



Raport śródroczny Marvipol Development S.A. za I kwartał 2026 r.

Warszawa, 21 maja 2026 r.

Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W I KWARTALE 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 I kwartału 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
Pozostałe aktywa nieruchomościowe	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	75
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	76
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	77
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	79
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	80
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	82

Wybrane dane finansowe

Dane skonsolidowane

W tys.	31.03.2026		31.12.2025		31.03.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	1 518 575	354 030	1 445 797	342 063	1 557 857	372 346
Aktywa trwałe	270 122	62 974	272 380	64 443	301 127	71 973
Aktywa obrotowe	1 248 453	291 055	1 173 417	277 620	1 256 730	300 373
Pasywa	1 518 575	354 030	1 445 797	342 063	1 557 857	372 346
Kapitał własny	726 381	169 343	731 131	172 979	685 706	163 892
Zobowiązania długoterminowe	571 175	133 160	546 684	129 341	421 226	100 678
Zobowiązania krótkoterminowe	221 019	51 527	167 982	39 743	450 925	107 776

W tys.	01.01.2026 - 31.03.2026		01.01.2025 - 31.03.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	32 256	7 604	34 332	8 204
Koszt własny sprzedaży	(24 944)	(5 880)	(27 479)	(6 566)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 312	1 724	6 853	1 638
Koszty sprzedaży	(2 612)	(616)	(2 633)	(629)
Koszty ogólnego zarządu	(8 107)	(1 911)	(9 779)	(2 337)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	1 201	283	(134)	(32)
Pozostałe przychody operacyjne	1 831	432	2 685	642
Pozostałe koszty operacyjne	(1 640)	(387)	(2 122)	(507)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(2 015)	(475)	(5 130)	(1 226)
Przychody finansowe	4 317	1 018	1 443	345
Koszty finansowe	(7 154)	(1 686)	(8 688)	(2 076)
Podatek dochodowy	102	24	126	30
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(4 750)	(1 120)	(12 249)	(2 927)

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 marca 2026 roku: 4,2894 PLN/EUR (na 31 grudnia 2025 r.: 4,2267 PLN/EUR, na 31 marca 2025 r.: 4,1839 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 roku 4,2419 PLN/EUR; (w 2025 r.: 4,1848 PLN/EUR).

Dane jednostkowe

W tys.	31.03.2026		31.12.2025		31.03.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	1 311 977	305 865	1 300 084	307 588	1 145 385	273 760
Aktywa trwałe	931 682	217 206	838 883	198 472	832 816	199 053
Aktywa obrotowe	380 295	88 659	461 201	109 116	312 569	74 708
Pasywa	1 311 977	305 865	1 300 084	307 588	1 145 385	273 760
Kapitał własny	696 272	162 324	693 257	164 018	690 897	165 132
Zobowiązania długoterminowe	583 192	135 961	567 702	134 313	369 484	88 311
Zobowiązania krótkoterminowe	32 513	7 580	39 125	9 257	85 004	20 317

W tys.	01.01.2026 - 31.03.2026		01.01.2025 - 31.03.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	6 592	1 554	8 947	2 138
Przychody operacyjne razem	1 104	260	1 407	336
Przychody finansowe	15 561	3 668	14 779	3 532
Przychody operacyjne razem	23 257	5 483	25 133	6 006
Koszt własny sprzedaży	(7 447)	(1 756)	(11 982)	(2 863)
Koszty sprzedaży	(45)	(11)	(66)	(16)
Koszty ogólnego zarządu	(1 029)	(243)	(951)	(227)
Pozostałe koszty operacyjne	(497)	(117)	(616)	(147)
Koszty finansowe	(11 317)	(2 668)	(12 639)	(3 020)
Koszty operacyjne razem	(20 335)	(4 794)	(26 254)	(6 274)
Zysk (strata) brutto	2 922	689	(1 121)	(268)
Podatek dochodowy	93	22	(953)	(228)
Zysk (strata) netto	3 015	711	(2 074)	(496)

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 marca 2026 roku: 4,2894 PLN/EUR (na 31 grudnia 2025 r.: 4,2267 PLN/EUR, na 31 marca 2025 r.: 4,1839 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 roku 4,2419 PLN/EUR; (w 2025 r.: 4,1848 PLN/EUR).

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w I kwartale 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, magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty oraz w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe. Do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane zostały następujące aktywa: nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu, projekt Chmielna 78 Hotel



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

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 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 w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Kapitałowa Marvipol Development od 2015 r. realizuje inwestycje, w formule wspólnych przedsięwzięć z partnerem branżowym, zlokalizowane w różnych, starannie wyselekcjonowanych regionach kraju.

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 pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane są m.in. niezabudowane nieruchomości, na których realizowane są lub planowana jest realizacja projektów deweloperskich związanych z najmem krótko, średnio i długoterminowym. Do segmentu zalicza się również działalność operacyjna spółki Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o., operatora obiektu Royal Tulip Warsaw Centre przy ul. Grzybowskiej 49 w Warszawie.

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

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

3. Władze Spółki

Zarząd:



MARIUSZ KSIAŻEK

PREZES ZARZĄDU

ANDRZEJ NIZIO

WICEPREZES ZARZĄDU

Rada Nadzorcza:

ALEKSANDER CHŁOPECKI

Przewodniczący Rady Nadzorczej

WIESŁAW TADEUSZ ŁATAŁA

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

KRZYSZTOF BREJDAK

Członek Rady Nadzorczej

PIOTR CHUDZIK

Członek Rady Nadzorczej

ANDRZEJ JACASZEK

Członek Rady Nadzorczej

Warszawa, 21 maja 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%
<i>Książek Holding Sp. z o.o.</i>	31 790 353	76,32%
<i>Bezpośrednio</i>	2 077 692	4,99%
Akcje własne	633	0,00%
Inne podmioty	7 784 174	18,69%
Razem	41 652 852	100,00%

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 21.05.2026 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
<i>Jednostki ujmowane metodą pełną</i>		
1	Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%
2	Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%
3	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
4	Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%
7	Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
11	Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	100%
18	Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	100%
19	Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	100%
20	Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	100%
21	Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	100%
22	Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	100%
23	Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	100%
24	Marvipol Projekt 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%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
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. 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 21.05.2026 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Pozostałe aktywa nieruchomościowe

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

- 3) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 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 31 marca 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.

6. Grupa Kapitałowa w liczbach

32,3 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
W I KWARTALE 2026 R.

(2,0) mln zł

WYNIK
OPERACYJNY
W I KWARTALE 2026 R.

(4,8) mln zł

WYNIK
NETTO
W I KWARTALE 2026 R.

1 518,6 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 31.03.2026 R.

726,4 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 31.03.2026 R.

275,0 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 31.03.2026 R.

150

LOKALI MIESZKALNYCH,
UŻYTKOWYCH I
INWESTYCYJNYCH
SPRZEDANYCH
W I KWARTALE 2026 R.

19

LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH
NABYWCOM
W I KWARTALE 2026 R.

152 tys. m²

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

185 tys. m²

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

108,5 mln zł

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

1,1 mln zł

WYNIK NETTO SEGMENTU
POZOSTAŁYCH AKTYWÓW
NIERUCHOMOŚCIOWYCH
W I KWARTALE 2026 R.

* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2026 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 278,0 mln zł.

** Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 131 tys. m². Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 20,8 tys. m².

7. Najważniejsze wydarzenia I kwartału 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 Nadzwyczajnego 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)

Segment deweloperski

Raport
za I kwartał 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 10,7 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 612 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

Grupa specjalizuje się w realizacji projektów o podwyższonym standardzie. Dzięki koncentracji na wartości dodanej realizowanych projektów, w tym m.in. ponadczasowej architekturze, wysokiej jakości i solidności wykonania, efektywnej i efektownej aranżacji części wspólnych, Grupa Marvipol Development jest w stanie generować na realizowanych projektach atrakcyjne marże na sprzedaży i ponadnormatywny zwrot z zaangażowanego kapitału, przy zachowaniu atrakcyjnej ceny dla nabywcy.

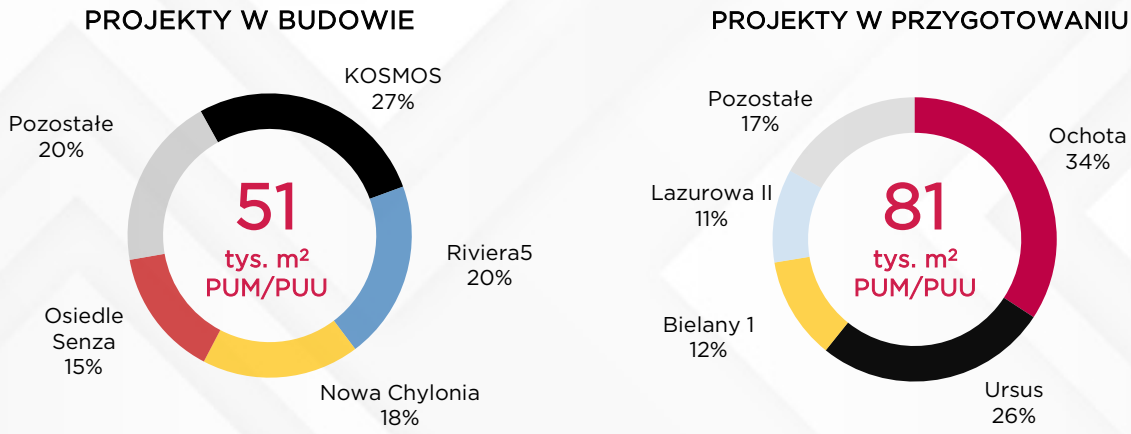
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

Portfel projektów deweloperskich



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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzy 19 inwestycji w budowie, w przygotowaniu oraz planowanych do realizacji, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi (w budowie oraz w przygotowaniu) wynosi 131 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 39 proc. stanowią projekty w budowie.



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

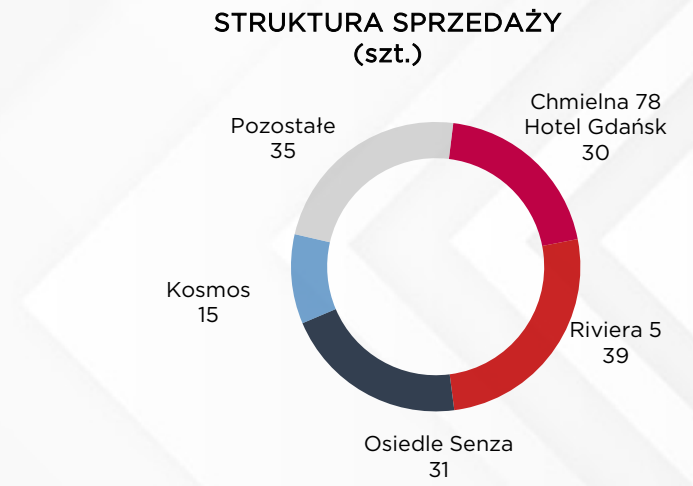
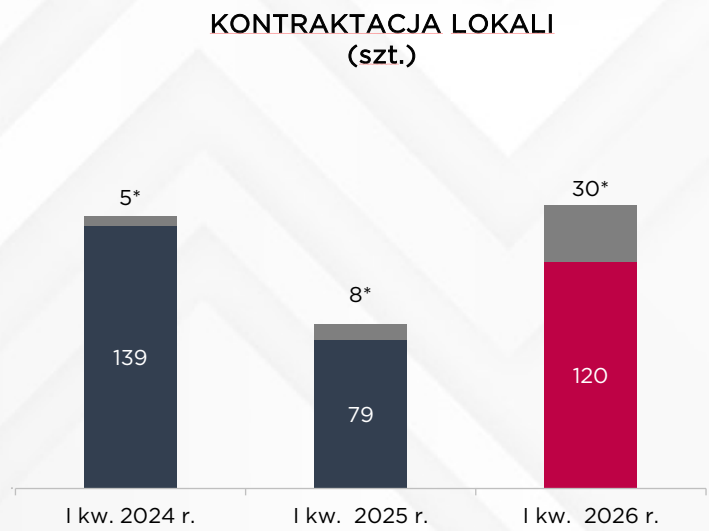
W I kwartale 2026 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację sześciu inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: Osiedle Juu, Osiedle Senza oraz Riviera⁵ (wszystkie na Białołęce), Sengera 1 (Ursynów) w Warszawie, Nowa Chylonia w Gdyni oraz Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2026 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje w budowie					
Osiedle Juu	129	6,3	56	II kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
Sengera 1	52	3,6	20	III kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	63	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,4	63	I kw. 2025 r.	IV kw. 2026 r.
Nowa Chylonia	214	9,1	25	III kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.
Riviera ⁵	216	10,2	83	IV kw. 2025 r.	IV kw. 2027 r.
Inwestycje w przygotowaniu					
Wille Pasymaska	8	1,3	-	-	-
Ochota	448	27,7	-	-	-
Bielany 1 etap II	24	3,8	-	-	-
Bielany 3	92	4,5	-	-	-
Praga Południe	70	4,0	-	-	-
Ursus	449	21,5	-	-	-
Lazurowa II	153	8,6	-	-	-

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2026 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Bielany 4	24	3,8	-	-	-
Praga Północ	147	6,0	-	-	-

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 Chmielna 78 Hotel Gdańsk ujętym w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

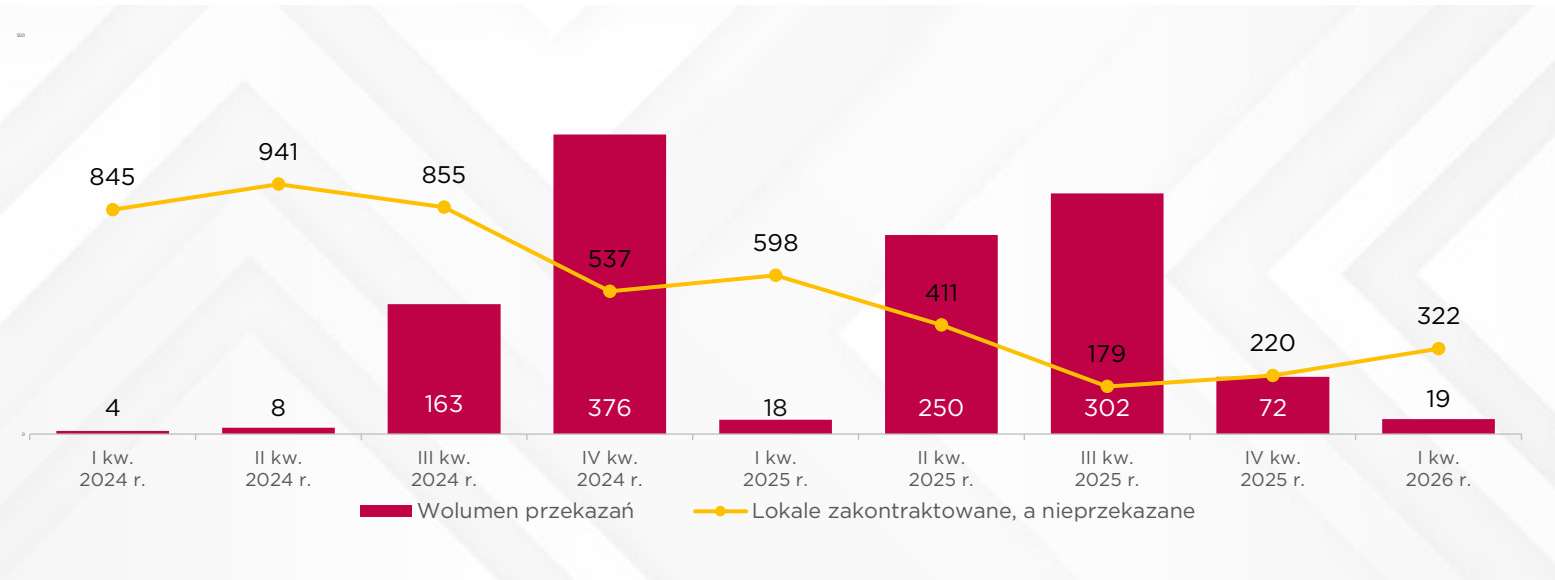
W I kwartale 2026 r. Grupa Marvipol Development zawarła 150 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 30 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Chmielna 78 Hotel Gdańsk****, ujmowanych w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 87 umów zawartych w I kwartale 2025 r. (72 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. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	89	7,1	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	73	4,0	129	6,3
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2026 r.	32	2,0	52	3,6
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	300	15,0	426	21,3

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	330	15,6	438	20,5
Razem	824	43,6	-	-

Przekazania lokali



W I kwartale 2026 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 19 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 18 lokali przed rokiem.

Przychody ze sprzedaży lokali

W I kwartale 2026 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 17,6 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych).

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom		
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)
Projekty ukończone	12	1,0	12 908
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026 r.	202	10,3	148 988
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	108	4,9	63 933
Razem	322	16,2	225 809

Na dzień 31 marca 2026 r. Grupa Kapitałowa, w odniesieniu do 322 lokali mieszkalnych i usługowych, posiadała zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), dla których do końca I kwartału 2026 r. nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 225,8 mln zł.

Segment magazynowy

Raport
I kwartał 2026 r.

9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

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

Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	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)

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. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

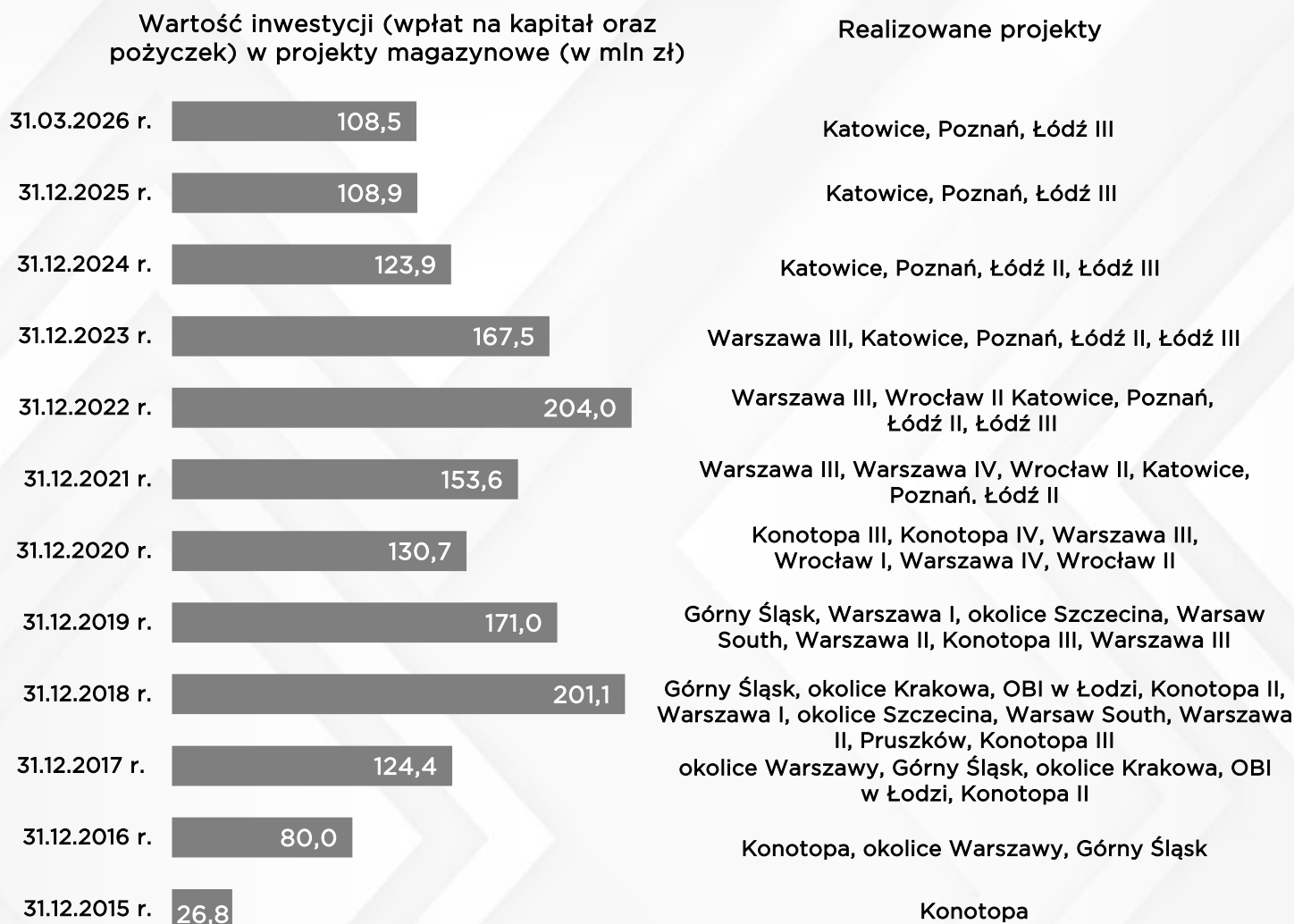
Grupa Kapitałowa w I kwartale 2026 r. kontynuowała komercjalizację projektów:

- Poznań (IC 195) z 60 tys. m² GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m² GLA (z których 45% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania projekt Katowice nie jest realizowany.

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)

W minionym okresie 2026 r., do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, zaangażowanie Grupy Kapitałowej utrzymywało się na stałym poziomie. Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Raport
za I kwartał 2026 r.

10. Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Wprowadzenie

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

- część inwestycji Unique Tower, skomercjalizowana pod nazwą Unique Apartments, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawarto umowy dzierżawy lokali przez podmiot z Grupy. Aktywa te są wykorzystane przez spółkę z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko, średnio i długoterminowego,
- nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu. Miejskowy plan zagospodarowania umożliwia zabudowę nieruchomości obiektem zamieszkania zbiorowego i prowadzenie działalności hotelowej. Dla nieruchomości został opracowany projekt architektoniczny oraz została uzyskana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
- inwestycja Chmielna 78 Hotel Gdańsk****, oferująca lokale inwestycyjne z przeznaczeniem na późniejszy najem krótko, średnio i długoterminowy, którego prowadzeniem ma zajmować się podmiot z Grupy Marvipol. Budowa i komercjalizacja obiektu rozpoczęła się w 2024 r.
- inwestycja Chmielna 2 - miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia realizację obiektu zamieszkania zbiorowego.

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

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

Realizowane projekty

Unique Apartments

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

Od 1 maja 2022 r. Unique Apartments Warszawa organizuje dalszy podnajem mieszkań w systemie krótko, średnio i długoterminowym w ramach obiektu pod marką Royal Tulip Warsaw Centre

(wykorzystywaną na podstawie zawartej w maju 2019 r. umowy franczyzy z Louvre Hotels Group). W ramach Grupy Kapitałowej Marvipol Development zostały utworzone struktury do prowadzenia działalności operatorskiej z wykorzystaniem zasobu lokali będących w dyspozycji Grupy w ramach umów najmu lub dzierżawy. Średnie obłożenie obiektu w I kwartale 2026 roku wyniosło 85%.

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 I kwartale 2026 r. przychody segmentu wyniosły 13,7 mln zł, a wynik netto: 1,1 mln zł.

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

Chmielna 78 Hotel Gdańsk****

Projekt realizowany na działce przy ul. Chmielnej w Gdańsku, w atrakcyjnej turystycznie lokalizacji, w ramach którego powstaje 331 lokali inwestycyjnych oraz 13 lokali usługowych. Lokale inwestycyjne są oferowane do sprzedaży Klientom Spółki. Wraz z umową sprzedaży zawierana jest umowa dzierżawy na okres 10 lat ze spółką z Grupy Kapitałowej Marvipol – operatorem obiektu. Operator zorganizuje działalność polegającą na oferowaniu lokali w dalszy podnajem krótko, średnio i długoterminowy. Zgodnie z zawartą w I kwartale 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 I kwartale 2026 r. zawarto 30 umów sprzedaży lokali w projekcie (łącznie od startu projektu sprzedanych zostało 154 lokale).

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

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

11. 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 Osiedle Juu, Sengera 1, KOSMOS oraz Osiedle Senza oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali;
- tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy;
- wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali pod marką Royal Tulip Warsaw Centre;
- 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;
- zakup nowych działek pod kolejne inwestycje w celu utrzymania banku ziemi na poziomie adekwatnym do skali działalności oraz satysfakcjonującego Akcjonariuszy zwrotu z kapitału, a także sprawne przygotowywanie gruntów do realizacji inwestycji;

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

12. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	I kw. 2026 r.	I kw. 2025 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	32 256	34 332	(6%)
Koszt własny sprzedaży	(24 944)	(27 479)	(9%)
Zysk brutto na sprzedaży	7 312	6 853	7%
Wynik na działalności operacyjnej	(2 015)	(5 130)	(61%)
Wynik netto	(4 750)	(12 249)	(61%)

tys. zł	31.03.2026	31.12.2025	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	270 122	272 380	(1%)
Długoterminowe aktywa finansowe	120 617	120 417	0%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 248 453	1 173 417	6%
Zapasy	918 534	887 397	4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	312 616	271 200	15%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	26 667	32 094	(17%)
Kapitał własny	726 381	731 131	(1%)
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	571 175	546 684	4%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	7 776	19 420	(60%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	481 084	436 739	10%

tys. zł	31.03.2026	31.12.2025	Zmiana
Zobowiązania z tytułu leasingu	60 803	65 490	(7%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	221 019	167 982	32%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29 355	20 820	41%
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	8 638	5 776	50%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I kw. 2026 r.	I kw. 2025 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	22,7%	20,0%

	31.03.2026	31.12.2025
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności		
aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	16,8	15,0
Wskaźnik szybkiej płynności		
aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	4,4	3,7
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł)*		
zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	275,0	277,0
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi		
kapitał własny do aktywów ogółem	47,8%	50,6%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego		
zobowiązania ogółem do kapitału własnego	109,1%	97,7%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	52,2%	49,4%

* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2026 oraz na dzień 31.12.2025 r. wyniósłby odpowiednio 278,0 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 I kwartale 2026 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 32,3 mln zł przychodów, wobec 34,3 mln zł w analogicznym okresie 2025 r., odnotowując 2,0 mln zł straty operacyjnej (5,1 mln zł straty EBIT rok wcześniej) oraz 4,8 mln zł straty netto, wobec 12,2 mln zł straty netto w I kwartale 2025 r. Kluczowy wpływ na wyniki Grupy w analizowanym okresie miał niski poziom przekazania mieszkań, wynikający z harmonogramu realizowanych inwestycji.

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. W I kwartale br. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej zmniejszyło się 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 275,0 mln zł na koniec I kwartału 2026 r (278,0 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste).

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W I kwartale 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	927
Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Włochy	bankowa	3 264

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 I kwartale 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 I kwartał 2026 r. oraz w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 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 I kwartał 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 I kwartał 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.

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, pośrednio, na działalność i wyniki:

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

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.

W ocenie Zarządu Spółki konflikt wpływa, pośrednio, na działalność i wyniki Grupy poprzez sytuację na globalnym rynku surowców energetycznych i będące konsekwencją występujących na nim zaburzeń negatywne tendencje w globalnym obrocie gospodarczym,

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 I kwartał 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 I kwartał 2026 r. oraz w ***Nocie 2*** Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I kwartał 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

Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 31 marca
i za okres trzech
miesięcy 2026 roku

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

	Nota	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	4	32 256	34 332
Koszt własny sprzedaży	5	(24 944)	(27 479)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		7 312	6 853
Koszty sprzedaży	6	(2 612)	(2 633)
Koszty ogólnego zarządu	6	(8 107)	(9 779)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	1 201	(134)
Pozostałe przychody operacyjne	8	1 831	2 685
Pozostałe koszty operacyjne	9	(1 640)	(2 122)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(2 015)	(5 130)
Przychody finansowe	10	4 317	1 443
Koszty finansowe	11	(7 154)	(8 688)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(4 852)	(12 375)
Podatek dochodowy	12	102	126
Zysk (strata) netto		(4 750)	(12 249)
Zysk na 1 akcję			
Podstawowy (zł)		(0,11)	(0,29)
Rozwodniony (zł)		(0,11)	(0,29)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Zysk (strata) netto		(4 750)	(12 249)
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody netto		(4 750)	(12 249)
Całkowite dochody netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		(4 750)	(12 249)
Udziały niekontrolujące		-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	172	232	244
Rzeczowe aktywa trwałe	14	66 860	67 350	68 808
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	51 228	53 249	58 600
Długoterminowe aktywa finansowe	15	120 617	120 417	135 681
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	16	-	-	7 678
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	31 245	31 132	30 116
Aktywa trwałe razem		270 122	272 380	301 127
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	918 534	887 397	1 014 837
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	17 264	14 785	19 396
Należności z tytułu podatku dochodowego	19	39	35	169
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty:	20	312 616	271 200	222 328
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	20	26 667	32 094	34 615
Aktywa obrotowe razem		1 248 453	1 173 417	1 256 730
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 518 575	1 445 797	1 557 857

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
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		313 389	313 389	306 661
Akcje własne		(4)	(4)	-
Zyski zatrzymane		53 421	58 171	19 470
Kapitały razem		726 381	731 131	685 706
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	5 688	5 688	8 936
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	12 778	16 093	21 612
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	7 776	19 420	17 687
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	481 084	436 739	295 917
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	60 803	65 490	68 228
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	422	457	422
Pozostałe zobowiązania	26	2 624	2 797	8 424
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		571 175	546 684	421 226
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	22	-	3 436	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	29 355	20 820	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	-	-	64 991
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	8 638	5 776	7 860
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	2 500	2 703	3 310
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	26	2 790	4 340	112
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	31 104	42 728	46 652
Przychody przyszłych okresów	27	146 632	88 179	328 000
Zobowiązania krótkoterminowe razem		221 019	167 982	450 925
Zobowiązania razem		792 194	714 666	872 151
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 518 575	1 445 797	1 557 857

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2026 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	313 389	(4)	58 171	731 131
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(4 750)	(4 750)
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	313 389	(4)	53 421	726 381
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.</i>						
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
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2025 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	306 661	-	31 719	697 955
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(12 249)	(12 249)
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	306 661	-	19 470	685 706

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		(4 852)	(12 375)
Amortyzacja		2 787	2 788
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(1 660)	2 453
Przychody odsetkowe	10	(1 447)	(509)
Koszty odsetkowe	11	5 687	4 476
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		56	98
Koszty z tytułu leasingu	25	1 868	2 037
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych		179	76
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(1 201)	134
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(828)	(920)
Pozostałe		921	302
Korekty razem		6 362	10 935
Zmiana stanu zapasów		(28 229)	(33 217)
Zmiana stanu należności		(2 464)	26 781
Zmiana stanu rezerw		(3 436)	-
Zmiana stanu kaucji		1 485	(251)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(11 908)	(2 603)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		58 453	61 416
Zmiana kapitału obrotowego		13 901	52 126
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		(4 811)	(1 303)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(4 811)	(1 303)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		10 600	49 383

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		1 447	509
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		15	670
Splata udzielonych pożyczek		-	107
Wpływy		1 462	1 286
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	13, 14	(401)	(769)
Wydatki		(401)	(769)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1 061	517
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		43 670	23 416
Wpływy netto z emisji obligacji	24	86 461	-
Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności		231	-
Wpływy		130 362	23 416
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(44 682)	(23 562)
Wykup obligacji	24	(45 098)	(70 000)
Odsetki zapłacone		(6 829)	(10 705)
Prowizje od kredytów		-	(713)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	25	(3 998)	(3 993)
Wydatki		(100 607)	(108 973)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		29 755	(85 557)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		41 416	(35 658)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		41 416	(35 658)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		271 200	257 986
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		312 616	222 328

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

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

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	18 519	21 787	-	-	13 737	12 545
Koszt własny sprzedaży	(14 884)	(17 515)	-	-	(10 060)	(9 964)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 635	4 272	-	-	3 677	2 581
Koszty sprzedaży	(2 114)	(1 957)	(14)	-	(484)	(676)
Koszty ogólnego zarządu	(6 411)	(7 321)	(726)	(787)	(970)	(1 671)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	1 201	(134)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	1 418	2 584	13	13	400	88
Pozostałe koszty operacyjne	(1 289)	(2 040)	-	-	(351)	(82)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(4 761)	(4 462)	474	(908)	2 272	240
Przychody finansowe	1 226	411	3 070	1 013	21	19
Koszty finansowe	(6 317)	(4 553)	(836)	(4 131)	(1)	(4)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(9 852)	(8 604)	2 708	(4 026)	2 292	255

Warszawa, 21 maja 2026 r.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Podatek dochodowy	1 901	(317)	(605)	1 078	(1 194)	(635)
Zysk (strata) netto	(7 951)	(8 921)	2 102	(2 948)	1 098	(380)

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Aktywa trwałe	68 228	69 763	73 497	125 215	123 644	144 375	76 679	78 973	83 255
w tym rzeczowe aktywa trwałe	34 505	34 629	34 588	-	-	-	32 355	32 721	34 220
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	12 715	13 281	14 352	-	-	-	38 513	39 968	44 248
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	-	-	7 678	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	1 061	2 741	863	119 556	117 676	130 738	-	-	-
Aktywa obrotowe	1 055 495	1 009 193	1 131 180	7 180	7 102	48 469	185 778	157 122	77 081
w tym zapasy	815 577	794 855	951 377	-	-	-	102 957	92 542	63 460
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	226 989	204 286	164 248	7 175	7 097	48 464	78 452	59 817	9 616
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa razem	1 123 723	1 078 956	1 204 677	132 395	130 746	192 844	262 457	236 095	160 336
Zobowiązania długoterminowe	511 483	486 032	356 028	2 953	2 796	2 236	56 738	57 856	62 962
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	498 751	469 341	325 667	-	-	-	50 912	52 308	56 165
Zobowiązania krótkoterminowe	153 809	112 087	411 681	387	161	14 503	66 823	55 734	24 741
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	35 243	24 052	70 914	-	-	-	5 250	5 247	5 247
Zobowiązania razem	665 292	598 119	767 709	3 340	2 957	16 739	123 561	113 590	87 703

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, 21 maja 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 31 marca 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.

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).

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 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wyroby gotowe	17 624	20 882
Usługi	14 632	13 450
Przychody ze sprzedaży	32 256	34 332

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 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wyroby gotowe	(14 074)	(16 966)
Usługi	(10 870)	(10 513)
Koszt własny sprzedaży	(24 944)	(27 479)

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Amortyzacja	(1 602)	(1 637)
Zużycie materiałów i energii	(1 943)	(2 022)
Usługi obce	(44 318)	(55 588)
Podatki i opłaty	(41)	(43)
Wynagrodzenia	(1 836)	(1 695)
Ub. społ. i inne świadczenia	(363)	(341)
Pozostałe koszty rodzajowe	(12)	(11)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	25 171	33 858
Koszty według rodzaju	(24 944)	(27 479)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(1 239)	(1 434)
Koszty marketingu	(1 373)	(1 199)
Koszty sprzedaży	(2 612)	(2 633)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Koszty planowanych inwestycji	(46)	(32)
Koszt zakończonych inwestycji	(354)	(799)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 911)	(1 643)
Wynagrodzenia	(2 627)	(2 571)
Usługi doradcze	(2 395)	(3 639)
Inne	(774)	(1 095)
Koszty ogólnego zarządu	(8 107)	(9 779)

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Amortyzacja	(967)	(925)
Zużycie materiałów i energii	(568)	(417)
Usługi obce	(5 657)	(7 646)
Podatki i opłaty	(504)	(409)
Wynagrodzenia	(2 561)	(2 526)
Ub. społ. i inne świadczenia	(229)	(222)
Pozostałe koszty rodzajowe	(233)	(267)
Koszty według rodzaju	(10 719)	(12 412)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wartość na początek okresu		-	7 812
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	16	-	(134)
Wartość na koniec okresu		-	7 678
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:			
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		1 201	(134)
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		-	-
rezerwy na rozliczenie ceny		-	-
zakończenie wspólnych przedsięwzięć		-	-
sprzedaż udziałów		-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		1 201	(134)

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Przychody z najmu	48	587
Przychody z refaktur	909	1 208
Sprzedaż usług	107	658
Rozwiązanie rezerw i odpisów	302	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	4	29
Inne	461	203
Pozostałe przychody operacyjne	1 831	2 685

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Koszty najmu	-	(57)
Koszty refaktur	(1 294)	(1 478)
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(180)	(76)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości zapasów	(123)	-
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	(284)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	(15)
Pozostałe koszty	(43)	(212)
Pozostałe koszty operacyjne	(1 640)	(2 122)

10. Przychody finansowe

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	1 447	498
Odsetki od pożyczek	-	11
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	828	920
Różnice kursowe	1 990	-
Pozostałe	52	14
Przychody finansowe	4 317	1 443

11. Koszty finansowe

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Odsetki od kredytów i obligacji	(5 679)	(4 438)
Odsetki od pożyczek	(8)	(38)
Różnice kursowe	-	(3 440)
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(783)	-
Koszty z tytułu leasingu finansowego	(199)	(209)
Pozostałe	(485)	(563)
Koszty finansowe	(7 154)	(8 688)

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

12. Podatek dochodowy

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Świadczenie pracownicze	(26)	(128)
Rezerwy na koszty okresu	(1 105)	(193)
Odsetki od obligacji i kredytów	326	(99)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(1 607)	782
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowych nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	1	(250)
Odpisy na pożyczki	(9)	(17)
Odpisy na należności	-	21
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	(32)	33
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	(181)	(253)
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	2 771	275
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	138	170
Rzeczowe aktywa trwałe	(4)	26
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	386	2 375
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	80	48
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(3 652)	(4 214)
Odsetki od pożyczki	157	234
Pozostałe	0	625
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(3 031)	(906)
Zmiana podatku odroczonego	(3 168)	(1 076)
Podatek bieżący	3 066	950
Podatek dochodowy razem	(102)	(126)

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Zysk brutto	(4 852)	(12 375)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(922)	(2 351)
Różnice:	820	2 225
efekt podatkowy różnic trwałych	250	219
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na niewykorzystane straty podatkowe	(30)	545
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z art. 15c ustawy o CIT	-	1 435

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na straty podatkowe	215	-
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	26
Inne	385	
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(102)	(126)

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	-	-	-
Przeniesienie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2026 r.	1 599	-	1 599
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	(1 367)	-	(1 367)
Amortyzacja za okres	(60)	-	(60)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2026 r.	(1 427)	-	(1 427)
Wartość netto na dzień 31 marca 2026 r.	172	-	172
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	1 441
Nabycie	-	7	7
Przeniesienie	44	(44)	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2025 r.	1 448	-	1 448
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	(1 155)	-	(1 155)
Amortyzacja za okres	(49)	-	(49)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2025 r.	(1 204)	-	(1 204)
Wartość netto na dzień 31 marca 2025 r.	244	-	244

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień 31 marca 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	-	-	-	-	379	22	401
Zbycie	-	-	-	-	(285)	-	(285)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2026 r.	3 780	60 762	1 799	4 532	8 048	604	79 525
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	-	(316)	(38)	(151)	(192)	-	(697)
Zbycie	-	-	-	-	91	-	91
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2026 r.	-	(5 694)	(1 112)	(2 372)	(3 487)	-	(12 665)
Wartość netto na dzień 31 marca 2026 r.	3 780	55 068	687	2 160	4 561	604	66 860

	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
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

Warszawa, 21 maja 2026 r.

	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	-	-	-	-	749	13	762
Zbycie	-	-	-	-	(894)	-	(894)
Przeniesienie	-	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 31 marca 2026 r.	3 780	60 926	1 673	4 873	7 427	595	79 274
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	-	(300)	(64)	(232)	(170)	-	(766)
Zbycie	-	-	-	-	148	-	148
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2026 r.	-	(4 558)	(905)	(2 102)	(2 901)	-	(10 466)
Wartość netto na dzień 31 marca 2026 r.	3 780	56 368	768	2 771	4 526	595	68 808

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 nocy dotyczącej praw do użytkowania oraz zobowiązań leasingowych w dalszej części sprawozdania finansowego.

Zabezpieczenia

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

Na dzień 31 marca 2026 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Zabezpieczenia

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

Na dzień 31 marca 2026 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 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		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Kaucje zapłacone	966	1 904	3 122
Pożyczki udzielone	119 555	117 684	131 601
Pozostałe należności długoterminowe	96	829	958
Długoterminowe aktywa finansowe razem	120 617	120 417	135 681
Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych*	119 555	117 676	130 738
Pożyczki do pozostałych podmiotów	-	-	863
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	119 555	117 676	131 601

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

Na dzień 31 marca 2026 roku została przeanalizowana utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych. Odpis na oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek do jednostek spółkontrolowanych na 31.03.2026 roku wynosił 798 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

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

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

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

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 31.03.2026 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Aktywa trwałe	385 034	384 284	419 996
w tym nieruchomości inwestycyjne	359 449	361 366	378 384
Aktywa obrotowe	20 176	24 249	36 967
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 875	20 445	28 398
Aktywa razem	405 210	408 533	456 963
Zobowiązania długoterminowe	284 294	279 546	420 550
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	275 374	271 449	412 499
Zobowiązania krótkoterminowe	153 257	149 946	12 982
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-
Zobowiązania razem	437 551	429 492	433 532
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	-	-	7 678
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
		01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży		14 306	6 497
Koszty operacyjne		(15 522)	(7 147)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		(6 502)	(2 883)
Przychody finansowe		1 787	8 605
Koszty finansowe		(12 729)	(4 785)
Zysk (strata) brutto		(18 660)	287
Podatek dochodowy		175	(139)
Zysk (strata) netto		(18 485)	148

kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:

- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć - wycena MPW - (134)

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży	-	-
- rezerwy na rozliczenie ceny	-	-
- dywidenda	1 201	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development	1 201	(134)

17. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Świadczenia pracownicze	294	320	-
Rezerwy na koszty okresu	1 323	2 428	1 696
Odsetki od obligacji i kredytów	1 779	1 453	1 843
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	11 149	12 757	13 338
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowych nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	-	-	514
Odpisy na zapasy	392	415	-
Odpisy na należności	55	55	149
Odpis na pożyczki	324	333	244
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	11 262	11 275	11 968
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	365	545	294
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	11 915	9 145	8 478
Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	38 857	38 726	38 523
Kompensata	(7 612)	(7 594)	(8 407)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	31 245	31 132	30 116
Rzeczowe aktywa trwałe	147	151	154
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	7 950	7 564	12 382
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	244	162	532
Różnice kursowe z wyceny	877	1 073	1 204
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	410	4 061	4 732
Odsetki od pożyczek	2 953	2 796	2 255
Wycena aktywów z tytułu leasingu	7 612	7 594	8 407
Pozostałe	197	285	353
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	20 390	23 687	30 019
Kompensata	(7 612)	(7 594)	(8 407)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	12 778	16 093	21 612

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

Prognozy w odniesieniu do Jednostki Dominującej uwzględniają głównie: wynik operacyjny Spółki, harmonogram płatności odsetek od finansowania zewnętrznego i pożyczek wewnątrzgrupowych oraz wynik, jaki Spółka może wygenerować wykorzystując posiadane grunty, poprzez realizację projektów

deweloperskich lub sprzedaż przedsięwzięć deweloperskich do spółek celowych po sfinalizowaniu fazy przygotowawczej inwestycji. Po przeprowadzonych analizach Zarząd stoi na stanowisku, że spółki z Grupy wygenerują wystarczające dochody podatkowe, aby zapewnić odzyskiwalność rozpoznanego aktywa.

18. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Produkcja niezakończona	797 006	752 280	744 842
Wyroby gotowe	121 312	134 890	269 787
Towary	216	227	208
Zapasy, razem	918 534	887 397	1 014 837

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

	31.03.2026		31.12.2025		31.03.2025	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	27 554	-	26 623	-	26 278	-
Inwestycja Zielona Italia	-	-	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	-	-	15	-	2 263
Inwestycja Unique Tower	-	180	-	180	-	180
Inwestycja Gdańsk Chmielna	69 858	-	60 579	-	30 900	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	45 599	-	45 201	-	55 502
Inwestycja Kołobrzeg	32 919	-	32 872	-	32 380	-
Inwestycja Conrada 30	-	-	-	34 370	58 738	-
Inwestycja Conrada 30 II	11 516	29 660	11 345	-	-	-
Inwestycja In Place	-	2 370	-	2 724	-	156 960
Inwestycja Wrocław Trio Park	-	7 010	-	8 867	70 495	-
Inwestycja Białotłęka I	21 987	-	18 750	-	16 451	-
Inwestycja Gardenia Lagom	-	691	-	1 283	51 020	7 770
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	-	35 802	-	41 303	-	46 165
Inwestycja Ursynów II	42 139	-	39 045	-	26 106	-
Inwestycja Ochota	102 264	-	102 025	-	100 421	-
Inwestycja Wrocław II	94 752	-	82 205	-	53 336	-
Inwestycja Osiedle Juu	69 449	-	66 229	-	41 219	-
Inwestycja Białotłęka IV	49 966	-	44 080	-	20 746	-
Inwestycja Praga Północ	14 558	-	14 279	-	13 796	-
Inwestycja Praga Południe	17 752	-	17 579	-	16 652	-
Inwestycja Konstancin	8 241	-	8 234	-	2 939	-
Inwestycja Gdynia Pucka	27 582	-	22 657	-	19 056	-
Inwestycja Lazurova II	50 599	-	50 508	-	48 531	-
Inwestycja Bielany Gdańska	45 636	-	45 371	-	43 726	-
Inwestycja Królowej Bony	73 452	-	73 442	-	72 052	-
Inwestycja Chmielna II	36 782	-	36 457	-	-	-
Zapasy, razem	797 006	121 312	752 280	134 890	744 842	269 787

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2026 r.	2 183
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	(122)
Wartość na dzień 31 marca 2026 r.	2 061

Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	-
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	2 183
Wartość na dzień 31 grudnia 2025 r.	<u>2 183</u>

Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	-
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	-
Wartość na dzień 31 marca 2025 r.	<u>-</u>

Stan odpisów aktualizujących	31.03.2026		31.12.2025		31.03.2025	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Gdańsk Motława Garden	-	2 061	-	2 183	-	-
	<u>-</u>	<u>2 061</u>	<u>-</u>	<u>2 183</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 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 Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 35.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł;
- Inwestycja In Place - gwarancja bankowa w kwocie 3.264 tys. zł; hipoteka do kwoty 422.639 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Wrocław Architektów - kredyt Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. - kredyt odnawialny do kwoty 65.000 tys. PLN, hipoteka do kwoty 104.000 tys. zł.
- Inwestycja Osiedle Senza - kredyt Marvipol Odkryta sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 63.150 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 97.725 tys. zł;
- Inwestycja Osiedle JUU - kredyt Marvipol Skarbka z Gór sp. z o.o. kredyt nieodnawialny w kwocie 55.283 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 85.925 tys. zł;
- Inwestycja Chmielna 78 Hotel Gdańsk - kredyt Marvipol Gdańsk Chmielna sp. z o.o. kredyt nieodnawialny w kwocie 141.770 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 8.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 224.655 tys. zł;
- Inwestycja Riviera Park 5 - kredyt Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o. kredyt nieodnawialny w kwocie 91.750 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 142.125 tys. zł;
- Inwestycja Nowa Chylonia - kredyt Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o., kredyt nieodnawialny w kwocie 80.208,8 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 5.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 127.813,2 tys. zł.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	7 387	3 960	3 251
Należności z tytułu dostaw i usług razem	7 387	3 960	3 251
Pozostałe należności	969	769	3 742
Rozliczenia międzyokresowe	5 156	3 947	4 472
Pozostałe należności razem	6 125	4 716	8 214
Należności z tytułu podatku VAT	3 750	6 109	7 931
Należności z tytułu podatku dochodowego	39	35	169
Należności z tytułu pozostałych podatków	2	-	-
Należności podatkowe	3 791	6 144	8 100
Należności krótkoterminowe netto	17 303	14 820	19 565
odpisy aktualizujące wartość należności		289	782
Należności krótkoterminowe brutto	17 303	15 109	20 347

20. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Środki pieniężne w kasie	59	33	57
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	312 557	271 167	222 271
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	312 616	271 200	222 328
W tym:			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	26 667	32 094	34 615
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	26 667	32 094	34 615

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		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
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

Seria	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Liczba akcji (szt.)	Wartość nominalna 1 akcji (zł)	Wartość nominalna serii (zł)	Sposób opłacenia
-------	-------------------------------	---------------------	--------------------------------	------------------------------	------------------

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 2025 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	31 790 353	31 790 353	31 790 353	76,32%	76,32%
Mariusz Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Akcje własne	633	-	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		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 219	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 536	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	(4 750)	58 171	(12 249)
Podstawowy zysk na jedną akcję	(0,11)	1,40	(0,29)

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 marca 2026 roku, 31 grudnia 2025 roku i na 31 marca 2025 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcję.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	726 381	731 131	685 706
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	17,44	17,55	16,46

22. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
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	-

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Rezerwy razem	5 688	9 124	8 936
<i>w tym:</i>			
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		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Kredyty	37 132	39 287	12 126
Pożyczki	-	953	5 561
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	28 698	20 820	-
część długoterminowa	8 434	19 420	17 687

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
do 12 miesięcy	28 698	20 820	-
powyżej 1 roku do 3 lat	8 434	19 420	15 693
powyżej 3 do 5 lat	-	-	1 994
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	37 132	40 240	17 687

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
w walucie polskiej	37 132	39 287	12 126
w walutach obcych	-	953	5 561
Kredyty i pożyczki razem	37 132	40 240	17 687

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
dla kredytów w PLN	5,79%-6,81%	5,82%-7,04%	7,62% - 9,91%
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
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	05.11.2018	25 000		- 30.06.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82.500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000		- 06.09.2026	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego
Alior Bank S.A.	04.07.2024	10 000		- 30.07.2027	hipoteka umowna do kwoty 15.000 tys. zł, cesja praw z polisy majątkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym
Bank Millennium S.A.	30.09.2024	65 000	10 629	30.03.2027	oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 104 tys. zł; oświadczenie o poddaniu się egzekucji przystępującego do długu – Marvipol Development S.A., do kwoty 104 tys. zł; hipoteka na nieruchomości do kwoty 104 tys. zł; zastaw rejestrowy na udziałach kredytobiorcy; przelew praw do umowy o GW; przewłaszczenie praw do dokumentacji architektonicznej; przelew wierzytelności z umów zawartych z nabywcami
Alior Bank S.A.	31.03.2025	141 770		- 29.02.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 224.655 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
PKO BP 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	18 069	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
Alior Bank S.A.	25.06.2025	2 000		- 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

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	07.05.2025	63 150	8 434	31.12.2027	przez Poręczyciela hipoteka na nieruchomości do kwoty 97.725 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach 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	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
PKO BP S.A.	16.12.2025	91 750	-	30.09.2028	przez Poręczyciela, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	16.12.2025	3 000	-	30.09.2028	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	80 208	-	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
mBank S.A.	18.12.2025	5 000	-	18.06.2030	
		580 161	37 132		

24. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	436 739	430 364	430 364
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	89 631	176 926	-
Rolowanie obligacji	10 369	3 074	-
Koszty emisji	(3 170)	(3 399)	-
Wpływy z emisji obligacji netto	96 830	176 601	-
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	2 982	774	544

Warszawa, 21 maja 2026 r.

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Rolowanie obligacji	(10 369)	(3 074)	-
Wykup obligacji	(45 098)	(167 926)	(70 000)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	481 084	436 739	360 908
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	-	-	64 991
część długoterminowa	481 084	436 739	295 917

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
do 12 miesięcy	-	-	64 991
powyżej 1 roku do 3 lat	198 028	252 717	90 105
powyżej 3 do 5 lat	283 056	184 022	205 812
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	481 084	436 739	360 908

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 P2025A	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 pozostałych aktywów nieruchomościowych dotyczą umów najmu lub dzierżawy lokali z kompleksu Unique Apartments. Aktywa prezentowane jako zapasy dotyczą użytkowania wieczystego gruntów, na których Grupa realizuje inwestycje deweloperskie.

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu – segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2026 r.	13 267	39 982	2 290
Amortyzacja	(559)	(1 462)	(9)

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2026 r.	12 708	38 520	2 281
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
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	13 553	45 713	3 538
Nabycie	1 045	-	-
Amortyzacja	(491)	(1 468)	(14)
Modyfikacja umów leasingu	240	8	(418)
Zbycie	-	-	(37)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2025 r.	14 347	44 253	3 069

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2026 r.	13 719	57 557	3 160
Koszty finansowe	177	1 691	36
Płatności	(773)	(3 092)	(274)
Różnice kursowe	162	-	-
Stan na dzień 31 marca 2026 r.	13 285	56 156	2 922
Stan na dzień 1 stycznia 2025 r.	14 364	62 649	4 462
Nabycie	1 564	-	-
Koszty finansowe	851	7 154	357

Warszawa, 21 maja 2026 r.

	Zobowiązania z tytułu leasingu – segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
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.	14 364	62 649	4 462
Nabycie	1 045	-	-
Koszty finansowe	195	1 842	94
Modyfikacje umów leasingu	(908)	(3 085)	(369)
Płatności	240	8	(418)
Różnice kursowe	(262)	-	-
Zbycie	-	-	(37)
Stan na dzień 31 marca 2025 r.	14 674	61 414	3 732

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
do 12 miesięcy	8 638	8 478	7 860
powyżej 1 roku do 3 lat	18 162	17 772	16 458
powyżej 3 do 5 lat	22 034	21 396	19 705
powyżej 5 lat	20 607	23 620	32 065
Zobowiązania z tytułu leasingu	69 441	71 266	76 088

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

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
do 12 miesięcy	1	1	1
powyżej 1 roku do 3 lat	1	1	3
powyżej 3 do 5 lat	1	1	3
powyżej 5 lat	2 919	3 157	3 725
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	2 922	3 160	3 732

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2025 - 31.03.2025
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(2 021)	(7 948)	(1 959)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(1 868)	(7 995)	(2 037)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	(99)	(1 223)	(99)
Różnice kursowe	(162)	311	262
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(4 150)	(16 855)	(3 833)

Warszawa, 21 maja 2026 r.

Na 31 marca 2026 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 31 marca 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 31 marca 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		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	23 429	35 611	40 324
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 624	2 797	8 424
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 895	3 895	2 122
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	2 429	1 730	1 765
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 351	1492	2 441
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	33 728	45 525	55 076
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 624	2 797	8 424
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	31 104	42 728	46 652
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 790	4 340	112

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

27. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Inwestycja Gdańsk Chmielna	55 637	37 274	7 927
Inwestycja JUU	23 284	15 697	4 409
Inwestycja Kosmos	19 150	12 977	1 629

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Inwestycja Wrocław Trio Park	831	192	49 041
Inwestycja Sengera	16 700	11 274	2 448
Inwestycja Senza	16 452	8 064	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	-	5 850
Inwestycja In Place	-	73	191 249
Inwestycja Motława Garden	3 648	-	469
Inwestycja Gardenia Lagom	-	-	49 884
Inwestycja Conrada 30	2 992	483	14 761
Inwestycja Gdynia Pucka	1 843	961	-
Inwestycja Żubowiecka	5 847	-	-
Pozostałe	248	1 184	333
Przychody przyszłych okresów razem	146 632	88 179	328 000

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

Przychody przyszłych okresów – przewidywany moment ujęcia przychodów

	Stan na 31.03.2026	2026	2027
Przychody przyszłych okresów	146 632	83 305	63 327

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

	Stan na 31.03.2025	2025	2026	2027
Przychody przyszłych okresów	328 000	296 493	23 580	7 927

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Pożyczki	119 555	117 676	130 738
Należności z tytułu dostaw i usług	55	40	50
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	119 610	117 716	130 788
Pożyczki	-	-	863
Należności z tytułu dostaw i usług	7 332	3 919	3 200
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	7 332	3 919	4 063
Środki pieniężne	312 616	271 200	222 328
Razem	439 558	392 835	357 179

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Kredyty bankowe i pożyczki	37 132	40 240	17 687
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	23 429	35 611	40 324
Zobowiązania z tytułu obligacji	481 084	436 739	360 908
Kaucje	6 519	6 692	10 546
Zobowiązania z tytułu leasingu	69 441	71 266	76 088
Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu	617 605	590 548	505 553

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 31 marca 2026 roku, 31 grudnia 2025 roku i 31 marca 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 31 marca 2026 r. wynosi: 338.895 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosiła: 371.020 tys. zł, na dzień 31 marca 2025 r. wynosiła: 357.924 tys. zł.

30. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki Marvipol Sopot I Sp. z o.o. i Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o. udzieliły poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z zawartą 5 listopada 2018 umową kredytu odnawialnego, którego aktualny limit wynosi 35.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.868 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 55.283 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 110.566 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł;

- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Architektów w związku z zawartą 30 września 2024 roku umową kredytu odnawialnego do kwoty 65.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 104.000 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów sp. z o.o. W związku z zawartą 8 lipca 2024 roku umową określającą warunki udzielania gwarancji. Poręczenie do kwoty 6.528 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. jako dłużnik hipoteczny złożyła oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 15.000 tys. zł w związku z kredytem odnawialnym do kwoty 10.000 tys. zł udzielonym Marvipol Development S.A. przez Alior Bank S.A.
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 141.770 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 212.655 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu odnawialnego w kwocie 8.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 12.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Odkryta Sp. z o.o. w związku z zawartą 7 maja 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 63.150 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.976 tys. zł.
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz osoby fizycznej za zobowiązanie spółki Marvipol Odkryta sp. z o.o. w związku z zawartą z tą osobą fizyczną umową nabycia nieruchomości (Osiedle Senza) i z określonym w tej umowie zobowiązaniem Marvipol Odkryta sp. z o.o. do wykonania prac budowlanych do kwoty 450 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o. w związku z zawartą 16 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 91.750 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 17.352 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o. w związku z zawartą 18 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego i budowlanego w kwocie 85.208 tys. zł. Poręczenie udzielone do łącznej kwoty 135.713,7 tys. zł.

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	1 367	1 122

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

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	332	308

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	205	190

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 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	16	13	10	3	6
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	42	40	45	37	44
Sprzedaż produktów i usług	58	53	55	40	50

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	158	370	46	79	228
Zakup produktów i usług	158	370	46	79	228

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2026	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Zmiana stanu odpisu na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2026
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	48 701	-	-	-	357	-	759	(272)	49 545
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	43 249	-	-	-	298	-	682	(299)	43 930
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	25 726	-	-	-	174	-	391	(211)	26 080
	117 676	-	-	-	829	-	1 832	(782)	119 555

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Zmiana stanu odpisu na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2025
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	14 608	-	-	-	99	-	(314)	(101)	14 292
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	48 959	-	-	-	356	-	(1 043)	94	48 366
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	43 741	-	-	-	294	-	(939)	(297)	42 799
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	25 642	-	-	-	171	-	(538)	6	25 281
	132 950	-	-	-	920	-	(2 834)	(298)	130 738

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2026	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Kompensata pożyczki i dywidendy	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2026
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	953	-	-	-	-	-	17	970	-
	953	-	-	-	-	-	17	970	-

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2025	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczane saldo na dzień 31.03.2025
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	4 650	-	-	-	29	-	(97)	4 582
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	1 033	-	-	-	9	-	(22)	1 020
	5 683	-	-	-	38	-	(119)	5 602

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	119 555	117 676	130 738
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	119 555	117 676	130 738

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Do 1 roku	-	953	-
Od 1 roku do 3 lat	-	-	5 602
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	-	953	5 602

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
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. (daw. 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%
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o. (daw. Marvipol Sopot II Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol 108 Sp. z o.o.	100%	-	-

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	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%

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

- 2) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 3) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 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 31 marca 2026 r. w Grupie wynosiło 82 osoby.

34. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 31 marca 2026 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 marca 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. Do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania nie nastąpiły zdarzenia powodujące konieczność dokonania korekt. Zdarzeniem istotnym nie powodującym dokonania korekt było wydanie rekomendacji Zarządu dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ws. wypłaty dywidendy.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 31 marca
i za okres trzech
miesięcy 2026 roku

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

	Nota	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	4	6 592	8 947
Pozostałe przychody operacyjne	7	1 104	1 407
Przychody finansowe	9	15 561	14 779
Przychody operacyjne razem		23 257	25 133
Koszt własny sprzedaży	5	(7 447)	(11 982)
Koszty sprzedaży	6	(45)	(66)
Koszty ogólnego zarządu	6	(1 029)	(951)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(497)	(616)
Koszty finansowe	10	(11 317)	(12 639)
Koszty operacyjne razem		(20 335)	(26 254)
Zysk (strata) brutto		2 922	(1 121)
Podatek dochodowy	11	93	(953)
Zysk (strata) netto		3 015	(2 074)
Inne całkowite dochody			
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-
Podatek dochodowy		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowite dochody netto		3 015	(2 074)
Zysk na 1 akcję			
Podstawowy (zł)		0,07	(0,05)
Rozwodniony (zł)		0,07	(0,05)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 21 maja 2026 r.

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

		Okres zakończony		
	Nota	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
AKTYWA				
Wartości niematerialne	12	40	63	85
Rzeczowe aktywa trwałe	13	6 535	6 363	6 385
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	23	12 078	12 636	13 709
Długoterminowe aktywa finansowe	14	906 831	813 333	804 236
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	6 198	6 488	8 401
Aktywa trwałe razem		931 682	838 883	832 816
Aktywa obrotowe				
Zapasy	16	301 701	298 513	256 145
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	6 976	33 009	22 995
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	71 618	129 679	33 429
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		2 416	4 036	-
Aktywa obrotowe razem		380 295	461 201	312 569
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 311 977	1 300 084	1 145 385

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
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		129 927	129 927	73 142
Akcje własne		(4)	(4)	-
Zyski zatrzymane		28 296	25 281	79 702
Kapitały razem		696 272	693 257	690 897
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	20	-	-	3 436
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	29 545	30 866	29 549
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	61 579	89 010	26 702
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	481 084	436 739	295 917
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	10 561	10 756	11 894
Pozostałe zobowiązania	24	423	331	1 986
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		583 192	567 702	369 484
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	20	-	3 436	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	-	9 199	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	-	-	64 991
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	2 808	3 038	2 874
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste		2 250	2 452	2 250
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	10 756	9 778	12 441
Przychody przyszłych okresów		16 699	11 222	2 448
Zobowiązania krótkoterminowe razem		32 513	39 125	85 004
Zobowiązania razem		615 705	606 827	454 488
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 311 977	1 300 084	1 145 385

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy z połączenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku</i>							
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	129 927	(4)	25 281	693 257
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	3 015	3 015
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	129 927	(4)	28 296	696 272
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku</i>							
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
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku</i>							
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	-	81 776	692 971
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	(2 074)	(2 074)
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	-	79 702	690 897

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		2 922	(1 121)
Amortyzacja	6	788	739
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(869)	1 168
Przychody odsetkowe	9	(14 516)	(14 779)
Koszty odsetkowe	10	10 547	10 921
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		57	98
Koszty z tytułu leasingu	10	187	198
Pozostałe		23	2
Korekty razem		(3 783)	(1 653)
Zmiana stanu zapasów		(2 491)	(784)
Zmiana stanu należności		(3 870)	20 261
Zmiana stanu rezerw	20	(3 436)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		205	1 919
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		5 477	337
Zmiana kapitału obrotowego		(4 115)	21 733
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(4 975)	18 959

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		21 281	4 026
Spłata udzielonych pożyczek		22 700	26 907
Wpływy		43 981	30 933
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(379)	(423)
Wniesienie wkładów pieniężnych		(5)	-
Pożyczki udzielone	28	(123 110)	(11 400)
Wydatki		(123 494)	(11 823)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(79 513)	19 110
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji	22	86 461	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		6 149	17 761
Wpływy		92 610	17 761
Wykup obligacji	22	(45 098)	(70 000)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(13 200)	(50)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	23	(1 026)	(1 175)
Odsetki i prowizje zapłacone		(6 858)	(11 259)
Wydatki		(66 182)	(82 484)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		26 428	(64 723)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(58 061)	(26 654)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(58 061)	(26 654)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		129 679	60 083
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		71 618	33 429

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 marca 2026 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 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

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).

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

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wyroby gotowe	1 016	6 698
Usługi	5 576	2 249
Przychody ze sprzedaży	6 592	8 947

5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wyroby gotowe	(952)	(5 241)
Usługi	(6 495)	(6 741)
Koszt własny sprzedaży	(7 447)	(11 982)

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Amortyzacja	(757)	(732)
Zużycie materiałów i energii	(438)	(294)
Usługi obce	(5 051)	(7 535)
Podatki i opłaty	(204)	(47)

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wynagrodzenia	(2 095)	(1 922)
Ub. społ. i inne świadczenia	(203)	(201)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 211)	(2 023)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	2 512	772
Koszty według rodzaju	(7 447)	(11 982)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-
Koszty marketingu	(45)	(66)
Koszty sprzedaży	(45)	(66)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Koszty planowanych inwestycji	(46)	(32)
Koszt zakończonych inwestycji	(75)	(59)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(770)	(672)
Wynagrodzenia	(43)	(138)
Usługi doradcze	(95)	(50)
Inne	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(1 029)	(951)

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Amortyzacja	(788)	(739)
Zużycie materiałów i energii	(453)	(311)
Usługi obce	(3 668)	(4 068)
Podatki i opłaty	(60)	(24)
Wynagrodzenia	(2 172)	(2 164)
Ub. społ. i inne świadczenia	(268)	(261)
Pozostałe koszty rodzajowe	(160)	(191)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu*	(7 569)	(7 758)

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

7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Przychody z najmu	147	678
Przychody z refaktur	474	419
Sprzedaż usług	136	283
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	304	27
Pozostałe przychody	43	-
Pozostałe przychody operacyjne	1 104	1 407

8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Koszty najmu	-	(61)
Koszty refaktur	(466)	(412)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	(22)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	(15)
Pozostałe koszty	(31)	(106)
Pozostałe koszty operacyjne	(497)	(616)

9. Przychody finansowe

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	1 396	313
Odsetki od pożyczek	13 120	14 466
Różnice kursowe	1 045	-
Przychody finansowe	15 561	14 779

10. Koszty finansowe

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(10 547)	(10 921)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(187)	(198)
Różnice kursowe	(162)	(1 169)
Pozostałe*	(421)	(351)
Koszty finansowe	(11 317)	(12 639)

*W pozycji „odsetki od kredytów i obligacji” prezentowane są łącznie koszty zarachowanych odsetek oraz efekt wyceny wg. skorygowanego kosztu.

11. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Rezerwy na koszty okresu	(757)	(119)
Odsetki od obligacji i kredytów	326	(94)
Odpisy na należności	19	-
Odsetki naliczone od pożyczki	80	46
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	(57)	(208)
Strata podatkowa	-	1 422
Inne	19	132
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	(370)	1 179
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	11	91
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(11)	19
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	(1 321)	2 011
Wycena aktywów z tytułu leasingu	(80)	(74)
Inne	-	85
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(1 401)	2 132
Zmiana podatku odroczonego	1 031	(953)
Podatek bieżący	(938)	-

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Podatek dochodowy razem	93	(953)
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Zysk brutto	2 922	(1 121)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(555)	213
Różnice:	648	(1 166)
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	-
Odpis aktualizujący niepodlegający odwróceniu	-	-
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	-	(947)
Różnice trwałe	(200)	(219)
Udział w Podatkowej Grupie Kapitałowej*	848	-
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	93	(953)

* 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.

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 31 marca 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	(23)	(23)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2026 r.	(1 161)	(1 161)
Wartość netto na dzień 31 marca 2026 r.	40	40
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	1 161	1 161

	Oprogramowanie	Razem
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	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2025 r.	1 161	1 161
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	(1 058)	(1 058)
Amortyzacja za okres	(18)	(18)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2025 r.	(1 076)	(1 076)
Wartość netto na dzień 31 marca 2025 r.	85	85

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	-	-	-	379	-	379
Wartość brutto na dzień 31 marca 2026 r.	1 940	373	4 434	3 978	-	10 725
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	(36)	(373)	(2 265)	(1 309)	-	(3 983)
Amortyzacja za okres	(8)	-	(181)	(17)	-	(207)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2026 r.	(44)	(373)	(2 446)	(1 326)	-	(4 190)
Wartość netto na dzień 31 marca 2026 r.	1 896	-	1 988	2 652	-	6 535
	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
Wykup z leasingu	-	-	223	-	-	223
Zbycie	-	-	(626)	-	-	(626)
Przeniesienie z zapasów	1 940	-	-	-	-	1 940
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.	1 904	-	2 169	2 290	-	6 363

	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	4 776	2 671	-	7 820
Nabycie	-	-	-	413	10	423
Przeniesienie z zapasów	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 31 marca 2025 r.	1 940	373	4 776	3 084	10	10 183
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	(373)	(1 945)	(1 250)	-	(3 568)
Amortyzacja za okres	-	(2)	(225)	(3)	-	(230)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2025 r.	-	(375)	(2 170)	(1 253)	-	(3 798)
Wartość netto na dzień 31 marca 2025 r.	1 940	(2)	2 606	1 831	10	6 385

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 31 marca 2026 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 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.

14. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Udziały	83 089	83 084	113 055
Pożyczki udzielone	823 742	730 249	691 181
Długoterminowe aktywa finansowe razem	906 831	813 333	804 236

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	62 703	44 350	37 829
Robo Wash S.A.	-	-	864
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	2 785	7 689	34 515
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	44 316	55 443	44 224
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	54 780	53 750	64 728
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	51 791	54 626	51 423
Marvipol Logistics S.A.	129 696	127 811	125 989
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	29 941	45 734	17 964
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	54 679	53 859	50 870
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	35 414	29 323	26 176
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 960	5 957	5 949
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	43 221	36 967	1 098
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	89 848	87 327	83 434
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	37 137	38 709	54 640
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	23 469	22 636	20 456
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	-	3
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	-	-	18 195
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	72 636	64 600	51 737
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	-	1 168	1 087
Marvipol Projekt 102 So. z o.o.	61	50	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	61	50	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	61	50	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	61	50	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	61	50	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	61	50	-
Marvipol 108 Sp. z o.o.	85 000	-	-
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	823 742	730 249	691 181

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

Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
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.	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	5 008
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	30 007	30 007
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	26 168	26 168	26 168
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	50	50	50
Marvipol Projekt 102 So. z o.o.	5	5	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol 108 Sp. z o.o.	5	-	-
Wartość udziałów w spółkach zależnych	83 089	113 084	113 055

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.

15. Odroczony podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Rezerwy na koszty okresu	16	773	669
Odsetki od obligacji i kredytów	1 779	1 453	1 808
Odpisy pożyczek	2 341	2 341	2 518
Odpisy należności	19	-	-
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	1 507	1 427	815
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	2 765	2 822	2 963
Strata podatkowa	-	-	2 062
Inne	114	95	211
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	8 541	8 911	11 046
Kompensata	(2 343)	(2 423)	(2 645)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	6 198	6 488	8 401
Zapasy	112	101	853
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	115	126	147
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	29 318	30 639	28 451
Wycena aktywów z tytułu leasingu	2 343	2 423	2 645
Inne	0	0	98
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	31 888	33 289	32 194
Kompensata	(2 343)	(2 423)	(2 645)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	29 545	30 866	29 549

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

16. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Produkcja niezakończona	301 701	297 555	252 919
Wyroby gotowe	-	958	3 226
	301 701	298 513	256 145

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

	31.03.2026		31.12.2025		31.03.2025	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	26 963	-	26 791	-	26 446	-
Inwestycja Białoteka	-	-	-	-	16 460	-
Inwestycja Ursynów II	42 273	-	39 173	-	26 114	-

	31.03.2026		31.12.2025		31.03.2025	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Waszyngtona	17 752	-	17 579	-	16 656	-
Inwestycja Ursus	73 453	-	73 442	-	72 052	-
Inwestycja Konstancin	8 242	-	8 235	-	2 939	-
Inwestycja Lazurova II	50 599	-	50 508	-	48 531	-
Inwestycja Bielany	45 636	-	45 371	-	43 721	-
Inwestycja Chmielna 2	36 783	-	36 456	-	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	-	-	953	-	953
Inwestycja Central Park Ursynów	-	-	-	5	-	2 273
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Zapasy, razem	301 701	-	297 555	958	252 919	3 226

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2026 r.	-
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 31 marca 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 31 marca 2025 r.	-

Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł.

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	4 096	891	4 228
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	4 096	891	4 228
Pozostałe należności	2 069	30 187	17 120
Rozliczenia międzyokresowe	859	1 868	1 146
Pozostałe należności razem	2 928	32 055	18 266
Należności z tytułu podatku VAT	49	150	713
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	10	-
Należności podatkowe	49	160	713
Należności krótkoterminowe brutto	7 073	33 106	23 207
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(97)	(97)	(212)
Należności krótkoterminowe netto	6 976	33 009	22 995

18. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Środki pieniężne w kasie	5	13	7
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	71 613	129 666	33 422
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	71 618	129 679	33 429
W tym:			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	2 416	4 036	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	2 416	4 036	-

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
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
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego na 31 marca 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	

Akcjonariat na 31 marca 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		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 219	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	3 015	25 281	(2 074)
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,07	0,61	(0,05)

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	696 272	693 257	690 897
Liczba akcji	41 652 219	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	16,72	16,64	16,59

20. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	-	3 436	3 436
Rezerwy razem	-	3 436	3 436
<i>w tym:</i>			
część długoterminowa	-	-	3 436
część krótkoterminowa	-	3 436	-

21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek**Kredyty i pożyczki według rodzaju**

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Kredyty	-	9 199	2 761
Pożyczki	61 579	89 010	23 941
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	-	9 199	-
część długoterminowa	61 579	89 010	26 702

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
do 12 miesięcy	-	9 199	-
powyżej 1 roku do 3 lat	61 579	89 010	26 702
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	61 579	98 209	26 702

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
w walucie polskiej	61 230	98 209	26 702
w walutach obcych	349	-	-
Kredyty i pożyczki razem	61 579	98 209	26 702

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
dla kredytów i pożyczek w PLN	5,82%-7,04%	5,82%-7,04%	7,17%-8,65%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	05.01.2022	7 500	-	20.02.2026	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	25 000	-	30.06.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.07.2021	18 000	-	06.09.2026	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego
Alior Bank S.A.	04.07.2024	10 000	-	30.07.2027	Hipoteka umowna do kwoty 15.000 tys. zł, cesja praw z polisy majątkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym

22. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	436 739	430 364	430 364
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	89 631	176 926	-
Rolowanie obligacji	10 369	3 074	-
Koszty emisji	(3 170)	(3 399)	-
Wpływy z emisji obligacji netto	96 830	176 601	-
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	2 982	774	544
Rolowanie obligacji	(10 369)	(3 074)	-
Wykup obligacji	(45 098)	(167 926)	(70 000)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	481 084	436 739	360 908
w tym:			
część krótkoterminowa	-	-	64 991
część długoterminowa	481 084	436 739	295 917

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
do 12 miesięcy	-	-	64 991
powyżej 1 roku do 3 lat	198 028	252 717	90 105
powyżej 3 do 5 lat	283 056	184 022	205 812
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	481 084	436 739	360 908

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

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	(558)	(9)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2026 r.	12 078	2 268

	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	(491)	(10)
Modyfikacje umów leasingu	240	(214)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2025 r.	13 709	2 304

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	166	71
Płatności	(753)	(273)
Różnice kursowe	162	-
Stan na 31 marca 2026 r.	13 369	2 250

	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	0
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	198	75
Indeksacja umów leasingowych	240	(214)
Płatności	(901)	(274)
Różnice kursowe	(263)	-
Stan na 31 marca 2025 r.	14 768	2 250

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
do 12 miesięcy	3 069	3 038	2 874
powyżej 1 roku do 3 lat	4 165	4 064	3 920
powyżej 3 do 5 lat	4 141	4 030	3 842
powyżej 5 lat	4 244	5 114	6 382
Zobowiązania z tytułu leasingu	15 619	16 246	17 018

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(558)	(2 096)	(491)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(187)	(794)	(198)
Różnice kursowe	(162)	131	263
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(907)	(2 759)	(426)

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 079	3 493	7 558
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	423	331	1 986
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	2 315	2 615	1 650
Zobowiązania publiczno - prawne	3 696	1 122	732
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	578	490	585
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	88	2 058	1 916
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	11 179	10 109	14 427
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	423	331	1 986
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	10 756	9 778	12 441

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		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Inwestycja Central Park Ursynów	-	-	226
Inwestycja Sengera	16 699	11 222	768
Pozostałe	-	-	1 454
Przychody przyszłych okresów razem	16 699	11 222	2 448

Przychody przyszłych okresów – przewidywany moment ujęcia przychodów

	Okres zakończony		
	Stan na 31.03.2026	2026	2027
Przychody przyszłych okresów	16 699	16 699	-

	Stan na 31.12.2025	2026	2027
Przychody przyszłych okresów	11 222	11 222	-

	Stan na 31.03.2025	2025	2026	2027
Przychody przyszłych okresów	2 448	1 680	768	-

26. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Pożyczki	823 742	730 249	690 317
Należności z tytułu dostaw i usług	2 532	593	2 918
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	826 274	730 842	693 235
Pożyczki	-	-	864
Należności z tytułu dostaw i usług	1 467	201	1 098
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	1 467	201	1 962
Środki pieniężne	71 618	129 679	33 429
Razem	899 359	860 722	728 626

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Kredyty bankowe i pożyczki	61 579	98 209	26 702
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 080	3 493	7 558
Zobowiązania z tytułu obligacji	481 084	436 739	360 908
Kaucje	2 315	2 946	1 650
Zobowiązania z tytułu leasingu	15 619	16 246	17 018
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	564 676	557 633	413 836

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;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Architektów w związku z zawartą 30 września 2024 roku umową kredytu odnawialnego do kwoty 65.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 104.000 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów sp. z o.o. W związku z zawartą 8 lipca 2024 roku umową określającą warunki udzielania gwarancji. Poręczenie do kwoty 6.528 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 141.770 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 212.655 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu odnawialnego w kwocie 8.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 12.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Odkryta Sp. z o.o. w związku z zawartą 7 maja 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 63.150 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.976 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz osoby fizycznej za zobowiązanie spółki Marvipol Odkryta sp. z o.o. w związku z zawartą z tą osobą fizyczną umową nabycia nieruchomości (Osiedle Senza) i z określonym w tej umowie zobowiązaniem Marvipol Odkryta sp. z o.o. do wykonania prac budowlanych do kwoty 450 tys. zł;
- 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 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wynagrodzenie Zarządu	1 367	1 122
	1 367	1 122

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	205	190
	205	190

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 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	927	1 733	17	85	411
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	337	2 463	-	30	205
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	384	1 442	456	31	181
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	48	343	-	7	57
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	48	273	-	7	19
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	352	808	8	35	178
Marvipol Logistics S.A.	5	21	5	4	5
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	133	540	132	37	163
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	388	176	14	37	75
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	445	1 589	17	74	234
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	48	220	25	7	57
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	2	-	1	1	1
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	48	175	57	7	57
Property-ad Sp. z o.o.	15	42	12	4	12
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	48	175	57	7	57
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	760	37 439	913	51	328
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	431	145	502	24	57
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	48	178	57	7	57
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	773	5 581	-	7	411
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	158	1 249	164	51	179
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	52	188	-	7	62
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	570	188	7	29	62
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	7	2	7	4	-
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	5	-	4	-	-

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	5	-	4	-	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	5	-	4	-	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	5	-	4	-	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	5	-	4	-	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	5	-	4	-	-
Marvipol 108 Sp. z o.o.	2	-	2	-	-
Jednostki zależne razem	6 059	54 970	2 477	553	2 868
Pozostałe jednostki powiązane razem	20	10	7	1	3
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	38	229	48	39	47
Sprzedaż produktów i usług razem	6 117	55 209	2 532	593	2 918

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	4	1	-	4
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	1	1	-	1	1
Marvipol Development Unique Tower Sp z o.o.	8	46	-	3	41
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	-	-	-	480
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	15	10	-	6	6
Jednostki zależne razem	24	61	1	10	532
Pozostałe jednostki powiązane razem	-	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	50	344	15	88	228
Zakup produktów i usług razem	74	405	16	98	760

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Jednostki zależne	-	-	14 343	-	14 343
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	-	-	14 343	-	14 343

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2026	Zaciągnięcie	Spląty kapitału	Kompensata pożyczek	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczane saldo na dzień 31.03.2026
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	2 404	-	-	1 183	-	-	-	1 221
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	1 354	-	-	-	-	-	-	1 354
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	-	2 348	-	-	29	-	-	2 377
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	71 757	-	2 400	30 000	1 239	-	-	40 596
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	13 495	2 200	-	-	336	-	-	16 031
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	89 010	4 548	2 400	31 183	1 604	-	-	61 579

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2025	Zaciągnięcie	Spląty kapitału	Kompensata pożyczek	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczane saldo na dzień 31.03.2025
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	172	-	-	-	172	-	-	172
Property-Ad Sp. z o.o.	496	-	-	11	-	-	507	496
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	2 404	-	-	-	-	-	2 404	2 404
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	1 354	-	-	-	-	-	1 354	1 354
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	4 320	-	50	120	-	-	4 390	4 320
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	15 000	-	286	-	-	15 286	-
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	8 746	15 000	50	417	172	-	23 941	8 746

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2026	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Kompensata pożyczki	Nierozliczane saldo nadzień 31.03.2026
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	7 689	-	4 700	89	293	-	-	-	2 785
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	44 350	17 500	-	853	-	-	-	-	62 703
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	55 443	-	4 000	1 055	8 182	-	-	-	44 316
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	53 750	-	-	1 030	-	-	-	-	54 780
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	54 626	-	-	1 056	3 891	-	-	-	51 791
Marvipol Logistics S.A.	127 811	-	-	1 885	-	-	-	-	129 696

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2026	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Kompensata pożyczki	Nierozliczone saldo nadzień 31.03.2026
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	53 859	-	-	820	-	-	-	-	54 679
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 957	-	-	3	-	-	-	-	5 960
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	45 734	2 000	14 000	841	4 634	-	-	-	29 941
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	29 323	5 500	-	591	-	-	-	-	35 414
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.	36 967	5 300	-	954	-	-	-	-	43 221
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	87 327	700	-	790	-	1 031	-	-	89 848
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	38 709	100	-	1 216	2 888	-	-	-	37 137
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	22 636	450	-	383	-	-	-	-	23 469
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	1 168	-	-	15	-	-	-	1 183	-
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	64 600	6 500	-	1 536	-	-	-	-	72 636
Marvipol Projekt 102 So. z o.o.	50	10	-	1	-	-	-	-	61
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	50	10	-	1	-	-	-	-	61
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	50	10	-	1	-	-	-	-	61
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	50	10	-	1	-	-	-	-	61
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	50	10	-	1	-	-	-	-	61
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	50	10	-	1	-	-	-	-	61
Marvipol 108 Sp. z o.o.	-	85 000	-	-	-	-	-	-	85 000
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	730 249	123 110	22 700	13 123	19 888	1 031	-	1 183	823 742

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Nierozliczone saldo nadzień 31.03.2025
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	33 485	250	-	780	-	-	-	34 515
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	37 082	-	-	747	-	-	-	37 829
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	38 669	4 500	-	1 055	-	-	-	44 224
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	137	-	-	-	137	-	-	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	62 745	500	-	1 483	-	-	-	64 728
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	50 290	-	-	1 133	-	-	-	51 423
Marvipol Logistics S.A.	123 726	-	-	2 263	-	-	-	125 989

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Nierozliczone saldo nadzień 31.03.2025
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	50 670	-	800	1 000	-	-	-	50 870
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 946	-	-	3	-	-	-	5 949
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	17 526	-	-	438	-	-	-	17 964
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	25 527	-	-	649	-	-	-	26 176
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.	1 008	-	-	90	-	-	-	1 098
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	84 064	-	-	801	-	(1 431)	-	83 434
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	58 778	-	5 700	1 562	-	-	-	54 640
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	19 876	150	-	430	-	-	-	20 456
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	34 354	-	14 700	705	2 164	-	-	18 195
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	7 004	-	5 600	-	1 401	-	-	3
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	1 058	-	-	29	-	-	-	1 087
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	44 453	6 000	-	1 284	-	-	-	51 737
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	696 398	11 400	26 800	14 452	3 702	(1 431)	-	690 317

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
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%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	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 I kwartale 2026 r.

30. Średnioroczne zatrudnienie w Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 31 marca 2026 r. w Spółce wynosiło 29 osób.

31. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 31 marca 2026 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 marca 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. w I kwartale 2026 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych



Marvipol Development S.A.

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