

Raport kwartalny Marvipol Development S.A. za III kwartał 2026 r.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE 4

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W OKRESIE 9 MIESIĘCY 2026 R. 6

Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A. 7

Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej 7

Władze Spółki 9

Akcjonariat Spółki 10

Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej 10

Grupa Kapitałowa w liczbach 13

Najważniejsze wydarzenia 9 miesięcy 2026 roku oraz do dnia sporządzenia raportu 14

Segment deweloperski 15

- Portfel projektów deweloperskich 16
- Kontraktacja lokali 18
- Oferta lokali 18
- Przekazania lokali 19
- Przychody ze sprzedaży lokali 19
- Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane 19

Segment magazynowy 20

- Portfel projektów magazynowych 21
- Zaangażowanie kapitałowe 23

Segment hospitality 24

- Realizowane projekty 25

Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów 28

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej 28

Pozostałe informacje 31

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE 34

Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów 35

Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej 37

Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym 39

Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych 41

Sprawozdawczość segmentów działalności 44

Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające 44

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE 76

Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów 77

Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej 78

Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym 80

Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych 81

Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające 83

Wybrane dane finansowe

Dane skonsolidowane

	30.09.2026		31.12.2025		30.09.2025	
W tys.	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Aktywa	**1 555 685**	**356 220**	**1 445 797**	**342 063**	**1 386 427**	**324 751**
Aktywa trwałe	258 408	59 170	272 380	64 443	293 750	68 807
Aktywa obrotowe	1 297 277	297 050	1 173 417	277 620	1 092 677	255 944
Pasywa	**1 555 685**	**356 220**	**1 445 797**	**342 063**	**1 386 427**	**324 751**
Kapitał własny	665 993	152 499	731 131	172 979	730 813	171 183
Zobowiązania długoterminowe	578 364	132 434	546 684	129 341	449 327	105 248
Zobowiązania krótkoterminowe	311 328	71 288	167 982	39 743	206 287	48 320

	01.01.2026 - 30.09.2026		01.01.2025 - 30.09.2025	
W tys.	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Przychody netto ze sprzedaży	150 152	35 083	461 229	108 870
Koszt własny sprzedaży	(116 200)	(27 150)	(341 197)	(80 537)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**33 952**	**7 933**	**120 032**	**28 333**
Koszty sprzedaży	(11 042)	(2 580)	(8 381)	(1 978)
Koszty ogólnego zarządu	(26 775)	(6 256)	(29 432)	(6 947)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	1 201	281	2 654	626
Pozostałe przychody operacyjne	3 760	879	7 836	1 850
Pozostałe koszty operacyjne	(3 249)	(759)	(5 349)	(1 263)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	**(2 153)**	**(502)**	**87 360**	**20 621**
Przychody finansowe	9 260	2 164	5 145	1 214
Koszty finansowe	(24 560)	(5 738)	(19 345)	(4 566)
Podatek dochodowy	(1 451)	(339)	(15 307)	(3 613)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	**(18 904)**	**(4 415)**	**57 853**	**13 656**

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2026 roku: 4,3672PLN/EUR (na 31 grudnia 2025 r.: 4,2267 PLN/EUR, na 30 września 2025 r.: 4,2692 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2026 roku 4,2800 PLN/EUR; (w 2025 r.: 4,2365 PLN/EUR).

Dane jednostkowe

	30.09.2026		31.12.2025		30.09.2025	
W tys.	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Aktywa	**1 319 679**	**302 179**	**1 300 084**	**307 588**	**1 233 514**	**288 933**
Aktywa trwałe	955 064	218 690	838 883	198 472	822 606	192 683
Aktywa obrotowe	364 615	83 489	461 201	109 116	410 908	96 250
Pasywa	**1 319 679**	**302 179**	**1 300 084**	**307 589**	**1 233 514**	**288 933**
Kapitał własny	717 398	164 270	693 257	164 018	697 351	163 345
Zobowiązania długoterminowe	559 140	128 032	567 702	134 313	477 647	111 882
Zobowiązania krótkoterminowe	43 141	9 877	39 125	9 258	58 516	13 706

	01.01.2026 - 30.09.2026		01.01.2025 - 30.09.2025	
W tys.	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Przychody ze sprzedaży	18 147	4 240	22 821	5 387
Przychody operacyjne razem	3 016	705	4 587	1 083
Przychody finansowe	122 081	28 524	76 024	17 945
Przychody operacyjne razem	**143 244**	**33 469**	**103 432**	**24 415**
Koszt własny sprzedaży	(22 705)	(5 305)	(29 674)	(7 004)
Koszty sprzedaży	(86)	(20)	(213)	(50)
Koszty ogólnego zarządu	(4 317)	(1 009)	(1 559)	(368)
Pozostałe koszty operacyjne	(2 070)	(484)	(2 461)	(581)
Koszty finansowe	(43 988)	(10 278)	(39 648)	(9 359)
Koszty operacyjne razem	**(73 166)**	**(17 096)**	**(73 555)**	**(17 362)**
Podatek dochodowy	298	70	(502)	(118)
Zysk (strata) netto	**70 376**	**16 443**	**29 375**	**6 934**

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2026 roku: 4,3672 PLN/EUR (na 31 grudnia 2025 r.: 4,2267 PLN/EUR, na 30 września 2025 r.: 4,2692 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2026 roku 4,2800 PLN/EUR; (w 2025 r.: 4,2365 PLN/EUR).

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w okresie 9 miesięcy 2026 r.

1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

Nazwa	Marvipol Development Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Rejestracja	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS
KRS	0000534585
REGON	360331494
NIP	5272726050
Przedmiot działalności	Spółka prowadzi działalność holdingową - jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., prowadzącej działalność deweloperską.

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

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

2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

Emitent jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Spółka prowadzi działalność – za pośrednictwem spółek celowych – w trzech segmentach: deweloperskim, w ramach którego realizuje projekty budownictwa wielorodzinnego, hospitality (pozostałe aktywa nieruchomościowe), w ramach którego prowadzi działalność w zakresie najmu lokali oraz magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty.

30
LAT DZIAŁALNOŚCI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

72
ZREALIZOWANE PROJEKTY DEWELOPERSKIE

1.294
TYS. M² UŻYTKOWEJ POWIERZCHNI W UKOŃCZONYCH PROJEKTACH

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 30 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również rynkach kilku innych dużych aglomeracji.

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

W segmencie hospitality (pozostałe aktywa nieruchomościowe) alokowane zostały m.in. aktywa związane z działalnością najmu krótko, średnio i długoterminowego prowadzoną przez Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o., projekt Golden Tulip Gdańsk Old Town (wcześniej Chmielna 78 Hotel Gdańsk****), którego budowa rozpoczęła się w 2024 roku, projekt Unique Hotel Kołobrzeg, komercjalizowany od 2026 r., jak również działalność operacyjna spółki Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o. Strategia Grupy w tym segmencie zakłada rozwój w modelu, opartym na realizacji projektów deweloperskich o profilu hospitality, a następnie ich sprzedaży inwestorom – zarówno w formule sprzedaży poszczególnych lokali wchodzących w skład kompleksu, jak i całych obiektów oraz dalsze prowadzenie obiektu przez operatorskie struktury rozwijane w ramach Grupy.

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

3. Władze Spółki

Zarząd:



MARIUSZ KSIĄŻEK	PREZES ZARZĄDU
ANDRZEJ NIZIO	WICEPREZES ZARZĄDU

Rada Nadzorcza:

ALEKSANDER CHŁOPECKI	Przewodniczący Rady Nadzorczej
WIESŁAW TADEUSZ ŁATAŁA	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
KRZYSZTOF BREJDAK	Członek Rady Nadzorczej
PIOTR CHUDZIK	Członek Rady Nadzorczej
ANDRZEJ JACASZEK	Członek Rady Nadzorczej

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

4. Akcjonariat Spółki

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

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

Akcjonariusze	Liczba posiadanych akcji	Udział akcji w głosach na WZ
Mariusz Książek, w tym:	33 868 045	81,31%
Książek Holding Sp. z o.o.	31 790 353	76,32%
Bezpośrednio	2 077 692	4,99%
Akcje własne	633	0,00%
Inne podmioty	7 784 174	18,69%
Razem	**41 652 852**	**100,00%**

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 18.11.2026 r.

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

5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

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

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 30 spółek zależnych i 6 spółek współkontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
11	Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	100%
18	Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	100%
19	Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	100%
20	Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	100%
21	Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	100%
22	Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	100%
23	Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	100%
24	Marvipol 108 Sp. z o.o.	100%
25	Property-ad Sp. z o.o.	100%
26	Marvipol Logistics S.A.	100%
27	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
28	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
29	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%
30	Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%
	Jednostki ujmowane metodą praw własności	
1	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji [1)]	40,8%
2	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. w likwidacji [2)]	50%
3	PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. w likwidacji [3)]	68%
4	Zynwalin Investments Sp. z o.o. [4)]	68%
5	PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. [5)]	45%
6	PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. [6)]	16,8%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współkontrolowanych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 18.11.2026 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Segment hospitality

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

Na dzień 30 września 2026 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

6. Grupa Kapitałowa w liczbach

150 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY ZA 9 MIESIĘCY 2026 R.

(2,2) mln zł

WYNIK OPERACYJNY ZA 9 MIESIĘCY 2026 R.

(18,9) mln zł

WYNIK NETTO ZA 9 MIESIĘCY 2026 R.

1.556 mln zł

SUMA BILANSOWA NA 30.09.2026 R.

666 mln zł

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA 30.09.2026 R.

390 mln zł

DŁUG NETTO NA 30.09.2026 R.

435

LOKALI MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH I INWESTYCYJNYCH SPRZEDANYCH W OKRESIE 9 MIES. 2026 R.

116

LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH NABYWCOM W OKRESIE 9 MIES. 2026 R.

145 tys. m²

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

95,6 tys.

GOŚCI ROYAL TULIP WARSAW CENTRE W OKRESIE 9 MIES. 2026 R.

5,4 mln zł

WYNIK NETTO SEGMENTU HOSPITALITY W OKRESIE 9 MIES. 2026 R.

185 tys. m²

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

* Dług netto Grupy na dzień 30.09.2026 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 393,4 mln zł.
** Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 124,5 tys. m². Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu hospitality (pozostałych aktywów nieruchomościowych) to 20,5 tys. m².

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

7. Najważniejsze wydarzenia 9 miesięcy 2026 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Styczeń 2026 r.

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

Luty 2026 r.

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

Kwiecień 2026 r.

- 13 kwietnia – rekomendacja Zarządu dotycząca podziału zysku za rok obrotowy 2025 (*szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 10/2026)*
- 13 kwietnia – wybór biegłego rewidenta (*szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 11/2026)*
- 13 kwietnia – zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia (*szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 12/2026)*

Maj 2026 r.

- 8 maja – rezygnacja Andrzeja Jacaszek oraz Piotra Chudzika z funkcji członków Rady Nadzorczej w związku z ujednoliceniem kadencji (*szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 13/2026)*
- 11 maja – Zwyczajne Walne Zgromadzenie (*szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 15/2026 i 17/2026)*
- 11 maja – podjęcie uchwały ws. wypłaty dywidendy (*szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 14/2026)*
- 11 maja – powołanie Krzysztof Brejdaka, Aleksandra Chłopeckiego, Piotra Chudzika, Andrzeja Jacaszek i Wiesława Łatałę na Członków Rady Nadzorczej Spółki *(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 16/2026)*

Październik 2026 r.

- 28 października – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji deweloperskiej projektu Aleje 138 (*szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 20/2026)*

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

MARVIPOL development

Segment deweloperski

Raport
za 9 miesięcy 2026 r.

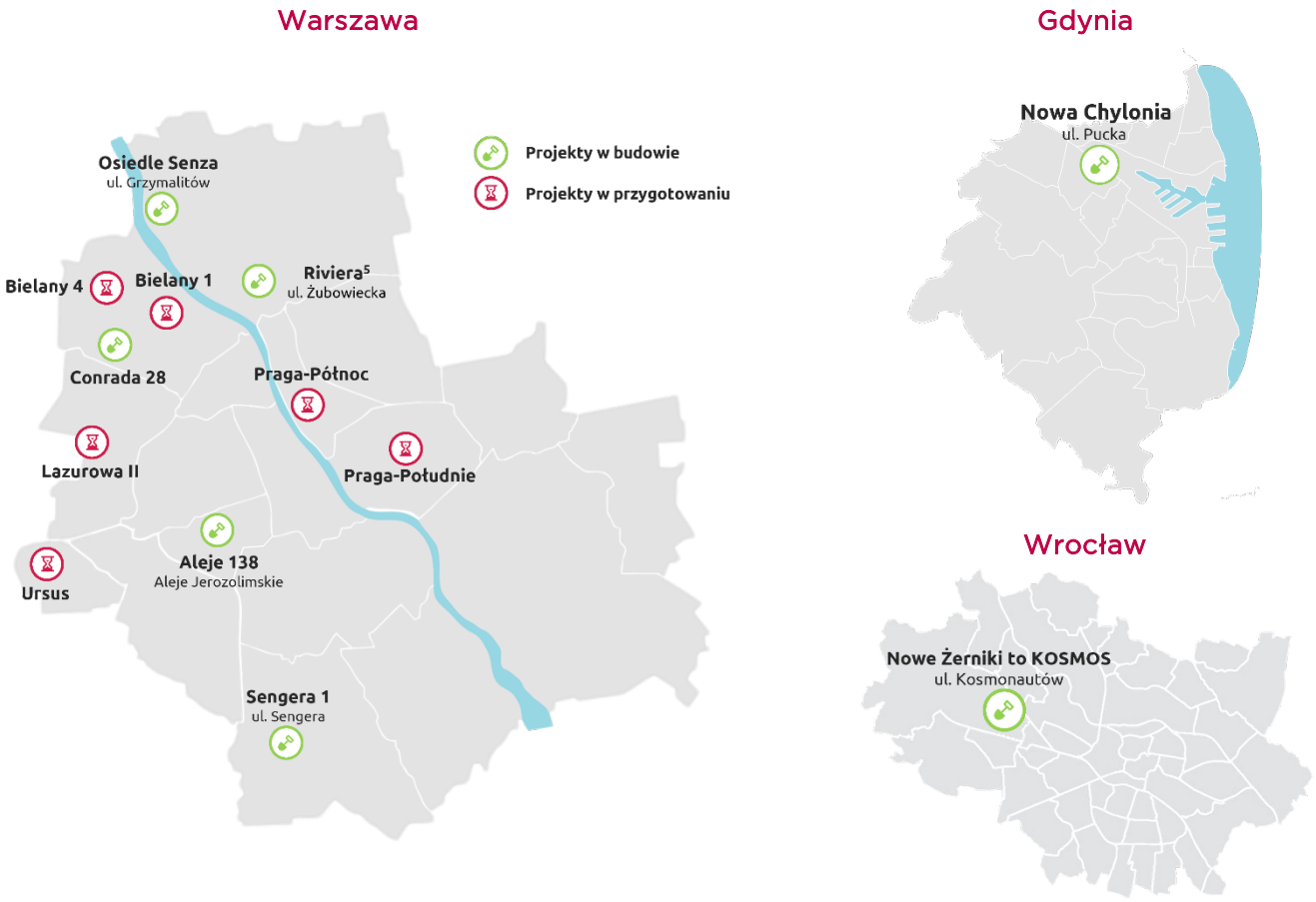
8. Segment deweloperski

Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 10,8 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 618 tys. m^2 powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

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

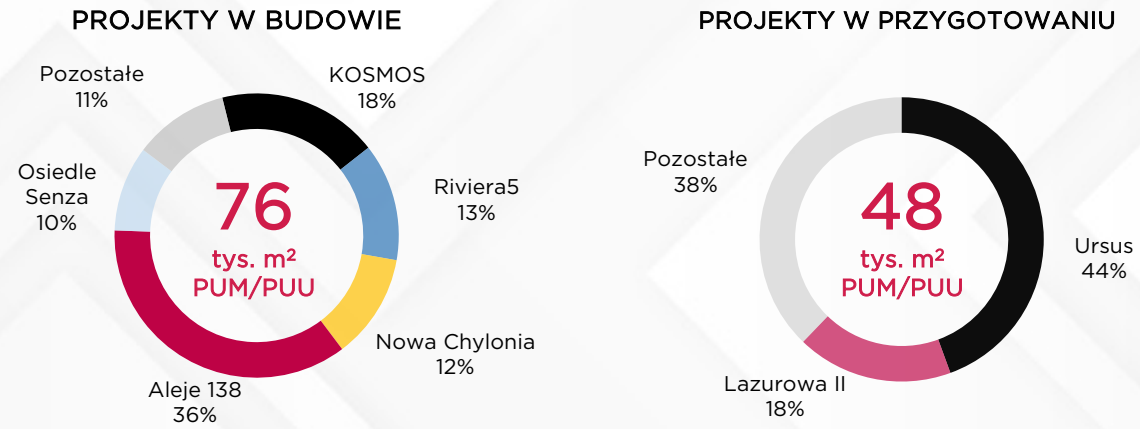
Portfel projektów deweloperskich



Rys. 1. Projekty deweloperskie w Warszawie, Gdyni i Wrocławiu (położenie, etap realizacji) wg stanu na dzień sporządzenia raportu

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzy 18 inwestycji w budowie, w przygotowaniu oraz planowanych do realizacji, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi (w budowie oraz w przygotowaniu) wynosi blisko 125 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 61 proc. stanowią projekty w budowie.



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

W okresie 9 miesięcy 2026 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację sześciu inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: Osiedle Juu, Osiedle Senza oraz Riviera[5] (wszystkie na Białołęce), Sengera 1 (Ursynów) w Warszawie, Nowa Chylonia w Gdyni oraz Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu. W III kwartale Grupa oddała do użytkowania Osiedle Juu oraz rozpoczęła realizację projektów Aleje 138 na warszawskiej Ochocie oraz Conrada 28.

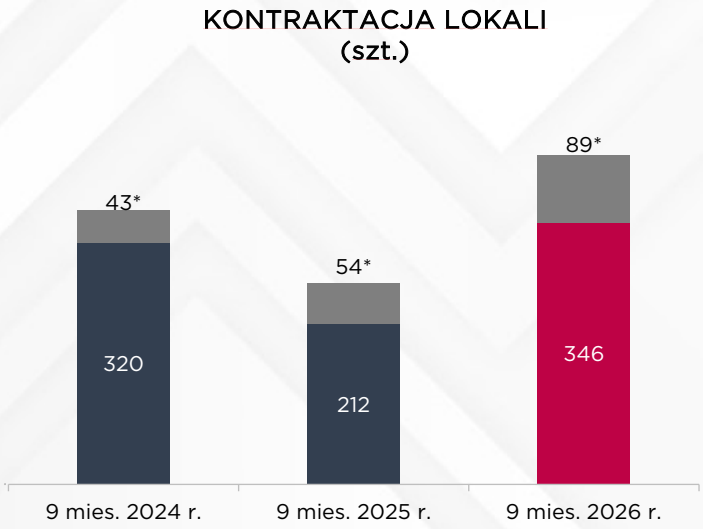
Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2026 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje w budowie					
Sengera 1	52	3,6	31	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
KOSMOS	280	14,0	82	III kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,4	106	I kw. 2025 r.	IV kw. 2026 r.
Nowa Chylonia	214	9,1	39	III kw. 2025 r.	IV kw. 2027 r.
Riviera[5]	216	10,2	117	IV kw. 2025 r.	IV kw. 2027 r.
Aleje 138	461	27,3	47	III kw. 2026 r.	IV kw. 2029 r.
Conrada 28	80	4,6	4	III kw. 2026 r.	III kw. 2028 r.
Inwestycje w przygotowaniu					
Praga Południe	70	4,0	-	-	-
Praga Północ	147	6,1	-	-	-
Ursus	449	21,5	-	-	-
Lazurowa II	153	8,6	-	-	-
Bielany 1	32	4,4	-	-	-

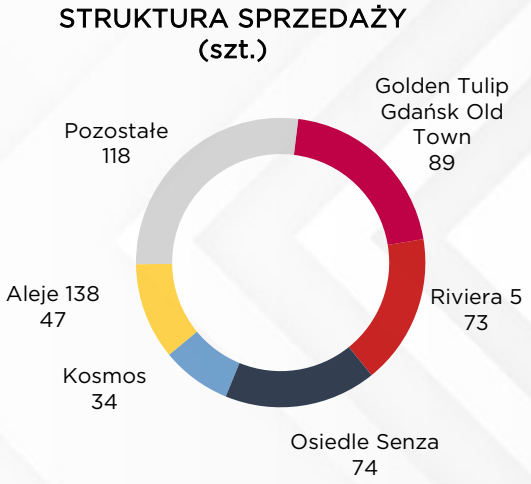
Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2026 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Bielany 4	24	3,8	-	-	-

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

Kontraktacja lokali





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

*Lokale inwestycyjne, m.in. w projekcie Golden Tulip Gdańsk Old Town ujętym w segmencie hospitality

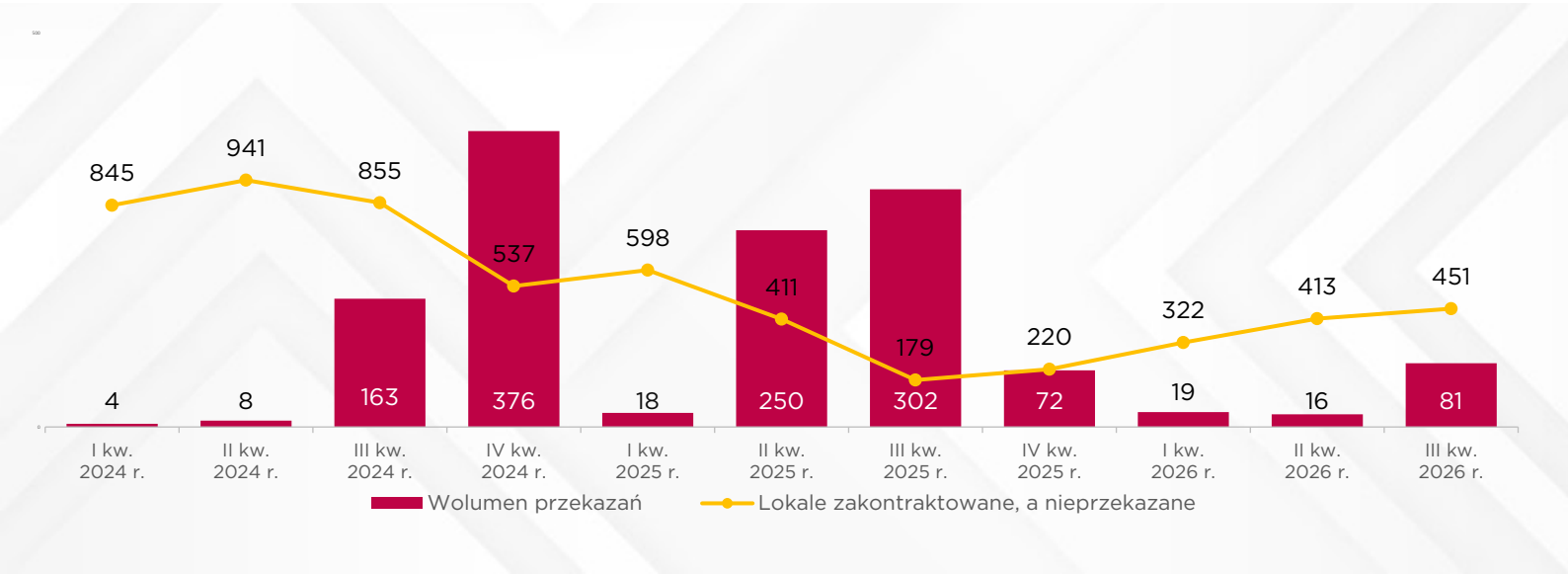
W okresie 9 miesięcy 2026 r. Grupa Marvipol Development zawarła 435 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 89 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Golden Tulip Gdańsk Old Town, ujmowanych w wynikach segmentu hospitality), wobec 266 umów zawartych w Okresie 9 miesięcy 2025 r. (64 proc. wzrost rdr.). Na wyniki sprzedaży wpływają m.in. atrakcyjność oferty Grupy, dostępność finansowania hipotecznego oraz nastroje konsumenckie.

Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Liczba	PUM/PUU (tys. m²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m²)
Projekty ukończone	108	7,6	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	61	32	198	11,0
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	472	22,0	710	33,3
Projekty przewidziane do ukończenia w 2028 r.	76	4,4	80	4,6
Projekty przewidziane do ukończenia w 2029 r.	414	24,5	461	27,3
Razem	**1.131**	**61,7**	**-**	**-**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Przekazania lokali



W okresie 9 miesięcy 2026 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 116 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 570 lokali przed rokiem.

Przychody ze sprzedaży lokali

W okresie 9 miesięcy 2026 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 101,3 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych).

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom		
	Liczba	PUM/PUU (tys. m²)	Wartość umów (tys. zł)
Projekty ukończone	25	1,7	25 240
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026 r.	137	7,8	121 523
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027-2029 r.	289	14,3	218 300
Razem	**451**	**23,7**	**365 064**

Na dzień 30 września 2026 r. Grupa Kapitałowa, w odniesieniu do 451 lokali mieszkalnych i usługowych, posiadała zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), dla których do końca września 2026 r. nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 365,1 mln zł.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

MARVIPOL development

Segment magazynowy

Raport
za 9 miesięcy 2026 r.

9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

W odpowiedzi na zmieniające się warunki rynkowe w sektorze nieruchomości magazynowo-logistycznych, w szczególności zmieniający się sentyment inwestorów oraz rosnące nasycenie rynku, Zarząd Marvipol Development S.A. podjął decyzję o kierunkowej zmianie strategii Grupy w tym obszarze, zakładającej stopniowe wygaszanie działalności w segmencie magazynowym.

Grupa będzie dążyć do sukcesywnego ograniczania zaangażowania kapitałowego w tym segmencie poprzez sprzedaż posiadanych aktywów, w tym nieruchomości niezabudowanych. Jednocześnie, w przypadku uzasadnienia ekonomicznego, Grupa dopuszcza możliwość realizacji projektów magazynowych na już posiadanych nieruchomościach, w szczególności jeżeli ich zagospodarowanie w tym modelu pozwoli na maksymalizację wartości aktywów.

Pomimo strategicznego ograniczenia aktywności w segmencie magazynowym, Grupa nie wyklucza realizacji oportunistycznych inwestycji w tym obszarze. Decyzje o ewentualnym zaangażowaniu będą podejmowane selektywnie, z uwzględnieniem potencjału projektu, warunków rynkowych oraz oczekiwanej stopy zwrotu z zaangażowanego kapitału.

Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m²)	Status projektu
IC 195 Poznań	60	Wybudowany
IC 229 Łódź III	86	W budowie
Zynwalin Katowice	39	Zawieszony
Razem	185	-
Sprzedane w latach 2017-2025	627	-

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

Grupa Kapitałowa w Okresie 9 miesięcy 2026 r. kontynuowała komercjalizację projektów:

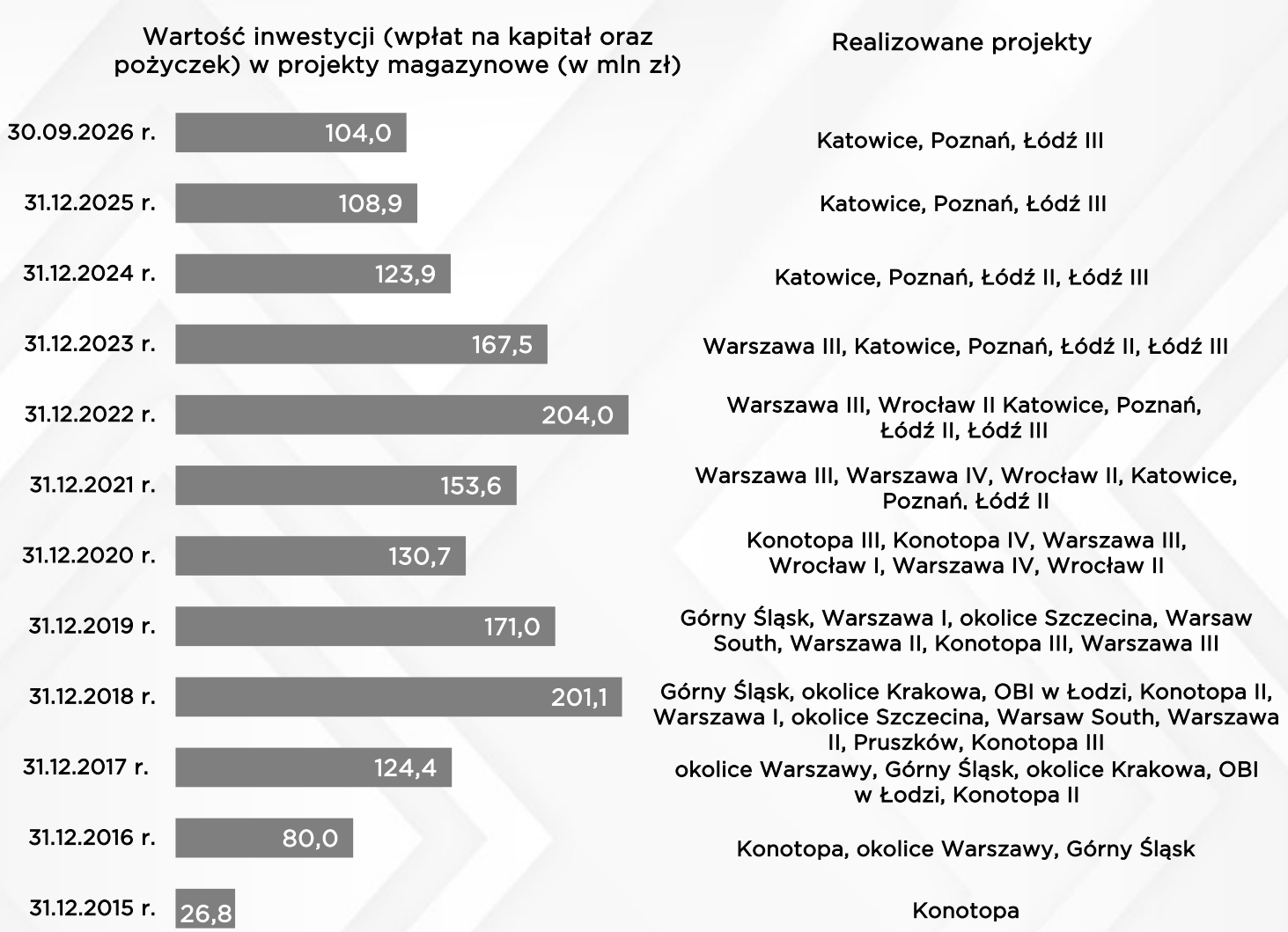
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m^2 GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m^2 GLA (z których 45% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania projekt Katowice nie jest realizowany.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Zaangażowanie kapitałowe

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



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

Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w ***Nocie 31*** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

MARVIPOL development

Segment Hospitality

Raport
za 9 miesięcy 2026 r.

10. Hospitality

Wprowadzenie

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu do segmentu hospitality przypisane zostały:

- część inwestycji Unique Tower, skomercjalizowana pod nazwą Unique Apartments, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawarto umowy dzierżawy lokali przez podmiot z Grupy. Aktywa te są wykorzystane przez spółkę z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko, średnio i długoterminowego,
- inwestycja Golden Tulip Gdańsk Old Town, oferująca lokale inwestycyjne z przeznaczeniem na późniejszy najem krótko, średnio i długoterminowy, którego prowadzeniem ma zajmować się podmiot z Grupy Marvipol. Budowa i komercjalizacja obiektu rozpoczęła się w 2024 r.,
- inwestycja Unique Hotel Kołobrzeg, oferująca lokale inwestycyjne z przeznaczeniem na późniejszy najem krótko, średnio i długoterminowy, którego prowadzeniem ma zajmować się podmiot z Grupy Marvipol. Komercjalizacja obiektu rozpoczęła się w 2026 r., a start jego budowy planowany jest na 2027 r.,
- inwestycja Chmielna 2 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia realizację obiektu zamieszkania zbiorowego.

Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m²)	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Projekt skomercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Golden Tulip Gdańsk Old Town	12,4	344	Projekt w realizacji
Unique Hotel Kołobrzeg	8,1	227	Projekt w komercjalizacji
Chmielna 2	16,0	-	Projekt w trakcie analizy
Razem	**48,1**		**-**

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

Realizowane projekty

Unique Apartments

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

Od 2022 r. Unique Apartments Warszawa organizuje dalszy podnajem mieszkań w systemie krótko, średnio i długoterminowym w ramach obiektu pod marką Royal Tulip Warsaw Centre (wykorzystywaną na podstawie zawartej w maju 2019 r. umowy franczyzy z Louvre Hotels Group).

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

W ramach Grupy Kapitałowej Marvipol Development zostały utworzone struktury do prowadzenia działalności operatorskiej z wykorzystaniem zasobu lokali będących w dyspozycji Grupy w ramach umów najmu lub dzierżawy. Średnie obłożenie obiektu w okresie 9 miesięcy 2026 roku wyniosło 87%.

Royal Tulip Warsaw Centre oferuje 312 pokoi, nowoczesne w pełni wyposażone sale konferencyjne oraz elastyczne przestrzenie dostosowane do różnorodnych potrzeb, zapewniając również wsparcie techniczne, a także usługi gastronomiczne.

W okresie 9 miesięcy 2026 r. przychody segmentu wyniosły 46,2 mln zł, a wynik netto: 5,4 mln zł.

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

Golden Tulip Gdańsk Old Town

Projekt realizowany na działce przy ul. Chmielnej w Gdańsku, w atrakcyjnej turystycznie lokalizacji, w ramach którego powstaje 331 lokali inwestycyjnych oraz 13 lokali usługowych. Lokale inwestycyjne są oferowane do sprzedaży. Wraz z umową sprzedaży zawierana jest umowa dzierżawy na okres 10 lat ze spółką z Grupy Kapitałowej Marvipol – operatorem obiektu. Operator zorganizuje działalność polegającą na oferowaniu lokali w dalszy podnajem krótko, średnio i długoterminowy. Zgodnie z zawartą w I kwartale br. umową franczyzową z Louvre Hotels Group przy ul. Chmielnej 78 w Gdańsku będzie prowadzona pod marką Golden Tulip, jako Golden Tulip Gdańsk Old Town.

W okresie 9 miesięcy 2026 r. zawarto 89 umów sprzedaży lokali w projekcie (łączna od startu projektu sprzedanych zostało 213 lokali).

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

Unique Hotel Kołobrzeg

Projekt realizowany na działce przy ul. Sułkowskiego w Kołobrzegu, położonej w pierwszej linii brzegowej, tuż przy plaży, w ramach którego powstaje 227 apartamentów. Lokale inwestycyjne są oferowane do sprzedaży. Wraz z umową sprzedaży zawierana jest umowa dzierżawy na okres 10 lat ze spółką z Grupy Kapitałowej Marvipol. Model współpracy zakłada podział zysku z komercjalizacji obiektu w proporcjach 70% dla właściciela lokalu i 30% dla operatora hotelowego. Operatorem obiektu będzie spółka celowa Grupy.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

MARVIPOL development

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

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

Perspektywy krótkoterminowe

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

- przekazania lokali z ukończonych inwestycji,
- oddanie do użytkowania inwestycji Sengera 1, KOSMOS oraz Osiedle Senza oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali;
- tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy;
- wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży aktywów magazynowych;
- wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali pod marką Royal Tulip Warsaw Centre;
- ukończenie budowy Golden Tulip Gdańsk Old Town i rozpoznanie przychodów ze sprzedaży lokali w projekcie w wynikach
- decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych i ich wpływ na dostępność kredytów hipotecznych dla Klientów Grupy oraz poziom kosztów finansowych Grupy;
- wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie i jej wpływ m.in. na nastroje konsumenckie w Polsce, postrzeganie regionu przez inwestorów zagranicznych oraz sytuację na polskim rynku pracy;
- sytuacja polityczna w regionie Bliskiego Wschodu i jej implikacje m.in. dla globalnego rynku surowców energetycznych;
- różnice kursowe związane ze zmiennością na rynku walutowym.

Perspektywy średnio i długoterminowe

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

- rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim i wpływ czynników zewnętrznych (ogólna sytuacja gospodarcza, sytuacja na globalnych i lokalnych rynkach surowców wpływająca na koszty wykonawstwa, polityka banków w zakresie kredytowania zakupów mieszkań oraz realizacji projektów deweloperskich, polityka monetarna, w tym decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych, nastroje konsumenckie) na realizację celów strategicznych;
- zgodna z harmonogramem realizacja inwestycji deweloperskich na posiadanym banku ziemi, pozwalająca na uzyskanie zakładanej rentowności kapitału;

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

- zakup nowych działek pod kolejne inwestycje w celu utrzymania banku ziemi na poziomie adekwatnym do skali działalności oraz satysfakcjonującego Akcjonariuszy zwrotu z kapitału, a także sprawne przygotowywanie gruntów do realizacji inwestycji;
- rozwój działalności Grupy Kapitałowej w obszarze hospitality;
- dalsze efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego (bankowego i obligacyjnego);
- dalsze wzmacnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z jej klientami i kontrahentami;
- wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie, sankcje oraz ich konsekwencje dla gospodarki polskiej, regionu i gospodarki światowej.

12. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	9 mies. 2026 r.	9 mies. 2025 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	150 152	461 229	(67%)
Koszt własny sprzedaży	(116 200)	(341 197)	(66%)
Zysk brutto na sprzedaży	33 952	120 032	(72%)
Wynik na działalności operacyjnej	(2 153)	87 360	-
Wynik netto	(18 904)	57 853	-

tys. zł	30.09.2026	31.12.2025	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	258 408	272 380	(5%)
Długoterminowe aktywa finansowe	114 524	120 417	(5%)
Aktywa obrotowe, w tym:	1 297 277	1 173 417	11%
Zapasy	1 014 992	887 397	14%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	192 217	271 200	(29%)
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	25 240	32 094	(21%)
Kapitał własny	665 993	731 131	(9%)
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	578 364	546 684	6%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	14 171	19 420	(27%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	483 155	436 739	11%
Zobowiązania z tytułu leasingu	59 475	65 490	(9%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	311 328	167 982	85%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	19 426	20 820	-7%

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

tys. zł	30.09.2026	31.12.2025	Zmiana
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 330	5 776	10%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	9 mies. 2026 r.	9 mies. 2025 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	22,6%	26,0%

	30.09.2026	31.12.2025
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	18,7	14,7
Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	4,1	3,6
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł)* zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	390,3	277,0
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny do aktywów ogółem	42,8%	50,6%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem do kapitału własnego	133,6%	97,7%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	57,2%	49,4%

* Dług netto Grupy na dzień 30.09.2026 oraz na dzień 31.12.2025 r. wyniósłby odpowiednio 393,4 mln zł oraz 280,2 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W okresie 9 miesięcy 2026 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 150,2 mln zł przychodów, wobec 461,2 mln zł w analogicznym okresie 2025 r., odnotowując 2,2 mln zł straty operacyjnej (87,4 mln zł zysku EBIT rok wcześniej) oraz 18,9 mln zł straty netto, wobec 57,9 mln zł zysku netto w okresie 9 miesięcy 2025 r. Kluczowy wpływ na wyniki Grupy w analizowanym okresie miał niski poziom przekazań mieszkań, wynikający z harmonogramu realizowanych inwestycji.

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. W okresie 9 miesięcy br. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wzrosło z 277,0 mln zł (280,2 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing) na dzień 31 grudnia 2025 r., do 390,3 mln zł na koniec września 2026 r (393,4 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste), na co wpływ miała m.in. zrealizowana w okresie 9 miesięcy br. wypłata dywidendy, harmonogram realizowanych inwestycji deweloperskich, jak również alokowanie części środków finansowych w jednostkach uczestnictwa funduszu inwestycyjnym otwartym. Ta część środków Grupy wskazana została w pozycji Krótkoterminowe aktywa finansowe sprawozdania z sytuacji finansowej. Przy uwzględnieniu tej kwoty zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wynosiło

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

odpowiednio 319,8 mln zł oraz 322,8 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste.

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W okresie 9 miesięcy 2026 r. Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie poręczyły za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

Ponadto Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej udzieliły następujących gwarancji:

Wystawione gwarancje		
Beneficjent	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Tower D Property sp. z o.o.	bankowa	1 831
AEW Invest GmbH	bankowa	984
Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Włochy	bankowa	938

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

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W styczniu 2026 r. Spółka przeprowadziła emisję obligacji serii P2025B o wartości 100 mln zł.

Środki pozyskane z emisji są przeznaczone na finansowanie działalności Grupy.

13. Pozostałe informacje

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w okresie 9 miesięcy 2026 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w Nocie 28 Jednostkowego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2026 r. oraz w *Nocie 31* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2026 r.

Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w Nocie 20 Jednostkowego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2026 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w Nocie *22* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2026 r.

Istotne pozycje pozabilansowe

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz finansowych na rok 2026.

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

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

Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie

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

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

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

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

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

Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej na Bliskim Wschodzie

Zdarzeniem mającym wpływ na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz ich przyszłe wyniki finansowe, jest konflikt między Stanami Zjednoczonymi i Iranem.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa nie odnotowała opóźnień w realizacji inwestycji w związku z wpływem konfliktu m.in. na rynek surowców oraz globalne łańcuchy dostaw.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

W ocenie Zarządu Spółki konflikt wpływa, pośrednio, na działalność i wyniki Grupy poprzez m.in.:

- sytuację na rynkach finansowych (m.in. koszty finansowania działalności Grupy),
- sytuację na rynku surowców (wpływającą m.in. na koszty paliw i energii).

Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

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

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

Informacja o konsolidacji

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

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale ***Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej*** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za 9 miesięcy 2026 r.

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w ***Nocie 2*** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 9 miesięcy 2026 r. oraz w Nocie 2 Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 9 miesięcy 2026 r.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

MARVIPOL development

Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu
miesięcy 2026 roku

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

	Nota	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Przychody ze sprzedaży	4	150 152	78 532	461 229	209 507
Koszt własny sprzedaży	5	(116 200)	(64 191)	(341 197)	(151 458)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		**33 952**	**14 341**	**120 032**	**58 049**
Koszty sprzedaży	6	(11 042)	(4 345)	(8 381)	(2 431)
Koszty ogólnego zarządu	6	(26 775)	(9 541)	(29 432)	(9 561)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	1 201	-	2 654	782
Pozostałe przychody operacyjne	8	3 760	940	7 836	2 786
Pozostałe koszty operacyjne	9	(3 249)	(1 132)	(5 349)	(1 404)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		**(2 153)**	**263**	**87 360**	**48 221**
Przychody finansowe	10	9 260	1 943	5 145	1 852
Koszty finansowe	11	(24 560)	(9 321)	(19 345)	(6 104)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**(17 453)**	**(7 115)**	**73 160**	**43 969**
Podatek dochodowy	12	(1 451)	(452)	(15 307)	(8 608)
Zysk (strata) netto		**(18 904)**	**(7 567)**	**57 853**	**35 361**
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		(0,45)	(0,18)	1,39	0,85
Rozwodniony		(0,45)	(0,18)	1,39	0,85

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Zysk netto	**(18 904)**	**(7 567)**	**57 853**	**35 361**
Inne całkowite dochody	**-**	**-**	**-**	**-**
Całkowite dochody netto	**(18 904)**	**(7 567)**	**57 853**	**35 361**
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	**(18 904)**	**(7 567)**	**57 853**	**35 361**
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	567	232	242
Rzeczowe aktywa trwałe	14	66 284	67 350	68 182
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	47 393	53 249	54 735
Długoterminowe aktywa finansowe	15	114 524	120 417	138 957
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	16	-	-	149
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	29 640	31 132	31 485
Aktywa trwałe razem		**258 408**	**272 380**	**293 750**
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	1 014 992	887 397	883 251
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	18 390	14 785	22 664
Należności z tytułu podatku dochodowego	19	1 136	35	69
Krótkoterminowe aktywa finansowe	20	70 542	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty:	20	192 217	271 200	186 693
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	20	25 240	32 094	25 215
Aktywa obrotowe razem		**1 297 277**	**1 173 417**	**1 092 677**
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		**1 555 685**	**1 445 797**	**1 386 427**

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
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		325 326	313 389	313 389
Akcje własne		(4)	(4)	(4)
Zyski zatrzymane		(18 904)	58 171	57 853
Kapitały razem		**665 993**	**731 131**	**730 813**
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	5 688	5 688	8 936
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	12 457	16 093	27 210
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	14 171	19 420	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	483 155	436 739	341 220
Zobowiązania z tytułu leasingu	25	59 475	65 490	64 723
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	445	457	445
Pozostałe zobowiązania	26	2 973	2 797	6 793
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		**578 364**	**546 684**	**449 327**
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	22	-	3 436	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	19 426	20 820	16 560
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	-	-	33 567
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	6 330	5 776	8 134
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	2 633	2 703	2 635
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	26	2	4 340	3 145
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	41 151	42 728	50 316
Przychody przyszłych okresów	27	241 786	88 179	91 930
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**311 328**	**167 982**	**206 287**
Zobowiązania razem		**889 692**	**714 666**	**655 614**
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		**1 555 685**	**1 445 797**	**1 386 427**

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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
za okres od 1 stycznia do 30 września 2026 r.						
Stan na początek okresu	**41 653**	**317 922**	**313 389**	**(4)**	**58 171**	**731 131**
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	58 171	-	(58 171)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(46 234)	-	-	(46 234)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(18 904)	(18 904)
Stan na koniec okresu	**41 653**	**317 922**	**325 326**	**(4)**	**(18 904)**	**665 993**

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.						
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	-	-	-	-	58 171	58 171
Stan na koniec okresu	**41 653**	**317 922**	**313 389**	**(4)**	**58 171**	**731 131**

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 r.						
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	-	-	-	-	57 853	57 853
Stan na koniec okresu	**41 653**	**317 922**	**313 389**	**(4)**	**57 853**	**730 813**

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

	Nota	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		**(17 453)**	**73 160**
Amortyzacja		8 458	8 263
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(3 943)	138
Przychody odsetkowe	10	(1 580)	(2 193)
Koszty odsetkowe	11	20 318	16 966
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		121	464
Koszty z tytułu leasingu	25	5 537	6 059
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN	8	169	-
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(1 201)	7 663
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(2 348)	(2 818)
Odpis aktualizujący zapasy		302	-
Pozostałe		1 531	466
Korekty razem		27 364	35 008
Zmiana stanu zapasów		(115 069)	106 366
Zmiana stanu należności		(4 148)	22 894
Zmiana stanu rezerw		(3 436)	-
Zmiana stanu kaucji		1 114	(1 882)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(1 659)	409
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		153 607	(174 654)
Zmiana kapitału obrotowego		**30 409**	**(46 867)**
Podatek dochodowy zwrócony		24	122
Podatek dochodowy zapłacony		(8 982)	(9 501)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		**(8 958)**	**(9 379)**
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**31 362**	**51 922**

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

	Nota	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		1 804	2 193
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		59	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		15 227	-
Spłata udzielonych pożyczek		8 771	968
Wpływy		**25 861**	**3 161**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(1 601)	(894)
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych		(85 000)	-
Wydatki		**(86 601)**	**(894)**
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(60 740)**	**2 267**
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		162 305	85 847
Wpływy netto z emisji obligacji	24	86 461	79 200
Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności		231	-
Wpływy		**248 997**	**165 047**
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Jednostki Dominującej		(46 234)	(24 991)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(167 302)	(87 493)
Wykup obligacji	24	(45 098)	(136 000)
Nabycie akcji własnych		(26 830)	(4)
Odsetki zapłacone		-	(29 410)
Prowizje od kredytów		(1 395)	(931)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	25	(11 742)	(11 700)
Wydatki		**(298 602)**	**(290 529)**
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**(49 605)**	**(125 482)**
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		**(78 983)**	**(71 293)**
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		**(78 983)**	**(71 293)**
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		**271 200**	**257 986**
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		**192 217**	**186 693**

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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 hospitality.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment hospitality	
	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2026 - 30.09.2026
Przychody ze sprzedaży	103 921	418 442	-	-	46 231	42 787
Koszt własny sprzedaży	(84 546)	(308 553)	-	-	(31 654)	(32 644)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**19 375**	**109 889**	**-**	**-**	**14 577**	**10 143**
Koszty sprzedaży	(9 188)	(6 006)	(25)	-	(1 829)	(2 375)
Koszty ogólnego zarządu	(19 665)	(23 438)	(2 235)	(2 444)	(4 875)	(3 549)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	1 201	2 654	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	3 270	7 689	31	40	459	107
Pozostałe koszty operacyjne	(2 836)	(5 176)	-	-	(413)	(173)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	**(9 044)**	**82 958**	**(1 028)**	**249**	**7 919**	**4 153**
Przychody finansowe	2 292	2 175	6 911	2 884	57	86
Koszty finansowe	(22 092)	(18 053)	(2 460)	(1 289)	(8)	(3)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**(28 844)**	**67 080**	**3 423**	**1 844**	**7 968**	**4 236**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment hospitality	
	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2026 - 30.09.2026
Podatek dochodowy	2 419	(14 209)	(1 306)	88	(2 564)	(1 186)
Zysk (strata) netto	**(26 425)**	**52 871**	**2 117**	**1 932**	**5 404**	**3 050**

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment hospitality Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Aktywa trwałe	88 017	69 763	71 911	126 843	123 644	140 967	43 548	78 973	80 872
w tym rzeczowe aktywa trwałe	64 564	34 629	34 664	-	-	-	1 720	32 721	33 518
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	11 712	13 281	13 305	-	-	-	35 681	39 968	41 430
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	-	-	149	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	-	2 741	-	112 892	117 676	135 249	-	-	-
Aktywa obrotowe	**1 026 926**	**1 009 193**	**953 572**	**78 788**	**7 102**	**8 714**	**191 563**	**157 122**	**130 391**
w tym zapasy	912 035	794 855	801 738	-	-	-	102 957	92 542	81 513
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	99 443	204 286	134 151	7 809	7 097	8 709	84 965	59 817	43 833
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa razem	**1 114 943**	**1 078 956**	**1 025 483**	**205 631**	**130 746**	**149 681**	**235 111**	**236 095**	**211 263**
Zobowiązania długoterminowe	**514 820**	**486 032**	**402 210**	**3 220**	**2 796**	**2 836**	**60 324**	**57 856**	**60 491**
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	502 601	469 341	368 782	-	-	-	54 200	52 308	53 371
Zobowiązania krótkoterminowe	**209 105**	**112 087**	**147 902**	**260**	**161**	**151**	**101 963**	**55 734**	**42 024**
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	22 330	24 052	39 143	-		-	6 059	5 247	5 543
Zobowiązania razem	**723 925**	**598 119**	**550 112**	**3 480**	**2 957**	**2 987**	**162 287**	**113 590**	**102 515**

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.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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 września 2026 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 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 2025 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.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

3.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2026 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 2025 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2026 r.:

- 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,
- 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).

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 do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych" – Przeliczenie na walutę sprawozdawczą gospodarki hiperinflacyjnej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach" – Zmiany dotyczące opcji wyceny według wartości godziwej, - dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 20 „Aktywa regulacyjne i zobowiązania regulacyjne" - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynający się dnia 1 stycznia 2029 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

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Wyroby gotowe	101 349	61 416	415 110	193 038
Usługi	48 803	17 116	46 119	16 469
Przychody ze sprzedaży	**150 152**	**78 532**	**461 229**	**209 507**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Wyroby gotowe	(82 183)	(52 637)	(308 918)	(140 699)
Usługi	(34 017)	(11 554)	(32 279)	(10 759)
Koszt własny sprzedaży	**(116 200)**	**(64 191)**	**(341 197)**	**(151 458)**

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Amortyzacja	(4 869)	(4 023)
Zużycie materiałów i energii	(11 469)	(5 930)
Usługi obce	(191 593)	(171 049)
Podatki i opłaty	(991)	(365)
Wynagrodzenia	(6 033)	(5 325)
Ub. społ. i inne świadczenia	(1 143)	(1 041)
Pozostałe koszty rodzajowe	(37)	(270)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	99 935	(153 194)
Koszty według rodzaju	**(116 200)**	**(341 197)**

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(4 074)	(1 519)	(4 306)	(896)
Koszty marketingu	(6 968)	(2 826)	(4 075)	(1 535)
Koszty sprzedaży	**(11 042)**	**(4 345)**	**(8 381)**	**(2 431)**

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Koszty planowanych inwestycji	(106)	(60)	(71)	(13)
Koszty zakończonych inwestycji	(1 396)	(470)	(2 553)	(940)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(5 864)	(1 972)	(5 168)	(1 743)
Wynagrodzenia	(8 431)	(2 975)	(8 134)	(2 795)
Usługi doradcze	(8 352)	(3 122)	(9 844)	(2 616)
Inne	(2 626)	(942)	(3 662)	(1 454)
Koszty ogólnego zarządu	**(26 775)**	**(9 541)**	**(29 432)**	**(9 561)**

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Amortyzacja	(2 855)	(941)	(2 830)	(946)
Zużycie materiałów i energii	(1 643)	(508)	(1 638)	(522)
Usługi obce	(22 445)	(8 691)	(22 248)	(6 472)
Podatki i opłaty	(1 152)	(383)	(1 276)	(424)
Wynagrodzenia	(8 121)	(2 893)	(7 962)	(2 764)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(835)	(282)	(707)	(242)
Pozostałe koszty rodzajowe	(766)	(265)	(1 152)	(622)
Koszty według rodzaju	**(37 817)**	**(13 963)**	**(37 813)**	**(11 992)**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

	Nota	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Wartość na początek okresu		**-**	**-**	**7 812**	**7 678**
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	16		-	(7 663)	(4 646)
Wartość na koniec okresu		**-**	**-**	**149**	**149**
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:					
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		-	-	(7 663)	(4 646)
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		-	-	-	-
zakończenie wspólnych przedsięwzięć		-	-	-	-
dywidendy		1 201	-	10 317	5 428
sprzedaż udziałów		-	-	-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		**1 201**	**-**	**2 654**	**782**

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Przychody z najmu	92	25	1 714	557
Przychody z refaktur	2 397	949	3 779	1 117
Sprzedaż usług	260	46	253	(459)
Aktualizacja wartości należności	68	-	-	-
Rozwiązanie rezerw i odpisów	461	(295)	-	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	142	94	376	73
Zysk ze sprzedaży gruntów	4	4	-	-
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	-	-	40	40
Przychody z opłat eksploatacyjnych	55	55	1 135	1 135
Inne	281	62	539	323
Pozostałe przychody operacyjne	**3 760**	**940**	**7 836**	**2 786**

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Koszty najmu	-	-	(172)	(57)
Koszty refaktur	(2 558)	(929)	(4 655)	(1 413)
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(169)	25	-	-
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości zapasów	-	179	-	-
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	-	(21)	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	-	(15)	-
Pozostałe koszty	(522)	(407)	(486)	66
Pozostałe koszty operacyjne	**(3 249)**	**(1 132)**	**(5 349)**	**(1 404)**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

10. Przychody finansowe

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	1 580	127	2 178	839
Odsetki od pożyczek	-	-	15	-
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	2 348	678	2 818	957
Różnice kursowe	4 253	2 065	86	39
Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych	227	227	-	-
Pozostałe	852	(1 154)	48	17
Przychody finansowe	**9 260**	**1 943**	**5 145**	**1 852**

11. Koszty finansowe

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Odsetki od kredytów i obligacji	(20 310)	(8 156)	(16 853)	(6 693)
Odsetki od pożyczek	(8)	-	(113)	(33)
Różnice kursowe	(365)	(181)	(582)	810
Koszty z tytułu leasingu	(582)	(188)	(637)	(210)
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(2 406)	(634)	(423)	305
Pozostałe	(889)	(162)	(737)	(283)
Koszty finansowe	**(24 560)**	**(9 321)**	**(19 345)**	**(6 104)**

W sprawozdaniu za 9 miesięcy 2026 roku oraz w sprawozdaniu za 9 miesięcy 2025 roku koszty zarachowanych odsetek oraz efekt wyceny wg. skorygowanego kosztu prezentowany jest łącznie w pozycji „odsetki od kredytów i obligacji".

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Świadczenie pracownicze	(151)	(39)
Rezerwy na koszty okresu	(1 013)	97
Odsetki od obligacji i kredytów	240	65
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(2 077)	3 015
Odpisy na zapasy	(90)	-
Odpisy na należności	(42)	(48)
Odpisy na pożyczki	19	392
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	(20)	140
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	62	1 110
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	1 579	(3 196)
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	**(1 492)**	**1 536**
Rzeczowe aktywa trwałe	15	7
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	501	(2 290)
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	444	2
Różnice kursowe z wyceny	(1 073)	
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(4 061)	5 589
Odsetki od pożyczki	424	815
Pozostałe	115	570
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	**(3 636)**	**4 693**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Zmiana podatku odroczonego	**(2 144)**	**3 157**
Podatek bieżący	**3 595**	**12 151**
Podatek dochodowy razem	**1 451**	**15 307**

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Zysk brutto	**(17 453)**	**73 160**
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(3 316)	13 900
Różnice:	**4 767**	**1 406**
efekt podatkowy różnic trwałych	819	520
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na niewykorzystane straty podatkowe	-	1 039
efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z art. 15c ustawy o CIT	3 680	-
efekt podatkowy rozliczenie CIT 2024	-	325
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(228)	(478)
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na straty podatkowe	496	-
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	**1 451**	**15 307**

Poniższa tabela prezentuje zmiany strat podatkowych w trakcie okresu sprawozdawczego.

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Zaliczki	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2026 r.	**1 599**	**-**	**1 599**
Nabycie	334	175	509
Przeniesienie	115	(115)	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2026 r.	**2 048**	**60**	**2 108**
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	**(1 367)**	**-**	**(1 367)**
Amortyzacja za okres	(174)	-	(174)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2026 r.	**(1 541)**	**-**	**(1 541)**
Wartość netto na dzień 30 września 2026 r.	**507**	**60**	**567**
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	**1 404**	**37**	**1 441**
Nabycie	103	55	158
Przeniesienie	92	(92)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2025 r.	**1 599**	**-**	**1 599**
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	**(1 155)**	**-**	**(1 155)**
Amortyzacja za okres	(212)	-	(212)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2025 r.	**(1 367)**	**-**	**(1 367)**
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r.	**232**	**-**	**232**
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	**1 404**	**37**	**1 404**
Nabycie	103	7	110
Przeniesienie	44	(44)	44
Wartość brutto na dzień 30 września 2025 r.	**1 551**	**-**	**1 551**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	Oprogramowanie	Zaliczki	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	(1 155)	-	(1 155)
Amortyzacja za okres	(154)	-	(154)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2025 r.	**(1 309)**	**-**	**(1 309)**
Wartość netto na dzień 30 września 2025 r.	**242**	**-**	**242**

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień 30 września 2026 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 2026 r.	**3 780**	**60 762**	**1 799**	**4 532**	**7 954**	**582**	**79 409**
Nabycie	-	385	171	-	536	-	1 092
Wykup z leasingu	-	-	-	531	-	-	531
Zbycie	-	-	(59)	(55)	(405)	-	(519)
Przeniesienia	221	(221)	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2026 r.	**4 001**	**60 926**	**1 911**	**5 008**	**8 085**	**582**	**80 513**
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	**-**	**(5 378)**	**(1 074)**	**(2 221)**	**(3 386)**	**-**	**(12 059)**
Amortyzacja za okres	-	(988)	(188)	(564)	(458)	-	(2 198)
Wykup z leasingu	-	-	-	(301)	-	-	(301)
Zbycie	-	-	17	-	-	-	17
Likwidacja	-	-	-	55	257	-	312
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2026 r.	**-**	**(6 366)**	**(1 245)**	**(3 031)**	**(3 587)**	**-**	**(14 229)**
Wartość netto na dzień 30 września 2026 r.	**4 001**	**54 560**	**666**	**1 977**	**4 498**	**582**	**66 284**

	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	-	-	126	62	573	-	761
Wykup z leasingu	-	-	-	223	-	-	223
Zbycie	-	-	-	(626)	-	-	(626)
Likwidacja	-	(164)	-	-	(191)	-	(355)
Przeniesienie	-	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2025 r.	**3 780**	**60 762**	**1 799**	**4 532**	**7 954**	**582**	**79 409**
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	-	(1 167)	(233)	(839)	(578)	-	(2 817)
Wykup z leasingu	-	-	-	(138)	-	-	(138)
Zbycie	-	-	-	626	-	-	626
Likwidacja	-	47	-	-	71	-	118

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2025 r.	**-**	**(5 378)**	**(1 074)**	**(2 221)**	**(3 386)**	**-**	**(12 059)**
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r.	**3 780**	**55 384**	**725**	**2 311**	**4 568**	**582**	**67 350**

	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	-	-	128	62	584	10	784
Wykup z leasingu	-	-	-	223	-	-	223
Przeniesienie z zapasów	-	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 30 września 2025 r.	**3 780**	**60 926**	**1 801**	**5 158**	**8 156**	**592**	**80 413**
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	**-**	**(4 258)**	**(841)**	**(1 870)**	**(2 879)**	**-**	**(9 848)**
Amortyzacja za okres	-	(847)	(193)	(488)	(717)	-	(2 245)
Wykup z leasingu	-	-	-	(138)	-	-	(138)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2025 r.	**-**	**(5 105)**	**(1 034)**	**(2 496)**	**(3 596)**	**-**	**(12 231)**
Wartość netto na dzień 30 września 2025 r.	**3 780**	**55 821**	**767**	**2 662**	**4 560**	**592**	**68 182**

Środki trwałe w leasingu

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Zabezpieczenia

- Nieruchomość w Sopocie – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w mBank S.A.; hipoteka łączna do kwoty 60.000 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 września 2026 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2026 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		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	966	1 904	3 145
Pożyczki udzielone	112 892	117 684	135 249
Pozostałe należności długoterminowe	666	829	563
Długoterminowe aktywa finansowe razem	**114 524**	**120 417**	**138 957**
Pożyczki do jednostek współkontrolowanych*	112 892	117 676	135 249
Pożyczki do pozostałych podmiotów	-	-	-
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	**112 892**	**117 676**	**135 249**

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

Na dzień 30 września 2026 roku została przeanalizowana utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych. Odpis na oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek do jednostek współkontrolowanych na 30.09.2026 roku wynosił 2 450 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 229: Projekt Łódź III

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

Projekt Łódź III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 16,9 ha. Projekt jest realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 86 tys. m^2. 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 30.09.2026 r.

	Okres zakończony		
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2025**
Aktywa trwałe	383 744	384 284	399 149
w tym nieruchomości inwestycyjne	357 702	361 366	376 055
Aktywa obrotowe	20 155	24 249	23 501
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 670	20 445	21 164
Aktywa razem	**403 899**	**408 533**	**422 650**
Zobowiązania długoterminowe	343 425	279 546	438 476
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	334 516	271 449	431 088
Zobowiązania krótkoterminowe	107 836	149 946	9 093
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	103 945	-	-
Zobowiązania razem	**451 261**	**429 492**	**447 569**
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	**-**	**-**	**149**
w tym przeznaczone do sprzedaży	**-**	**-**	**-**

	01.01.2026 - 30.09.2026	**01.01.2025 - 30.09.2025**
Przychody ze sprzedaży	23 965	20 792
Koszty operacyjne	(21 442)	(21 665)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej oraz wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(2 615)	(6 158)
Przychody finansowe	169	596
Koszty finansowe	(27 746)	(13 522)
Zysk (strata) brutto	**(27 669)**	**(19 957)**
Podatek dochodowy	687	378
Zysk (strata) netto	**(26 982)**	**(19 579)**
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:		
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	2 654

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży	-	-
- rezerwy na rozliczenie ceny	-	-
- zakończenie wspólnych przedsięwzięć	-	-
- dywidendy	1 201	-
- sprzedaż udziałów	-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development	**1 201**	**2 654**

17. Odroczony podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Świadczenia pracownicze	169	320	89
Rezerwy na koszty okresu	1 415	2 428	1 986
Odsetki od obligacji i kredytów	1 693	1 453	2 007
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	10 680	12 757	13 901
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowych	-	-	2 436
nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	325	415	-
Odpisy na zapasy	13	55	80
Odpisy na należności	352	333	653
Odpisy na pożyczki	10 441	11 275	15 999
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	607	545	1 657
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	10 724	9 145	5 007
Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	**36 419**	**38 726**	**43 815**
Kompensata	(6 779)	(7 594)	(12 330)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	**29 640**	**31 132**	**31 485**
Rzeczowe aktywa trwałe	166	151	135
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	8 065	7 564	7 717
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	606	162	485
Różnice kursowe z wyceny	-	1 073	941
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	-	4 061	14 535
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	3 220	2 796	2 836
Wycena aktywów z tytułu leasingu	6 779	7 594	12 331
Pozostałe	400	285	561
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	**19 236**	**23 687**	**39 541**
Kompensata	(6 779)	(7 594)	(12 330)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	**12 457**	**16 093**	**27 210**

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

	Okres zakończony		
Zapasy	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2025**
Produkcja niezakończona	879 979	752 280	700 840
Wyroby gotowe	134 780	134 890	182 174
Towary	233	227	237
Zapasy, razem	**1 014 992**	**887 397**	**883 251**

Podział zapasów na dzień 30 września 2026 r., 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień 30 września 2025 r.

	30.09.2026		31.12.2025		30.09.2025	
	Produkcja niezakończona	**Wyroby gotowe**	**Produkcja niezakończona**	**Wyroby gotowe**	**Produkcja niezakończona**	**Wyroby gotowe**
Inwestycja Hill Park	26 991	-	26 623	-	26 379	-
Inwestycja Zielona Italia	-	-	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	15	-	15	-	15
Inwestycja Unique Tower	-	180	-	180	-	180
Inwestycja Gdańsk Chmielna	111 107	-	60 579	-	48 747	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna 2	38 353	-	36 457	-	35 502	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	38 075	-	45 201	-	49 154
Inwestycja Kołobrzeg	33 859	-	32 872	-	32 676	-
Inwestycja Conrada 30	-	22 186	-	34 370	-	60 717
Inwestycja Conrada 30 II	13 782	-	11 345		11 311	
Inwestycja In Place	-	2 349	-	2 724	-	5 627
Inwestycja Wrocław Trio Park	-	2 358	-	8 867	-	14 713
Inwestycja Białołęka I	67 629	-	18 750	-	16 402	-
Inwestycja Gardenia Lagom	-	272	-	1 283	-	5 980
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	-	26 074	-	41 303	-	44 841
Inwestycja Ursynów II	56 775	-	39 045	-	34 392	-
Inwestycja Ochota	105 329	-	102 025	-	101 515	-
Inwestycja Wrocław II	117 992	-	82 205	-	71 889	-
Inwestycja Osiedle Juu	-	43 271	66 229	-	57 213	-
Inwestycja Białołęka IV	45 957	-	44 080	-	37 819	-
Inwestycja Praga Północ	14 645	-	14 279	-	14 197	-
Inwestycja Praga Południe	30 956	-	17 579	-	17 122	-
Inwestycja Konstancin	5 344	-	8 234	-	8 184	-
Inwestycja Gdynia Pucka	40 368	-	22 657	-	20 037	-
Inwestycja Lazurova II	50 793	-	50 508	-	50 168	-
Inwestycja Królowej Bony	73 736	-	73 442	-	72 721	-
Inwestycja Bielany Gdańska	46 363	-	45 371	-	44 566	-
Zapasy, razem	**879 979**	**134 780**	**752 280**	**134 890**	**700 840**	**182 174**

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2026 r.	**2 183**
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	(302)

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Wartość na dzień 30 września 2026 r.	**1 881**
Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	**-**
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	2 183
Wartość na dzień 31 grudnia 2025 r.	**2 183**
Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	**-**
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 30 września 2025 r.	**-**

Stan odpisów aktualizujących	30.09.2026		31.12.2025		30.09.2025	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Gdańsk Motława Garden	-	1 881	-	2 183	-	-
	-	**1 881**	**-**	**2 183**	**-**	**-**

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 Praga Północ - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 20.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 32.000 tys. zł;
- Inwestycja Chmielna II -- kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 20.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 32.000 tys. zł;
- Inwestycja Waszyngtona – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7.500 tys. zł; hipoteka do kwoty 11.250 tys. zł;
- Inwestycja Gdańska – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A w mBank S.A. z limitem 40.000 tys. zł, hipoteka do kwoty 60.000 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 Wrocław Architektów – kredyt Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. – kredyt odnawialny do kwoty 65.000 tys. PLN, hipoteka do kwoty 104.000 tys. zł.
- Inwestycja Osiedle Senza – kredyt Marvipol Odkryta sp. z o.o. – kredyt nieodnawialny w kwocie 63.150 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 97.725 tys. zł; kredyt został spłacony po dniu bilansowym
- Inwestycja Osiedle JUU – kredyt Marvipol Skarbka z Gór sp. z o.o. kredyt nieodnawialny w kwocie 55.283 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 85.925 tys. zł; kredyt został spłacony po dniu bilansowym
- Inwestycja Chmielna 78 Hotel Gdańsk – kredyt Marvipol Gdańsk Chmielna sp. z o.o. kredyt nieodnawialny w kwocie 141.770 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 8.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 224.655 tys. zł;
- Inwestycja Riviera Park 5 – kredyt Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o. kredyt nieodnawialny w kwocie 91.750 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 142.125 tys. zł;
- Inwestycja Nowa Chylonia – kredyt Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o., kredyt nieodnawialny w kwocie 80.208,8 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 5.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 127.813,2 tys. zł.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony 30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	5 660	3 960	3 939
Należności z tytułu dostaw i usług razem	**5 660**	**3 960**	**3 939**
Pozostałe należności	1 831	769	749
Rozliczenia międzyokresowe	5 936	3 947	3 677
Pozostałe należności razem	**7 767**	**4 716**	**4 426**
Należności z tytułu podatku VAT	4 962	6 109	14 299
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 136	35	69
Należności z tytułu pozostałych podatków	1	-	-
Należności podatkowe	**6 099**	**6 144**	**14 368**
Należności krótkoterminowe netto	19 526	14 820	22 733
odpisy aktualizujące wartość należności	422	289	422
Należności krótkoterminowe brutto	**19 948**	**15 109**	**23 155**

20. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony 30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Krótkoterminowe papiery wartościowe	70 542	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	**70 542**	**-**	**-**

Na dzień 30 września 2026 r. Grupa posiadała jednostki uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym otwartym o wartości 70,5 mln zł, zaklasyfikowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe.

	Okres zakończony 30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Środki pieniężne w kasie	39	33	88
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	192 178	271 167	186 605
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	**192 217**	**271 200**	**186 693**
W tym:			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	25 240	32 094	25 215
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	**25 240**	**32 094**	**25 215**

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

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony 30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
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
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	*1,00*	*1,00*	*1,00*

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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**	

Akcjonariat na 30 września 2026 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	31 790 353	31 790 353	31 790 353	76,32%	76,32%
Mariusz Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Akcje własne	633	-	633	0,00%	0,00%
Inne podmioty	7 784 174	7 784 174	7 784 174	18,69%	18,69%
	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		
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2025**
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	**41 652 536**	**41 652 852**	**41 652 852**
Podstawowy zysk	**(18 904)**	**58 171**	**57 853**
Podstawowy zysk na jedną akcję	**(0,45)**	**1,40**	**1,39**

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2026 roku, 31 grudnia 2025 roku i na 30 września 2025 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2025**
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	665 993	731 131	730 813
Liczba akcji	41 652 219	41 652 219	41 652 219
Wartość księgowa na jedną akcję	**15,99**	**17,55**	**17,55**

22. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2025**
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	5 500	5 500	5 500
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	-	3 436	3 436
Rezerwy pozostałe	188	188	-

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Rezerwy razem	**5 688**	**9 124**	**8 936**
w tym:			
część długoterminowa	5 688	5 688	8 936
część krótkoterminowa	-	3 436	-

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

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Kredyty	33 597	39 287	16 560
Pożyczki	-	953	-
w tym:			
część krótkoterminowa	19 450	20 820	16 560
część długoterminowa	14 147	19 420	-

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
do 12 miesięcy	19 450	20 820	16 560
powyżej 1 roku do 3 lat	14 147	19 420	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	**33 597**	**40 240**	**16 560**

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
w walucie polskiej	19 450	39 287	16 560
w walutach obcych	-	953	-
Kredyty i pożyczki razem	**19 450**	**40 240**	**16 560**

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
dla kredytów w PLN	7,17% - 8,65%	5,82%-7,04%	7,23% - 8,35%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 2.00%	0,50% - 2,00%	0,50% - 2.00%

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	05.01.2022	7 500	-	22.02.2028	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	20 000	-	29.06.2028	hipoteka na nieruchomości 32 000 tys. zł oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	05.11.2018	40 000	-	29.06.2028	hipoteka umowna na nieruchomościach 60.000 tys. zł, 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
Alior Bank S.A.	04.07.2024	10 000	-	30.07.2027	hipoteka umowna do kwoty 15.000 tys. zł, cesja praw z polisy majątkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym
Bank Millennium S.A.	30.09.2024	65 000	9 158	30.03.2027	oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 104 tys. zł; oświadczenie o poddaniu się egzekucji przystępującego do długu – Marvipol Development S.A., do kwoty 104 tys. zł; hipoteka na nieruchomości do kwoty 104 tys. zł; zastaw rejestrowy na udziałach kredytobiorcy; przelew praw do umowy o GW; przewłaszczenie praw do dokumentacji architektonicznej; przelew wierzytelności z umów zawartych z nabywcami
Alior Bank S.A.	31.03.2025	141 770	6 571	29.02.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 224.655 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	31.03.2025	8 000	-	15.03.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 224.655 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	25.06.2024	55 283*	10 292	15.12.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 85.925 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	07.05.2025	63 150*	3 348	31.12.2027	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 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
PKO BP S.A.	07.05.2025	2 000*	-	31.12.2027	
PKO BP S.A.	16.12.2025	91 750	-	30.09.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 142.125 tys. zł, 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., gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	16.12.2025	3 000	-	30.09.2028	
mBank S.A.	18.12.2025	80 208	4 228	18.06.2030	hipoteka na nieruchomości do kwoty 127.813,2 tys. zł, zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy z rachunków bankowych, dobrowolne poddanie się egzekucji przez Wspólnika do kwoty 127.813,2 tys. PLN; pełnomocnictwo do rachunków bankowych
mBank S.A.	18.12.2025	5 000	-	18.06.2030	Przelew wierzytelności pieniężnych z tytułu umowy z GW, umów ubezpieczenia, gwarancji. Umowa wsparcia projektu przez Marvipol Development S.A.; poręczenie Marvipol Development S.A do kwoty 7,9 tys. PLN; umowa podporządkowania; oświadczenie o poddaniu się egzekucji
			33 597		

*Kredyty zostały spłacone i zamknięte po dniu bilansowym

24. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2025**
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	**436 739**	**430 364**	**430 364**
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	89 631	176 926	80 000
Rolowanie obligacji	10 369	3 074	
Koszty emisji	(3 170)	(3 399)	(800)
Wpływy z emisji obligacji netto	**96 830**	**176 601**	**79 200**
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	5 053	774	1 223

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	(10 369)	(3 074)	-
Wykup obligacji	(45 098)	(167 926)	(136 000)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	**483 155**	**436 739**	**374 787**
w tym:			
część krótkoterminowa	-	-	33 567
część długoterminowa	483 155	436 739	341 220

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
do 12 miesięcy	-	-	33 567
powyżej 1 roku do 3 lat	277 851	252 717	208 723
powyżej 3 do 5 lat	205 304	184 022	132 497
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	**483 155**	**436 739**	**374 787**

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii P2024A	150 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	07.05.2028
Obligacje zwykłe serii P2024B	50 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	20.12.2028
Obligacje zwykłe serii AG	80 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.07.2029
Obligacje zwykłe serii P2025A	100 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.10.2029
Obligacje zwykłe serii P2025B	100 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	28.01.2030

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 hospitality 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 – segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment hospitality	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2026 r.	**13 267**	**39 982**	**2 290**
Amortyzacja	(1 665)	(4 394)	(27)
Modyfikacje umów leasingu	325	108	-
Wykup z leasingu	(230)	-	-

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu – segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment hospitality	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2026 r.	**11 697**	**35 696**	**2 263**

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu – segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment hospitality	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	**13 553**	**45 713**	**3 538**
Nabycie	1 564	-	-
Amortyzacja	(2 103)	(5 845)	(44)
Modyfikacja umów leasingu	338	114	(418)
Wykup z leasingu	(85)	-	-
Zbycie	-	-	(786)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2025 r.	**13 267**	**39 982**	**2 290**

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu – segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment hospitality	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	**13 553**	**45 713**	**3 538**
Nabycie	1 045	-	-
Amortyzacja	(1 446)	(4 383)	(35)
Modyfikacja umów leasingu	338	-	(418)
Wykup z leasingu	(85)	-	-
Zbycie	-	-	(786)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2025 r.	**13 405**	**41 330**	**2 299**

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu – segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment hospitality	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2026 r.	**13 719**	**57 557**	**3 160**
Koszty finansowe	527	4 955	239
Modyfikacja umów leasingu	325	108	
Płatności	(2 348)	(9 394)	(321)
Różnice kursowe	356		
Stan na dzień 30 września 2026 r.	**12 579**	**53 226**	**3 078**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	Zobowiązania z tytułu leasingu – segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment hospitality	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2025 r.	**14 364**	**62 649**	**4 462**
Nabycie	1 564	-	-
Koszty finansowe	851	7 154	357
Płatności	(3 087)	(12 360)	(378)
Modyfikacje umów leasingu	338	114	(418)
Różnice kursowe	(311)	-	-
Zbycie	-	-	(863)
Stan na dzień 31 grudnia 2025 r.	**13 719**	**57 557**	**3 160**
Stan na dzień 1 stycznia 2025 r.	**14 542**	**62 649**	**4 462**
Nabycie	1 045	-	-
Koszty finansowe	577	5 422	246
Płatności	338	-	(418)
Modyfikacje umów leasingu	(2 432)	(9 268)	(424)
Różnice kursowe	(16)	-	-
Zbycie	-	-	(786)
Stan na dzień 30 września 2025 r.	**14 054**	**58 803**	**3 080**

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2025**
do 12 miesięcy	8 963	8 478	8 134
powyżej 1 roku do 3 lat	19 053	17 772	17 283
powyżej 3 do 5 lat	23 432	21 396	20 909
powyżej 5 lat	14 357	23 620	26 531
Zobowiązania z tytułu leasingu	**65 805**	**71 266**	**72 857**

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

	Okres zakończony		
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2025**
do 12 miesięcy	1	1	-
powyżej 1 roku do 3 lat	1	1	1
powyżej 3 do 5 lat	1	1	1
powyżej 5 lat	3 075	3 157	3 078
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	**3 078**	**3 160**	**3 080**

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2025 - 30.09.2025
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(6 059)	(7 948)	(5 829)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(5 537)	(7 995)	(6 059)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	(174)	(1 223)	(174)

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2025 - 30.09.2025
Różnice kursowe	(356)	311	16
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	**(12 126)**	**(16 855)**	**(12 046)**

Na 30 września 2026 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 września 2026 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 września 2026 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		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	33 184	35 611	43 008
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 973	2 797	6 826
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 694	3 895	4 213
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	2 721	1 730	1 788
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 552	1 492	1 274
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	**44 124**	**45 525**	**57 109**
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 973	2 797	6 826
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	**41 151**	**42 728**	**50 283**
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	**2**	**4 340**	**3 145**

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.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

27. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Inwestycja In Place	-	73	2 291
Inwestycja Gardenia Lagom	-	-	3 249
Inwestycja Wrocław Trio Park	-	192	3 065
Inwestycja Gdańsk Chmielna	84 798	37 274	24 919
Inwestycja Conrada	1 484	483	31 998
Inwestycja JUU	1 210	15 697	8 699
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	-	2 038
Inwestycja Motława Garden	4 274	-	1 472
Inwestycja Kosmos	34 988	12 977	8 724
Inwestycja Senza	48 062	8 064	2 944
Inwestycja Gdynia Pucka	4 883	961	-
Inwestycja Sengera	31 647	11 274	1 843
Inwestycja RP5	25 035	-	-
Pozostałe	5 405	1 184	688
Przychody przyszłych okresów razem	**241 786**	**88 179**	**91 930**

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

Przychody przyszłych okresów – przewidywany moment ujęcia przychodów

	Stan na 30.09.2026	2026	2027	2029
Przychody przyszłych okresów	241 786	6 968	230 718	4 100

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

	Stan na 30.09.2025	2025	2026	2027
Przychody przyszłych okresów	91 930	11 331	41 385	39 214

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony		
tys. zł	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Pożyczki	112 892	117 676	135 249
Należności z tytułu dostaw i usług	24	40	33
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	**112 916**	**117 716**	**135 282**
Należności z tytułu dostaw i usług	5 636	3 919	3 906
Krótkoterminowe aktywa finansowe	70 542	-	-
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	**76 178**	**3 919**	**3 906**
Środki pieniężne	**192 217**	**271 200**	**186 693**
Razem	**381 311**	**392 835**	**325 881**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony		
tys. zł	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Kredyty bankowe i pożyczki	33 597	40 240	16 560
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	33 184	35 611	43 008
Zobowiązania z tytułu obligacji	483 155	436 739	374 787
Kaucje	6 667	6 692	11 039
Zobowiązania z tytułu leasingu	65 805	71 266	72 857
Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu	**622 408**	**590 548**	**518 251**

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 30 września 2026 roku, 31 grudnia 2025 roku i 30 września 2025 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 września 2026 r. wynosi: 255.116 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosiła: 371.020 tys. zł, na dzień 30 września 2025 r. wynosiła 286.573 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. udzieliła 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 40.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Projekt 30 sp. z o.o. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z kredytem odnawialnym udzielonym spółce Marvipol Development S.A., którego aktualny limit wynosi 20.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 32 mln PLN.
- 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 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; ; Kredyt została spłacony po dbiu bilansowym, a poręczenie wygasło;

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

- 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 1.876,6 tys. zł;
- Spółka Marvipol Logistics S.A. 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. Kredyt została spłacony po dbiu bilansowym, a poręczenie wygasło;
- 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 budowalnych do kwoty 450 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o. w związku z zawartą 16 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 91.750 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 17.352 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o. w związku z zawartą 18 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego i budowlanego w kwocie 85.208 tys. zł. Poręczenie udzielone do łącznej kwoty 135.713,7 tys. zł.

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.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	4 686	3 932

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

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	1 104	943

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	619	582

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		
	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	3 116	201	1	-	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	119	118	23	33	31
Sprzedaż produktów i usług	**3 235**	**319**	**24**	**33**	**33**

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	583	952	89	115	46
Zakup produktów i usług	**583**	**952**	**89**	**115**	**46**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Książek Holding Sp. z o.o.*	35 287	17 631	-	-	-
Mariusz Książek	2 307	1 247	-	-	-
Wypłacone dywidendy	**37 594**	**18 878**	**-**	**-**	**-**

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2026	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Zmiana odpisu na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczane saldo na dzień 30.09.2026
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	48 701	-	-	8 771	1 012	224	1 887	(1 064)	41 541
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	43 249	-	-	-	808	-	1 540	(816)	44 781
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	25 726	-	-	-	533	-	882	(570)	26 571
	117 676	**-**	**-**	**8 771**	**2 353**	**224**	**4 309**	**(2 450)**	**112 893**

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2025	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Zmiana stanu odpisu na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczane saldo na dzień 30.09.2025
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. w likwidacji	14 608	-	-	-	305	-	(11)	447	15 349
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	48 959	-	-	-	1 086	-	(35)	(77)	49 933
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	43 741	-	-	-	902	-	(32)	(904)	43 707
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	25 642	-	-	-	526	-	(18)	110	26 260
	132 950	**-**	**-**	**-**	**2 819**	**-**	**(96)**	**(424)**	**135 249**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2026	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Kompensaty z dywidendami	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczane saldo na dzień 30.09.2026
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. w likwidacji	953	-	-	970	8	-	9	-
	953	**-**	**-**	**970**	**8**	**-**	**9**	**-**

	Nierozliczane 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 30.09.2025
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	4 821	62	71	(13)	-
	5 683	**-**	**3 810**	**9 407**	**195**	**71**	**(210)**	**-**

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	112 893	132 950	135 249
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	112 893	**132 950**	**135 249**

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	-	5 683	-
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	-	**5 683**	**-**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
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 Żubowiecka 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%	100%
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol 108 Sp. z o.o.	100%	-	-

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. w likwidacji	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. w likwidacji	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	45%	45%	45%
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	17%	17%	17%

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

1) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji - 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
2) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. w likwidacji - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
3) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. w likwidacji - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
4) PDC Industrial Center 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
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 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 2026 r. do 30 września 2026 r. w Grupie wynosiło 86 osoby.

34. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 września 2026 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2026 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. Po 30 września 2026 r. nie zaszły istotne zdarzenia.

35. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

tys. zł	30.09.2026	31.12.2025
Bilansowa zmiana stanu zapasów (BO minus BZ)	(127 595)	90 105
Zapłacone odsetki skapitalizowane na zapasach wykazane w przepływach z działalności finansowej	11 569	18 546
Rozliczenia międzyokresowe kosztów prowizji kredytowych kapitalizowane na zapasach	1 286	1 724

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

tys. zł	30.09.2026	31.12.2025
Odwrócenie odpisu aktualizującego zapasy	(302)	-
Reklasyfikacja z zapasu na RAT	-	(1 940)
Amortyzacja prawa użytkowania wieczystego gruntów dot. zakończonych inwestycji	(27)	(44)
Zmiana stanu zapasów wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	(115 069)	108 391

tys. zł	30.09.2026	31.12.2025
Bilansowa zmiana stanu należności (BO minus BZ)	(3 605)	31 454
Odniesione w rachunek wyników RMK prowizji kredytowych wykazane jako korekty do wyniku brutto	163	(403)
Zapłacone w okresie prowizje kredytowe wykazane w przepływach z działalności finansowej	-	2 696
Reklasyfikacja RMK prowizji kredytowych do zobowiązań z tyt. kredytów bankowych	(706)	(1 953)
Zmiana stanu należności wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	**(4 148)**	**31 794**

tys. zł	30.09.2026	31.12.2025
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek:(BZ minus BO)	(1 659)	(5 797)
Koszty z tytułu leasingu wykazane jako korekty do wyniku brutto	-	(1 302)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	**(1 659)**	**(7 099)**

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

MARVIPOL development

Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu
miesięcy 2026 roku

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

	Nota	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Przychody ze sprzedaży	4	18 147	7 074	22 821	4 671
Pozostałe przychody operacyjne	7	3 016	1 085	4 587	1 419
Przychody finansowe	9	122 081	15 896	76 024	14 722
Przychody operacyjne razem		**143 244**	**24 055**	**103 432**	**20 812**
Koszt własny sprzedaży	5	(22 705)	(9 537)	(29 674)	(8 626)
Koszty sprzedaży	6	(86)	(10)	(213)	(88)
Koszty ogólnego zarządu	6	(4 317)	(1 480)	(1 559)	491
Pozostałe koszty operacyjne	8	(2 070)	(867)	(2 461)	(746)
Koszty finansowe	10	(43 988)	(15 978)	(39 648)	(12 893)
Koszty operacyjne razem		**(73 166)**	**(27 872)**	**(73 555)**	**(21 862)**
Zysk (strata) brutto		**70 078**	**(3 817)**	**29 877**	**(1 050)**
Podatek dochodowy	11	298	617	(502)	130
Zysk (strata) netto		**70 376**	**(3 200)**	**29 375**	**(920)**
Inne całkowite dochody					
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	-	-
Podatek dochodowy		-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto		**-**	**-**	**-**	**-**
Całkowite dochody netto		**70 376**	**(3 200)**	**29 375**	**(920)**
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		1,69	(0,08)	0,71	(0,02)
Rozwodniony		1,69	(0,08)	0,71	(0,02)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
AKTYWA				
Wartości niematerialne	12	17	63	86
Rzeczowe aktywa trwałe	13	4 105	6 363	6 577
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	23	11 072	12 636	12 657
Długoterminowe aktywa finansowe	14	932 920	813 333	791 302
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	6 950	6 488	11 984
Aktywa trwałe razem		**955 064**	**838 883**	**822 606**
Aktywa obrotowe				
Zapasy	16	328 171	298 513	306 713
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	6 927	33 009	41 676
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	29 517	129 679	62 519
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		1 573	4 036	770
Aktywa obrotowe razem		**364 615**	**461 201**	**410 908**
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		**1 319 679**	**1 300 084**	**1 233 514**

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
KAPITAŁ WŁASNY i ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	19			
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		108 974	129 927	129 927
Akcje własne		(4)	(4)	(4)
Zyski zatrzymane		70 376	25 281	29 375
Kapitały razem		**717 398**	**693 257**	**697 351**
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	20	-	-	3 436
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	31 030	30 866	32 681
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	35 136	89 010	88 288
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	483 155	436 739	341 220
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	9 624	10 756	11 163
Pozostałe zobowiązania		195	331	859
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		**559 140**	**567 702**	**477 647**
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	20	-	3 436	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	-	9 199	9 445
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	-	-	33 567
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	2 933	3 038	2 862
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	23	2 382	2 452	2 383
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	6 179	9 778	7 980
Przychody przyszłych okresów		31 647	11 222	2 279
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**43 141**	**39 125**	**58 516**
Zobowiązania razem		**602 281**	**606 827**	**536 163**
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		**1 319 679**	**1 300 084**	**1 233 514**

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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 września 2026 roku							
Stan na początek okresu	**41 653**	**155 834**	**340 566**	**129 927**	**(4)**	**25 281**	**693 257**
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	25 281	-	(25 281)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(46 234)	-	-	(46 234)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	70 376	70 376
Stan na koniec okresu	**41 653**	**155 834**	**340 566**	**108 974**	**(4)**	**70 376**	**717 398**
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 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	-	-	-	-	-	25 281	25 281
Stan na koniec okresu	**41 653**	**155 834**	**340 566**	**129 927**	**(4)**	**25 281**	**693 257**
za okres od 1 stycznia do 30 września 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	-	-	-	-	-	29 375	29 375
Stan na koniec okresu	**41 653**	**155 834**	**340 566**	**129 927**	**(4)**	**29 375**	**697 351**

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

	Nota	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		**70 078**	**29 877**
Amortyzacja	6	2 322	2 304
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(2 690)	31
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)	9	(75 266)	(31 687)
Przychody odsetkowe	9	(44 468)	(44 337)
Koszty odsetkowe	10	31 702	30 062
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	7	36	-
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		204	387
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	10	10 251	8 735
Koszty z tytułu leasingu	23	547	602
Pozostałe		(22)	(6)
Korekty razem		**(77 384)**	**(33 909)**
Zmiana stanu zapasów	16	(28 004)	(50 126)
Zmiana stanu należności	17	(3 949)	16 907
Zmiana stanu rezerw		(3 436)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(3 508)	(3 549)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		20 425	168
Zmiana kapitału obrotowego		**(18 472)**	**(36 600)**
Podatek dochodowy zwrócony		**-**	**-**
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		**-**	**-**
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**(25 778)**	**(40 632)**

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

	Nota	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		43 842	19 187
Dywidendy otrzymane		16 424	46 031
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych		2 549	-
Spłata udzielonych pożyczek		73 574	68 620
Wpływy		**136 389**	**133 838**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(715)	(1 031)
Wniesienie wkładów pieniężnych		(28 005)	(30)
Pożyczki udzielone	28	(173 630)	(63 100)
Wydatki		**(202 350)**	**(64 161)**
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(65 961)**	**69 677**
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji	22	86 461	79 200
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		39 033	120 400
Wpływy		**125 494**	**199 600**
Dywidendy wypłacone		(46 234)	(24 992)
Wykup obligacji	22	(45 098)	(136 000)
Wydatki z tytułu nabycia akcji własnych		-	(4)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(14 585)	(32 656)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	23	(2 026)	(2 666)
Odsetki i prowizje zapłacone		(25 974)	(29 891)
Wydatki		**(133 917)**	**(226 209)**
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**(8 423)**	**(26 609)**
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		**(100 162)**	**2 436**
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		**(100 162)**	**2 436**
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		**129 679**	**60 083**
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		**29 517**	**62 519**

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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 września 2026 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 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 2025 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 2026 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 2025 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2026 r.:

- 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,
- 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).

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 do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych" – Przeliczenie na walutę sprawozdawczą gospodarki hiperinflacyjnej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach" – Zmiany dotyczące opcji wyceny według wartości godziwej, dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 20 „Aktywa regulacyjne i zobowiązania regulacyjne" - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynający się dnia 1 stycznia 2029 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	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Wyroby gotowe	1 016	-	8 953	-
Przedsięwzięcia deweloperskie	3 079	3 079	-	-
Usługi	14 052	3 995	13 868	4 671
Przychody ze sprzedaży	**18 147**	**7 074**	**22 821**	**4 671**

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Wyroby gotowe	(952)	-	(7 504)	-
Przedsięwzięcia deweloperskie	(3 075)	(3 075)	-	-
Usługi	(18 678)	(6 462)	(22 170)	(8 626)
Koszt własny sprzedaży	**(22 705)**	**(9 537)**	**(29 674)**	**(8 626)**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Amortyzacja	(1 398)	(1 415)
Zużycie materiałów i energii	(1 222)	(1 006)
Usługi obce	(26 094)	(24 861)
Podatki i opłaty	(576)	(298)
Wynagrodzenia	(5 135)	(6 402)
Ub. społ. i inne świadczenia	(746)	(637)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 378)	(2 256)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	14 844	9 141
Przeniesienie z zapasów na RAT	-	(1 940)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	**(22 705)**	**(29 674)**

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-	-	-
Koszty marketingu	(86)	(10)	(213)	(88)
Koszty sprzedaży	(86)	(10)	(213)	(88)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Koszty planowanych inwestycji	(87)	(10)	(71)	(13)
Koszty zakończonych inwestycji	(211)	(30)	(111)	(30)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(2 122)	(705)	(1 851)	(574)
Wynagrodzenia	(1 520)	(561)	(1 027)	(445)
Usługi doradcze	(377)	(174)	(313)	(261)
Inne	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	**(4 317)**	**(1 480)**	**(3 373)**	**(1 323)**

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Amortyzacja	(2 322)	(760)	(2 304)	(775)
Zużycie materiałów i energii	(1 295)	(373)	(1 051)	(369)
Usługi obce	(10 938)	(3 786)	(11 990)	(3 867)
Podatki i opłaty	(104)	(37)	(64)	(21)
Wynagrodzenia	(7 044)	(2 554)	(6 934)	(2 431)
Ub. społ. i inne świadczenia	(871)	(279)	(747)	(243)
Pozostałe koszty rodzajowe	(507)	(164)	(852)	(517)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu*	**(23 081)**	**(7 953)**	**(23 942)**	**(8 223)**

*Zestawienie kosztów w układzie rodzajowym nie obejmuje kosztu własnego sprzedaży wyrobów gotowych oraz przedsięwzięć deweloperskich.

7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Przychody z najmu	419	122	1 989	640
Przychody z refaktur	1 764	726	1 934	645

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Sprzedaż usług	335	122	506	110
Aktualizacja wartości należności	-	-	58	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	418	78	95	21
Pozostałe przychody	80	37	5	3
Pozostałe przychody operacyjne	**3 016**	**1 085**	**4 587**	**1 419**

8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Koszty najmu	(143)	(21)	(176)	(58)
Koszty refaktur	(1 716)	(732)	(1 949)	(659)
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(36)	(21)	-	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(29)	(29)	(15)	-
Pozostałe koszty	(146)	(64)	(321)	(29)
Pozostałe koszty operacyjne	**(2 070)**	**(867)**	**(2 461)**	**(746)**

9. Przychody finansowe

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	1 410	53	930	280
Odsetki od pożyczek	43 058	14 650	43 407	14 442
Różnice kursowe	2 332	1 178	-	-
Dywidendy	75 266	-	31 687	-
Poręczenia	18	18	-	-
Przychody finansowe	**122 084**	**15 899**	**76 024**	**14 722**

10. Koszty finansowe

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(31 702)	(10 826)	(30 062)	(10 107)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(547)	(177)	(602)	(199)
Różnice kursowe	(356)	(176)	(20)	366
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(10 251)	(4 334)	(8 735)	(3 235)
Poręczenia	(269)	(269)	-	-
Pozostałe	(863)	(196)	(229)	282
Koszty finansowe	**(43 988)**	**(15 978)**	**(39 648)**	**(12 893)**

11. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Rezerwy na koszty okresu	(757)	92
Odsetki od obligacji i kredytów	470	(208)
Odpisy należności	-	25

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Odpisy pożyczek	1 252	1 659
Odsetki naliczone od pożyczki	(1 103)	236
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	(33)	(243)
Wycena pożyczki walutowej	442	-
Strata podatkowa	-	1 405
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowania nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	-	1 616
Inne	8	39
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	**279**	**4 621**
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	42	323
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	38	(14)
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	84	4 750
Wycena aktywów z tytułu leasingu	(183)	(215)
Inne	-	279
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	**(19)**	**5 123**
Zmiana podatku odroczonego	**298**	**(502)**
Podatek bieżący	-	-
Podatek dochodowy razem	**298**	**(502)**

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Zysk brutto	70 078	29 877
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(13 315)	(5 677)
Różnice:	13 613	5 174
Dywidendy	14 301	6 021
Odpis aktualizujący niepodlegający odwróceniu	(696)	-
efekt podatkowy rozliczenie CIT 2024	-	(325)
Różnice trwałe	(551)	(521)
Udział w Podatkowej Grupie Kapitałowej*	559	-
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	**298**	**(502)**

* 14 października 2025 roku została zawarta na lata 2026-2028 umowa podatkowej grupy kapitałowej na lata 2026 – 2028 pod nazwą „PGK Marvipol", dla której Marvipol Development S.A. jest spółką reprezentującą. Spółki tworzące podatkową grupę kapitałową muszą spełnić szereg wymogów, obejmujących między innymi: odpowiedni poziom kapitałów, udział spółki dominującej w kapitałach spółek tworzących PGK na poziomie minimum 75%, brak powiązań kapitałowych między spółkami zależnymi, brak zaległości podatkowych. Naruszenie powyższych wymogów będzie oznaczać rozwiązanie podatkowej grupy kapitałowej i utratę przez nią statusu podatnika. Od momentu rozwiązania każda ze spółek wchodzących w skład podatkowej grupy kapitałowej staje się samodzielnym podatnikiem dla podatku CIT. W skład PGK wejdą ponadto następujące podmioty z Grupy Kapitałowej Emitenta: MARVIPOL ROTUNDA DYNASY Sp. z o.o., MARVIPOL CONRADA Sp. z o.o., MARVIPOL WROCŁAW DOŻYNKOWA Sp. z o.o., MARVIPOL INSTALATORÓW Sp. z o.o., MARVIPOL GŁĘBOCKA Sp. z o.o., MARVIPOL NAD POTOKIEM Sp. z o.o., MARVIPOL GDAŃSK CHMIELNA Sp. z o.o., MARVIPOL SKARBKA Z GÓR Sp. z o.o., MARVIPOL WROCŁAW ARCHITEKTÓW Sp. z o.o., MARVIPOL ODKRYTA Sp. z o.o., MARVIPOL GDYNIA PUCKA Sp. z o.o., MARVIPOL ALEJE JEROZOLIMSKIE Sp. z o.o., MARVIPOL DEVELOPMENT UNIQUE TOWER Sp. z o.o., MARVIPOL KOŁOBRZEG Sp. z o.o., MARVIPOL LOGISTICS S.A., MARVIPOL NARWIK Sp. z o.o., MARVIPOL PROJEKT 30 Sp. z o.o., PROPERTY-AD Sp. z o.o., MARVIPOL RAABEGO Sp. z o.o., MARVIPOL ŻUBOWIECKA Sp. z o.o., MARVIPOL SOPOT I Sp. z o.o., MARVIPOL PROJEKT 102 Sp. z o.o., MARVIPOL PROJEKT 103 Sp. z o.o., MARVIPOL PROJEKT 104 Sp. z o.o., MARVIPOL PROJEKT 105 Sp. z o.o., MARVIPOL PROJEKT 106 Sp. z o.o., MARVIPOL PROJEKT 107 Sp. z o.o., UNIQUE GDAŃSK Sp. z o.o.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Uczestnicy PGK wspólnie ustalają wynik podatkowy, co pozwala na kompensowanie dochodów i strat spółek wchodzących w skład grupy. Korzyść finansowa z PGK polegająca na obniżeniu podatku jest zwracana spółkom, które poniosły stratę w okresie rozliczeniowym.

12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2026 r.	**1 201**	**1 201**
Nabycie	-	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2026 r.	**1 201**	**1 201**
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	**(1 138)**	**(1 138)**
Amortyzacja za okres	(46)	(46)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2026 r.	**(1 184)**	**(1 184)**
Wartość netto na dzień 30 września 2026 r.	**17**	**17**
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	**1 161**	**1 161**
Nabycie	40	40
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2025 r.	**1 201**	**1 201**
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	**(1 058)**	**(1 058)**
Amortyzacja za okres	**(80)**	**(80)**
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2025 r.	**(1 138)**	**(1 138)**
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r.	**63**	**63**
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	**1 161**	**1 161**
Nabycie	41	41
Wartość brutto na dzień 30 września 2025 r.	**1 202**	**1 202**
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	**(1 058)**	**(1 058)**
Amortyzacja za okres	(58)	(58)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2025 r.	**(1 116)**	**(1 116)**
Wartość netto na dzień 30 września 2025 r.	**86**	**86**

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 2026 r.	**1 940**	**373**	**4 434**	**3 599**	**-**	**10 346**
Nabycie	-	16	-	699	-	715
Wykup z leasingu	-	-	531	-	-	531
Zbycie	(1 940)	-	(55)	(797)	-	(2 792)
Wartość brutto na dzień 30 września 2026 r.	**-**	**389**	**4 910**	**3 501**	**-**	**8 800**
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	**(36)**	**(373)**	**(2 265)**	**(1 309)**	**-**	**(3 983)**
Amortyzacja za okres	(23)	-	(543)	(52)	-	(618)
Wykup z leasingu	-	-	(301)	-	-	(301)
Zbycie	59	-	55	93	-	207
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2026 r.	**-**	**(373)**	**(3 054)**	**(1 268)**	**-**	**(4 695)**
Wartość netto na dzień 30 września 2026 r.	**-**	**16**	**1 856**	**2 233**	**-**	**4 105**

	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	-	-	62	928	-	990
Przeniesienie z zapasów	1 940	-	-	-	-	1 940
Wykup z leasingu	-	-	223	-	-	223
Zbycie	-	-	(626)	-	-	(626)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2025 r.	**1 940**	**373**	**4 434**	**3 599**	**-**	**10 346**
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	**-**	**(373)**	**(1 945)**	**(1 250)**	**-**	**(3 568)**
Amortyzacja za okres	(36)	-	(808)	(59)	-	(903)
Wykup z leasingu	-	-	(138)	-	-	(138)
Zbycie	-	-	626	-	-	626
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2025 r.	**(36)**	**(373)**	**(2 265)**	**(1 309)**	**-**	**(3 983)**
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r.	**-**	**-**	**2 169**	**2 290**	**-**	**6 363**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	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	-	-	62	918	10	990
Wykup z leasingu	-	-	223	-	-	223
Przeniesienie z zapasów	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 30 września 2025 r.	**1 940**	**373**	**5 060**	**3 589**	**10**	**10 972**
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	**-**	**(373)**	**(1 945)**	**(1 250)**	**-**	**(3 568)**
Amortyzacja za okres	(24)	-	(631)	(34)	-	(689)
Wykup z leasingu	-	-	(138)	-	-	(138)
Zbycie	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2025 r.	**(24)**	**(373)**	**(2 714)**	**(1 284)**	**-**	**(4 395)**
Wartość netto na dzień 30 września 2025 r.	**1 916**	**-**	**2 346**	**2 305**	**10**	**6 577**

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

Na dzień 30 września 2026 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2026 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.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

14. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Udziały	111 089	83 084	83 084
Pożyczki udzielone	821 831	730 249	708 218
Długoterminowe aktywa finansowe razem	**932 920**	**813 333**	**791 302**

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	64 967	44 350	43 525
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	876	7 689	12 894
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	54 632	55 443	51 679
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	37 990	53 750	56 981
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	46 072	54 626	53 662
Marvipol Logistics S.A.	131 134	127 811	130 468
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	33 364	45 734	37 238
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	57 351	53 859	52 914
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	39 181	29 323	28 073
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 965	5 957	5 955
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	45 271	36 967	1 276
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	97 581	87 327	86 701
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	24 030	38 709	49 693
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	24 359	22 636	22 198
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	-	-	16
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	102	-	-
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	-	1 168	1 141
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	86 650	64 600	73 804
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	74	50	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	74	50	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	74	50	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	74	50	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	74	50	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	74	50	-
Marvipol 108 Sp. z o.o.	71 144	-	-
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	718	-	-
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	**821 831**	**730 249**	**708 218**

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.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
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
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.	28 100	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.	5 007	5 007	5 007
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	5 790	5 790	5 790
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
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.	7	7	7
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	26 168	26 168	26 168
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	50	50	50
Marvipol Projekt 102 So. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol 108 Sp. z o.o.	5	-	-
Wartość udziałów w spółkach zależnych	**111 089**	**83 084**	**83 084**

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 współkontrolowanych.

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.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

15. Odroczony podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Rezerwy na koszty okresu	16	773	880
Odsetki od obligacji i kredytów	1 923	1 453	1 694
Odpisy należności	-	-	25
Odpisy pożyczek	3 593	2 341	4 177
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	324	1 427	1 005
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	2 789	2 822	2 928
Strata podatkowa	-	-	2 045
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowania nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	-	-	1 616
Różnice kursowe	442	-	-
Inne	103	95	118
Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	**9 190**	**8 911**	**14 488**
Kompensata	(2 240)	(2 423)	(2 504)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	**6 950**	**6 488**	**11 984**
Zapasy	143	101	1 085
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	164	126	114
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	30 723	30 639	31 190
Wycena aktywów z tytułu leasingu	2 240	2 423	2 504
Inne	-	-	292
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	**33 270**	**33 289**	**35 185**
Kompensata	(2 240)	(2 423)	(2 504)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	**31 030**	**30 866**	**32 681**

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

	Okres zakończony		
Zapasy	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2025**
Produkcja niezakończona	328 171	297 555	305 755
Wyroby gotowe	-	958	958
	328 171	**298 513**	**306 713**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Podział zapasów na dzień 30 września 2026 r., 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień 30 września 2025 r.

	30.09.2026		31.12.2025		30.09.2025	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	27 157	-	26 791	-	26 546	-
Inwestycja Białołęka	-	-	-	-	16 546	-
Inwestycja Ursynów II	55 466	-	39 173	-	34 400	-
Inwestycja Waszyngtona	30 956	-	17 579	-	17 122	-
Inwestycja Ursus	73 736	-	73 442	-	72 721	-
Inwestycja Konstancin	5 345	-	8 235	-	8 184	-
Inwestycja Lazurova II	50 794	-	50 508	-	50 168	-
Inwestycja Zielona Italia	-	-	-	953	-	953
Inwestycja Central Park Ursynów	-	-	-	5	-	5
Inwestycja Bielany	46 363	-	45 371	-	44 566	-
Inwestycja Chmielna 2	38 354	-	36 456	-	35 502	-
Zapasy, razem	**328 171**	**-**	**297 555**	**958**	**305 755**	**958**

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2026 r.	**-**
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 30 września 2026 r.	**-**
Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	**-**
Zmniejszenie /Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2025 r.	**-**
Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	**-**
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 30 września 2025 r.	**-**

Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Chmielna II -- kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 20.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 32.000 tys. zł;
- Inwestycja Waszyngtona – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7.500 tys. zł; hipoteka do kwoty 11.250 tys. zł.
- Inwestycja Gdańska – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A w mBank S.A. z limitem 40.000 tys. zł, hipoteka do kwoty 60.000 tys. zł.

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty			
do 12 miesięcy	1 383	891	1 174
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	**1 383**	**891**	**1 174**
Pozostałe należności	364	30 187	30 502
Rozliczenia międzyokresowe	2 257	1 868	665
Pozostałe należności razem	**2 621**	**32 055**	**31 167**
Należności z tytułu podatku VAT	1 892	150	9 458

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony 30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 128	10	10
Należności podatkowe	**3 020**	**160**	**9 468**
Należności krótkoterminowe brutto	7 024	33 106	41 809
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(97)	(97)	(133)
Należności krótkoterminowe netto	**6 927**	**33 009**	**41 676**

18. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony 30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	**-**	**-**	**-**

	Okres zakończony 30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Środki pieniężne w kasie	16	13	10
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	29 501	129 666	62 509
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	**29 517**	**129 679**	**62 519**
W tym:			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	1 573	4 036	770
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	**1 573**	**4 036**	**770**

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony 30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
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
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	*1,00*	*1,00*	*1,00*

Struktura kapitału zakładowego na 30 września 2026 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**	

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Akcjonariat na 30 września 2026 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	31 790 353	31 790 353	31 790 353	76,32%	76,32%
Mariusz Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Akcje własne	633	-	633	0,00%	0,00%
Inne podmioty	7 784 174	7 784 174	7 784 174	18,69%	18,69%
	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		
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2025**
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	**70 376**	**25 281**	**29 375**
Podstawowy zysk na jedną akcję	**1,69**	**0,61**	**0,71**

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2026 r., 31 grudnia 2025 r. i na 30 września 2025 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2025**
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	717 398	693 257	697 351
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 219
Wartość księgowa na jedną akcję	**17,22**	**16,64**	**16,74**

20. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2025**
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	-	3 436	3 436
Rezerwy razem	**-**	**3 436**	**3 436**
w tym:			
część długoterminowa	-	-	3 436
część krótkoterminowa	-	3 436	-

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Kredyty	-	9 199	9 445
Pożyczki	35 136	89 010	88 288
w tym:			
część krótkoterminowa	-	9 199	9 445
część długoterminowa	35 136	89 010	88 288

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
do 12 miesięcy	-	9 199	9 445
powyżej 1 roku do 3 lat	35 136	89 010	88 288
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	**35 136**	**98 209**	**97 733**

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
w walucie polskiej	34 770	98 209	97 733
w walutach obcych	366	-	-
Kredyty i pożyczki razem	**35 136**	**98 209**	**97 733**

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
dla kredytów i pożyczek w PLN	5,84%-6,82%	7,17%-8,65%	7,23%-8,35%
dla kredytów denominowanych w EUR	9,00%	-	-
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	-	22.02.2028	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	20 000	-	29.06.2028	hipoteka na nieruchomości 32 000 tys. zł; oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji
mBank S.A.	05.11.2018	40 000	-	29.06.2028	hipoteka umowna na nieruchomościach 60.000 tys. zł, 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
Alior Bank S.A.	04.07.2024	10 000	-	30.07.2027	hipoteka umowna do kwoty 15.000 tys. zł, cesja praw z polisy majątkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie,

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
					oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym

22. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	436 739	430 364	430 364
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	89 631	176 926	80 000
Rolowanie obligacji	10 369	3 074	-
Koszty emisji	(3 170)	(3 399)	(800)
Wpływy z emisji obligacji netto	**96 830**	**176 601**	**79 200**
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	5 053	774	1 223
Rolowanie obligacji	(10 369)	(3 074)	
Wykup obligacji	(45 098)	(167 926)	(136 000)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	**483 155**	**436 739**	**374 787**
w tym:			
część krótkoterminowa	-	-	33 567
część długoterminowa	483 155	436 739	341 220

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
do 12 miesięcy	-	-	33 567
powyżej 1 roku do 3 lat	277 851	252 717	208 723
powyżej 3 do 5 lat	205 304	184 022	132 497
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	**483 155**	**436 739**	**374 787**

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii P2024A	150 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	07.05.2028
Obligacje zwykłe serii P2024B	50 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	20.12.2028
Obligacje zwykłe serii AG	80 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.07.2029
Obligacje zwykłe serii P2025A	100 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	27.10.2029
Obligacje zwykłe serii P2025B	100 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	28.01.2030

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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 2026 r.	**12 636**	**2 277**
Umorzenie	(1 659)	(27)
Modyfikacje umów leasingu	325	-
Wykup z leasingu	(230)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2026 r.	**11 072**	**2 250**

	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	1 564	-
Umorzenie	(2 096)	(37)
Modyfikacje umów leasingu	338	(214)
Wykup z leasingu	(85)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2025 r.	**12 636**	**2 277**

	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	(1 556)	(28)
Modyfikacje umów leasingu	338	(214)
Wykup z leasingu	(85)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2025 r.	**12 657**	**2 286**

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 2026 r.	**13 794**	**2 452**
Koszty finansowe	547	203
Płatności	(1 753)	(273)
Modyfikacje umów leasingu	325	-
Różnice kursowe	(356)	-
Stan na 30 września 2026 r.	**12 557**	**2 382**

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2025 r.	**14 449**	**2 663**
Nabycie	1 564	-

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Koszty finansowe	794	277
Płatności	(3 220)	(274)
Modyfikacje umów leasingu	338	(214)
Różnice kursowe	(131)	-
Stan na 31 grudnia 2025 r.	**13 794**	**2 452**

	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	602	207
Płatności	(2 393)	(214)
Różnice kursowe	(16)	-
Modyfikacje umów leasingu	338	(273)
Stan na 30 września 2025 r.	**14 025**	**2 383**

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
do 12 miesięcy	2 933	3 038	2 862
powyżej 1 roku do 3 lat	4 110	4 064	3 948
powyżej 3 do 5 lat	4 443	4 030	4 052
powyżej 5 lat	3 453	5 114	5 546
Zobowiązania z tytułu leasingu	**14 939**	**16 246**	**16 408**

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 659)	(2 096)	(1 556)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(547)	(794)	(602)
Różnice kursowe	356	131	16
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	**(1 850)**	**(2 759)**	**(2 142)**

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 729	3 493	2 082
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	195	331	859
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	2 301	2 615	3 430
Zobowiązania publiczno - prawne	770	1 122	707
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	539	490	517
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	840	2 058	1 244
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	**6 374**	**10 109**	**8 839**
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	195	331	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	**6 179**	**9 778**	**8 839**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Inwestycja Sengera	31 647	11 222	1 844
Pozostałe	-	-	435
Przychody przyszłych okresów razem	**31 647**	**11 222**	**2 279**

Przychody przyszłych okresów – przewidywany moment ujęcia przychodów

	Stan na 30.09.2026	2027
PPO	31 647	31 647

	Stan na 31.12.2025	2026	**2027**
PPO	11 222	11 222	-

	Stan na 30.09.2025	2026	2027
PPO	2 279	2 279	-

26. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony		
tys. zł	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Pożyczki	749 969	730 249	634 414
Należności z tytułu dostaw i usług	904	593	666
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	**750 873**	**730 842**	**635 080**
Należności z tytułu dostaw i usług	382	201	375
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	**382**	**201**	**375**
Środki pieniężne	**29 517**	**129 679**	**62 519**
Razem	**780 772**	**860 722**	**697 974**

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

	Okres zakończony		
tys. zł	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Kredyty bankowe i pożyczki	35 136	98 209	97 733
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 729	3 493	2 082
Zobowiązania z tytułu obligacji	483 155	436 739	374 787
Kaucje	2 301	2 946	3 430
Zobowiązania z tytułu leasingu	14 939	16 246	16 408

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	Okres zakończony		
tys. zł	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	537 260	557 633	494 440

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 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; W związku ze spłatą kredytu pod dniu bilansowym, poręczenie wygasło;
- 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 1.876,6 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. W związku ze spłatą kredytu pod dniu bilansowym, poręczenie wygasło;

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

- 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 budowalnych do kwoty 450 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o. w związku z zawartą 16 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 91.750 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 17.352 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o. w związku z zawartą 18 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego i budowlanego w kwocie 85.208 tys. zł. Poręczenie udzielone do łącznej kwoty 135.713,7 tys. zł.

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)

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Wynagrodzenie Zarządu	**4 686**	**3 932**

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	**619**	**581**

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		
	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	2 685	2 772	-	9	57
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	732	1 039	-	7	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	540	1 104	-	627	5
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	139	389	-	-	-
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	139	139	-	38	-
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	1 030	1 101	-	604	12
Marvipol Logistics S.A.	2 220	14	-	-	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	328	139	-	6	-
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	1 127	844	2	-	444
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	1 047	1 292	-	16	30
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	139	139	-	-	-

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	10	1	1	1
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	138	139	-	-	-
Property-ad Sp. z o.o.	25	35	-	-	-
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	139	139	-	-	-
Marvipol Wrocław Architektów Sp. Z o.o.	2 233	2 269	862	269	13
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	1 277	178	-	-	14
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	139	139	-	-	-
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	941	2 393	-	35	-
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	386	401	-	5	3
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	281	143	13	-	54
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	1 606	143	-	-	-
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	22	18	-	-	-
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	14	-	-	-	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	14	-	-	-	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	14	-	-	-	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	14	-	-	-	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	14	-	-	-	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	14	-	-	-	-
Marvipol 108 Sp. z o.o.	22	-	-	-	-
Jednostki zależne razem	**17 424**	**14 979**	**878**	**1 617**	**633**
Pozostałe jednostki powiązane razem	**15**	**-**	**3**	**-**	**-**
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	**143**	**130**	**23**	**33**	**33**
Sprzedaż produktów i usług razem	**17 582**	**15 109**	**904**	**1 650**	**666**

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	15	61	-	5	41
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	-	-	-	480
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	20	25	-	-	6
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	-	40	-	-	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	3	11	-	-	1
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	19	16	-	63	4
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	-	-	192	-	-
Jednostki zależne razem	**57**	**153**	**192**	**68**	**532**
Pozostałe jednostki powiązane razem	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	**769**	**457**	**45**	**115**	**228**
Zakup produktów i usług razem	**826**	**610**	**237**	**183**	**760**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Jednostki zależne	75 266	46 031	-	-	-
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	**75 266**	**46 031**	**-**	**-**	**-**

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Książek Holding Sp. z o.o.*	35 287	18 645	-	-	-
Mariusz Książek	2 307	1 247	-	-	-
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	**37 594**	**19 892**	**-**	**-**	**-**

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2026	Zaciągnięcie	Spłaty kapitału	Kompensata pożyczek	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczane saldo na dzień 30.09.2026
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	2 404	-	-	1366	-	180	-	858
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	1 354	-	-	1354	-	-	-	-
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	-	33 348	-	1500	734	-	12	32 594
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	71 757	500	2 400	70810	1 465	-	-	512
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	13 495	2 200	-	14995	472	-	-	1 172
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	**89 010**	**36 048**	**2 400**	**90 025**	**2 671**	**180**	**12**	**35 136**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2025	Zaciągnięcie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Połączenie spółek	Nierozliczane saldo na dzień 30.09.2025
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	172	-	-		172	-	-	-
Property-Ad Sp. z o.o.	496	-	400	12	108	-	-	-
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.	-	70 000	-	1 375	-	-	-	71 375
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	-	13 000	-	145	-	-	-	13 145
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	**8 746**	**83 000**	**4 700**	**1 662**	**420**	**-**	**-**	**88 288**

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2026	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Kompensata pożyczki	Nierozliczane saldo nadzień 30.09.2026
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	7 689	-	6 545	180	448	-	-		876
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	44 350	17 500	-	3 117	-	-	-		64 967
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	55 443	13 200	6 850	3 177	10 338	-	-		54 632
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	53 750	-	7 000	3 163	11 923	-	-		37 990
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	54 626		8 000	3 337	3 891	-	-		46 072
Marvipol Logistics S.A.	127 811	6 100	8 400	5 623	-	-	-		131 134
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	53 859	1 000	-	2 492	-	-	-		57 351
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 957	-	-	8	-	-	-		5 965
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	45 734	4 000	14 000	2 264	4 634	-	-		33 364
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	29 323	12 500	4 000	2 532	-	-	1 174		39 181
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	36 967	5 300	-	3 004	-	-	-		45 271
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	87 327	5 400	-	2 521	-	2 333	-		97 581
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	38 709	100	3 579	3 663	11 200	-	3 663		24 030
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	22 636	550	-	1 173	-	-	-		24 359
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	1 168	-	-	15	-	-	-	1 183	-
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	64 600	22 050	-	5 413	-	-	5 413		86 650
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	50	20	-	4	-	-	-		74
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	50	20	-	4	-	-	-		74
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	50	20	-	4	-	-	-		74
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	50	20	-	4	-	-	-		74

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2026	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Kompensata pożyczki	Nierozliczane saldo nadzień 30.09.2026
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	50	20	-	4	-	-	-		74
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	50	20	-	4	-	-	-		74
Marvipol 108 Sp. z o.o.	-	85 000	15 200	1 344	-	-	-		71 144
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	-	710	-	8	-	-	-		718
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	-	100	-	2	-	-	-	-	102
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	**730 249**	**173 630**	**73 574**	**43 060**	**42 434**	**2 333**	**10 250**	**1 183**	**821 831**

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2025	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Nierozliczane saldo nadzień 30.09.2025
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	33 485	1 350	16 504	2 051	7 488	-	-	12 894
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	37 082	4 000	-	2 443	-	-	-	43 525
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	38 669	9 500	-	3 510	-	-	-	51 679
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	137	-	-	-	137	-	-	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	62 745	1 600	5 874	4 477	5 967	-	-	56 981
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	50 290	-	-	3 372	-	-	-	53 662
Marvipol Logistics S.A.	123 726	-	-	6 742	-	-	-	130 468
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	50 670	100	800	2 944	-	-	-	52 914
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 946	-	-	9	-	-	-	5 955
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	17 526	18 000	-	1 712	-	-	-	37 238
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	25 527	600	-	1 946	-	-	-	28 073
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	1 008	-	-	268	-	-	-	1 276
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	84 064	250	-	2 434	-	(47)	-	86 701
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	58 778	100	6 700	4 448	-	-	6 933	49 693
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	19 876	1 000	-	1 322	-	-	-	22 198
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	34 354	-	32 190	1 069	3 217	-	-	16
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	7 004	-	5 600	-	1 404	-	-	-
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	1 058	-	-	83	-	-	-	1 141
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	44 453	26 600	-	4 552	-	-	1 801	73 804
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	**696 398**	**63 100**	**67 668**	**43 382**	**18 213**	**(47)**	**8 734**	**708 218**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
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 Kołobrzeg Resort 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 Żubowiecka 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%	100%
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol 108 Sp. z o.o.	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. w za 9 miesięcy 2026 r.

30. Średnioroczne zatrudnienie w Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 września 2026 r. w Spółce wynosiło 32 osób.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

31. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 września 2026 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2026 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 9 miesięcy 2026 r. Po 30 września 2026 roku nie zaszły istotne zdarzenia.

32. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

tys. zł	30.09.2026	31.12.2025
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(29 658)	(41 806)
Przeniesienie na RAT	0	(1 940)
Koszty finansowania zewnętrznego wykazane w przepływach z działalności finansowej	1 654	2 847
Zmiana stanu zapasów wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	**(28 004)**	**(40 899)**

tys. zł	30.09.2026	31.12.2025
Bilansowa zmiana stanu należności	26 082	9 818
Zmiana należności z tyt. sprzedaży udziałów	0	30 000
Zmiana należności z tyt. dywidendy	0	(14 343)
Kompensata pożyczek otrzymanej i udzielonej	(30 000)	0
Ujęcie i rozliczenie kosztów prowizji kredytowych	(31)	(209)
Zmiana stanu należności wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	**(3 949)**	**25 266**

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Marvipol Development S.A.

Warszawa, ul. Prosta 32
22 536 50 00
marvipol@marvipol.pl