	35 000	5 000	30.06.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82.500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000	6 448	06.09.2026	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego
Alior Bank S.A.	04.07.2024	10 000	7 607	30.07.2027	Hipoteka umowna do kwoty 15.000 tys. zł, cesja praw z polisy majątkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym
PKO BP S.A.	11.12.2023	46 400	10 264	30.06.2026	hipoteka na nieruchomości do kwoty 72.600 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew
PKO BP S.A.	11.12.2023	2 000	-	30.06.2026	wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Millennium S.A.	30.09.2024	65 000	-	30.03.2027	zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 104 tys. zł; oświadczenie o poddaniu się egzekucji przystępującego do długu – Marvipol Development S.A., do kwoty 104 tys. zł; hipoteka na nieruchomości do kwoty 104 tys. zł; zastaw rejestrowy na udziałach kredytobiorcy; przelew praw do umowy o GW; przewłaszczenie praw do dokumentacji architektonicznej; przelew wierzytelności z umów zawartych z nabywcami hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 224.655 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 224.655 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 85.925 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela hipoteka na nieruchomości do kwoty 97.725 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach,
Alior Bank S.A.	31.03.2025	141 770	-	29.02.2028	
Alior Bank S.A.	31.03.2024	8 000	-	15.03.2028	
Alior Bank S.A.	25.06.2024	55 283	5 012	15.06.2026	
Alior Bank S.A.	25.06.2025	2 000	-	15.06.2026	
PKO BP S.A.	07.05.2025	63.150	-	31.12.2027	

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	07.05.2025	2.000	-	31.12.2027	przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
48 437					

24. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

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

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Zestawienie informacji o obligacjach

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

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

Aktywa i zobowiązania leasingowe segmentu deweloperskiego dotyczą głównie umów najmu biura wykorzystywanego jako siedziba Spółek z Grupy Kapitałowej oraz umów leasingu samochodów. Aktywa i zobowiązania segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych dotyczą umów najmu lub dzierżawy lokali z kompleksu Unique Apartments. Aktywa prezentowane jako zapasy dotyczą użytkowania wieczystego gruntów, na których Grupa realizuje inwestycje deweloperskie.

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

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

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

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

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

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

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

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

Na 30 czerwca 2025 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 czerwca 2025 r. podpisano 312 umów najmu oraz dzierżawy). Umowy dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań, w większości przypadków na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. W momencie przekazania nabywcom wykończonych i wyposażonych lokali, rozpoczyna się okres najmu lub dzierżawy mieszkań przez Grupę. Transakcja ujmowana jest jako sprzedaż i leasing zwrotny. Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, z uwzględnieniem standardów MSSF 15 i MSSF 16, część wyniku jest rozpoznawana po przekazaniu lokalu w stanie deweloperskim, część po przekazaniu wykończonego i wyposażonego lokalu, a część ujmowana jest w bilansie i będzie wpływać na wynik Grupy przez cały okres najmu lub dzierżawy. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań występuje obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Na dzień 30 czerwca 2025 r. przedmiotem leasingu były 312 przekazane lokale, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 60 707 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 71 716 tys. zł.

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

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	45 881	43 597	38 928
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	6 232	8 260	5 262
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	4 738	2 064	2 089
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	2 554	1 477	8 411
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	27 989	1 387	1 532
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	87 394	56 785	56 222
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	6 758	8 260	5 262
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	80 636	48 525	50 960
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 007	459	9

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

27. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Inwestycja Unique Tower	-	-	134
Inwestycja Senza	1 767	-	-
Inwestycja Sengera	1 053	-	-
Apartamenty Zielony Natolin	-	55	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	1 590	2 700	-
Inwestycja In Place	20 263	168 861	323 007
Inwestycja Motława Garden	-	1 449	21 247
Inwestycja Gardenia Lagom	70 145	36 442	81 521
Inwestycja Wrocław Trio Park	73 863	35 637	18 044
Inwestycja Conrada 30	20 622	11 625	3 459
Inwestycja Gdańsk Chmielna	15 863	4 175	-
Inwestycja JUU	6 637	2 738	-
Inwestycja Kosmos	5 845	600	-
Pozostałe	1 077	2 302	687
Przychody przyszłych okresów razem	218 725	266 584	448 099

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

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

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

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

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

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 30 czerwca 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku i 30 czerwca 2024 roku.

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów.

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 czerwca 2025 r. wynosi: 305.713 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiła: 397.963 tys. zł, na dzień 30 czerwca 2024 r. wynosiła: 357.924 tys. zł.

30. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki Marvipol Sopot I Sp. z o.o. i Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o. udzieliły poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z zawartą 5 listopada 2018 umową kredytu odnawialnego, którego aktualny limit wynosi 35.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.868 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Conrada Sp. z o.o. w związku z zawartą 11 grudnia 2023 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 46.400 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 10.132 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 55.283 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 110.566 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Architektów w związku z zawartą 30 września 2024 roku umową kredytu odnawialnego do kwoty 65.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 104.000 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów sp. z o.o. W związku z zawartą 8 lipca 2024 roku umową określającą warunki udzielania gwarancji. Poręczenie do kwoty 6.528 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. jako dłużnik hipoteczny złożyła oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 15.000 tys. zł w związku z kredytem odnawialnym do kwoty 10.000 tys. zł udzielonym Marvipol Development S.A. przez Alior Bank S.A.
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 141.770 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 212.655 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu odnawialnego w kwocie 8.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 12.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Odkryta Sp. z o.o. w związku z zawartą 7 maja 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 63.150 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.976 tys. zł.

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz osoby fizycznej za zobowiązanie spółki Marvipol Odkryta sp. z o.o. w związku z zawartą z tą osobą fizyczną umową nabycia nieruchomości (Osiedle Senza) i z określonym w tej umowie zobowiązaniem Marvipol Odkryta sp. z o.o. do wykonania prac budowlanych do kwoty 450 tys. zł.

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

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

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

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

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	384	352

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

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

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

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

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

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

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

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

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

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

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%	-

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

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

- 1) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji - 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 2) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 3) PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 4) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 5) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 6) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 7) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 16,8% udziałów uprawniających do 16,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

Lista jednostek zależnych znajduje się w **pkt 5** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

33. Średnioroczne zatrudnienie w Grupie Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. w Grupie wynosiło 82 osoby.

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

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy zostały zawarte w *pkt 7* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych