



**Raport śródroczny
Marvipol Development S.A.
za III kwartał 2025 r.**

Warszawa, 19 listopada 2025 r.

Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W OKRESIE 9 MIESIĘCY 2025 R.	6
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	7
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	7
Władze Spółki	9
Akcjonariat Spółki	10
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	10
Grupa Kapitałowa w liczbach	13
Najważniejsze wydarzenia 9 miesięcy 2025 roku oraz do dnia sporządzenia raportu	14
Segment deweloperski	16
› Portfel projektów deweloperskich	17
› Kontraktacja lokali	19
› Oferta lokali	19
› Przekazania lokali	20
› Przychody ze sprzedaży lokali	20
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	20
Segment magazynowy	22
› Portfel projektów magazynowych	23
› Zaangażowanie kapitałowe	25
Pozostałe aktywa nieruchomościowe	26
› Realizowane projekty	27
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	30

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	30
Pozostałe informacje	34
SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	37
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	38
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	40
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	42
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	44
Sprawozdawczość segmentów działalności	47
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	47
JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	79
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	80
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	81
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	83
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	84
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	86

Wybrane dane finansowe

Dane skonsolidowane

W tys.	30.09.2025		31.12.2024		30.09.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	1 386 427	324 751	1 583 544	370 593	1 753 180	409 708
Aktywa trwałe	293 750	68 807	302 139	70 709	353 051	82 506
Aktywa obrotowe	1 092 677	255 944	1 281 405	299 884	1 400 129	327 202
Pasywa	1 386 427	324 751	1 583 544	370 593	1 753 180	409 708
Kapitał własny	730 813	171 183	697 955	163 341	667 788	156 058
Zobowiązania długoterminowe	449 327	105 248	489 172	114 480	442 974	103 520
Zobowiązania krótkoterminowe	206 287	48 320	396 417	92 772	642 418	150 130

W tys.	01.01.2025 - 30.09.2025		01.01.2024 - 30.09.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	461 229	108 870	187 237	43 521
Koszt własny sprzedaży	(341 197)	(80 537)	(145 990)	(33 934)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	120 032	28 333	41 247	9 587
Koszty sprzedaży	(8 381)	(1 978)	(7 891)	(1 834)
Koszty ogólnego zarządu	(29 432)	(6 947)	(27 560)	(6 406)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	2 654	626	3 408	792
Pozostałe przychody operacyjne	7 836	1 850	8 190	1 904
Pozostałe koszty operacyjne	(5 349)	(1 263)	(5 394)	(1 254)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	87 360	20 621	12 000	2 789
Przychody finansowe	5 145	1 214	8 767	2 038
Koszty finansowe	(19 345)	(4 566)	(17 786)	(4 134)
Podatek dochodowy	(15 307)	(3 613)	(1 429)	(332)
Zysk netto za rok obrotowy	57 853	13 656	1 552	361

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2025 roku: 4,2692 PLN/EUR (na 31 grudnia 2024 r.: 4,2730 PLN/EUR, na 30 września 2024 r.: 4,2791 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 2025 roku 4,2365 PLN/EUR; (w 2024 r.: 4,3042 PLN/EUR).

Dane jednostkowe

W tys.	30.09.2025		31.12.2024		30.09.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	1 233 514	288 933	1 194 457	279 536	1 190 087	278 116
Aktywa trwałe	822 606	192 684	834 840	195 376	854 200	199 620
Aktywa obrotowe	410 908	96 249	359 617	84 160	335 887	78 496
Pasywa	1 233 514	288 933	1 194 457	279 536	1 190 087	278 116
Kapitał własny	697 351	163 345	692 971	162 174	674 893	157 718
Zobowiązania długoterminowe	477 647	111 882	413 833	96 848	359 873	84 100
Zobowiązania krótkoterminowe	58 516	13 706	87 653	20 514	155 321	36 298

W tys.	01.01.2025 - 30.09.2025		01.01.2024 - 30.09.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	22 821	5 387	49 508	11 508
Przychody operacyjne razem	4 587	1 083	1 523	354
Przychody finansowe	76 024	17 945	113 831	26 459
Przychody operacyjne razem	103 432	24 415	164 862	38 321
Koszt własny sprzedaży	(29 674)	(7 004)	(53 366)	(12 404)
Koszty sprzedaży	(213)	(50)	(9)	(2)
Koszty ogólnego zarządu	(1 559)	(368)	(4 330)	(1 006)
Pozostałe koszty operacyjne	(2 461)	(581)	(1 212)	(282)
Koszty finansowe	(39 648)	(9 359)	(39 249)	(9 123)
Koszty operacyjne razem	(73 555)	(17 362)	(98 166)	(22 817)
Podatek dochodowy	(502)	(118)	(2 998)	(697)
Zysk netto za rok obrotowy	29 375	6 934	63 698	14 806

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2025 roku: 4,2692 PLN/EUR (na 31 grudnia 2024 r.: 4,2730 PLN/EUR, na 30 września 2024 r.: 4,2791 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 2025 roku 4,2365 PLN/EUR; (w 2024 r.: 4,3042 PLN/EUR).

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w okresie 9 miesięcy 2025 r.**

1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

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

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

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

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

2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

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



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

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

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

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

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

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

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, 19 listopada 2025 r.

4. Akcjonariat Spółki

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

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

Akcjonariusze	Liczba posiadanych akcji	Udział akcji w 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 19.11.2025 r.

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 7 spółek współkontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

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

Warszawa, 19 listopada 2025 r.

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
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	Property-ad Sp. z o.o.	100%
25	Marvipol Logistics S.A.	100%
26	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
27	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
28	Marvipol Kołobrzeg Resort 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. ²⁾	50%
3	PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. ³⁾	68%
4	PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. ⁴⁾	68%
5	Zynwalin Investments Sp. z o.o. ⁵⁾	68%
6	PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. ⁶⁾	45%
7	PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. ⁷⁾	16,8%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współkontrolowanych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 19.11.2025 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Pozostałe aktywa nieruchomościowe

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

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

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

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

6. Grupa Kapitałowa w liczbach

461,3 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
W OKRESIE 9 MIES. 2025 R.

87,4 mln zł

WYNIK
OPERACYJNY
W OKRESIE 9 MIES. 2025 R.

57,9 mln zł

WYNIK
NETTO
W OKRESIE 9 MIES. 2025 R.

1 386,4 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 30.09.2025 R.

730,8 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 30.09.2025 R.

277,5 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 30.09.2025 R.

266

LOKALI MIESZKALNYCH,
UŻYTKOWYCH I
INWESTYCYJNYCH
SPRZEDANYCH
W OKRESIE 9 MIES. 2025 R.

570

LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH
NABYWCOM
W OKRESIE 9 MIES. 2025 R.

175 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)

109,1 mln zł

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

3,1 mln zł

WYNIK NETTO SEGMENTU
POZOSTAŁYCH AKTYWÓW
NIERUCHOMOŚCIOWYCH
W OKRESIE 9 MIES. 2025 R.

* Dług netto Grupy na dzień 30.09.2025 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 280,6 mln zł.

** Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 137,0 tys. m². Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 37,6 tys. m².

7. Najważniejsze wydarzenia 9 miesięcy 2025 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Styczeń 2025 r.

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

Luty 2025 r.

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

Marzec 2025 r.

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

Kwiecień 2025 r.

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

Maj 2025 r.

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

Czerwiec 2025 r.

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

(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 26/2025)

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

Lipiec 2025 r.

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

Wrzesień 2025 r.

- 10 września – zakup akcji Spółki przez Książek Holding sp. z o.o.
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 37/2025 i 38/2025)
- 19 września – zawarcie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości przez PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 39/2025)

Październik 2025 r.

- 2 października – przedterminowy wykup obligacje serii P2022A na żądanie Emitenta
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 41/2025)
- 2 października – uchwała Zarządu ws. zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji serii P2025A
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 42/2025)
- 14 października – uchwała Zarządu ws. zawarcia umowy podatkowej grupy kapitałowej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 43/2025)
- 16 października – zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przez PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 44/2025)
- 27 października – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2025A
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 45/2025)
- 27 października – zmiana stanu posiadania akcji Emitenta przez MK FOUNDATION Fundacja Rodzinna
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 46/2025)

Listopad 2025 r.

- 4 listopada – zarejestrowanie umowy o utworzeniu Podatkowej Grupy Kapitałowej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 47/2025)
- 7 listopada – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Riviera 5
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 48/2025)

Segment deweloperski

Raport
za 9 miesięcy 2025 r.

8. Segment deweloperski

Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 10,7 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.

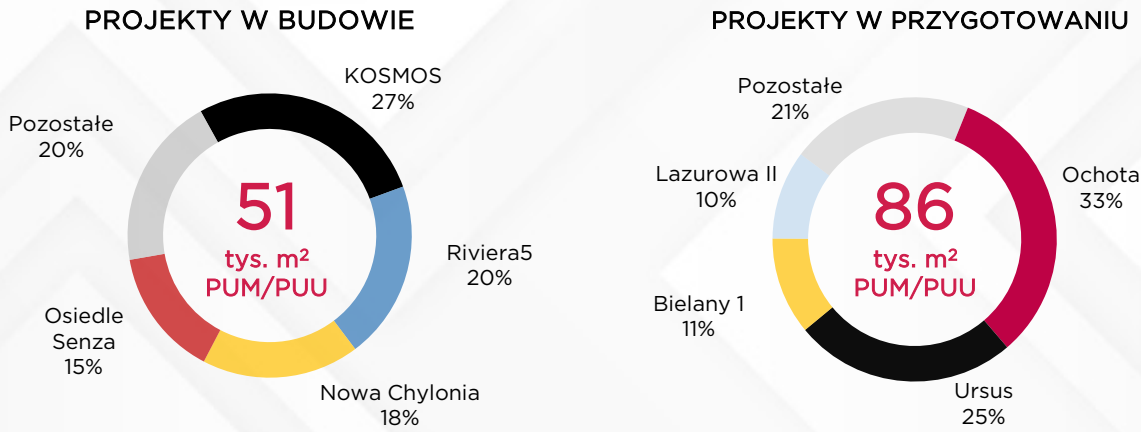
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

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 137 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 37 proc. stanowią projekty w budowie.



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

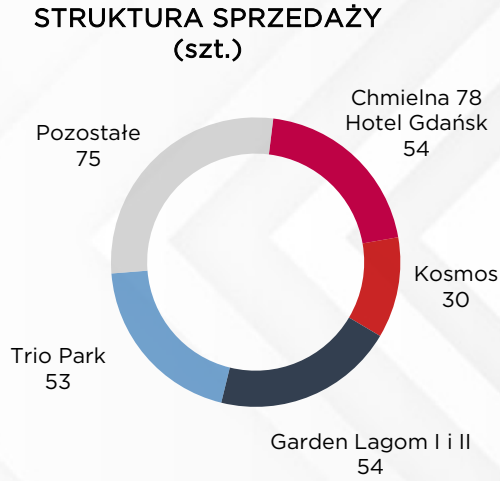
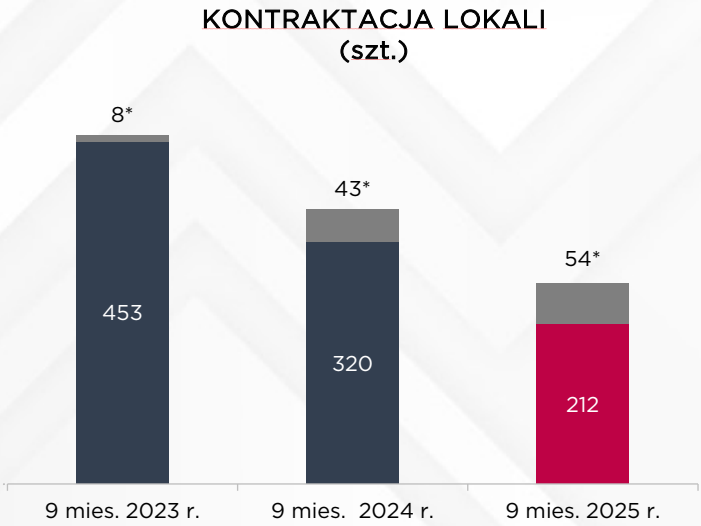
W okresie 9 miesięcy 2025 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację ośmiu inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: In Place II (dzielnica Włochy), Gardenia Lagom II (Białołęka), Conrada 30 (Bielany), Osiedle Juu (Białołęka), Osiedle Senza (Białołęka), Sengera 1 (Ursynów) w Warszawie oraz Trio Park (I i II) i Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu. W analizowanym okresie do użytku zostały oddane projekty In Place II, Gardenia Lagom II, Trio Park oraz Conrada 30. W III kwartale br. rozpoczęto realizację inwestycji Nowa Chylonia w Gdyni, a po zakończeniu okresu sprawozdawczego, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, realizację projektu Riviera⁵.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2025 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje w budowie					
Osiedle Juu	129	6,3	34	II kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Sengera 1	58	3,6	6	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	43	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,4	20	I kw. 2025 r.	IV kw. 2026 r.
Nowa Chylonia	214	9,1	11	III kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.
Riviera ⁵	216	10,2	-	IV kw. 2025 r.	IV kw. 2027 r.
Inwestycje w przygotowaniu					
Ochota	448	27,7	-	-	-
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	-	-
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	-	-
Bielany 3	92	4,5	-	-	-

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2025 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Praga Południe	70	4,0	-	-	-
Ursus	449	21,5	-	-	-
Lazurowa II	153	8,6	-	-	-
Bielany 4	24	3,8	-	-	-
Praga Północ	147	6,1	-	-	-

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

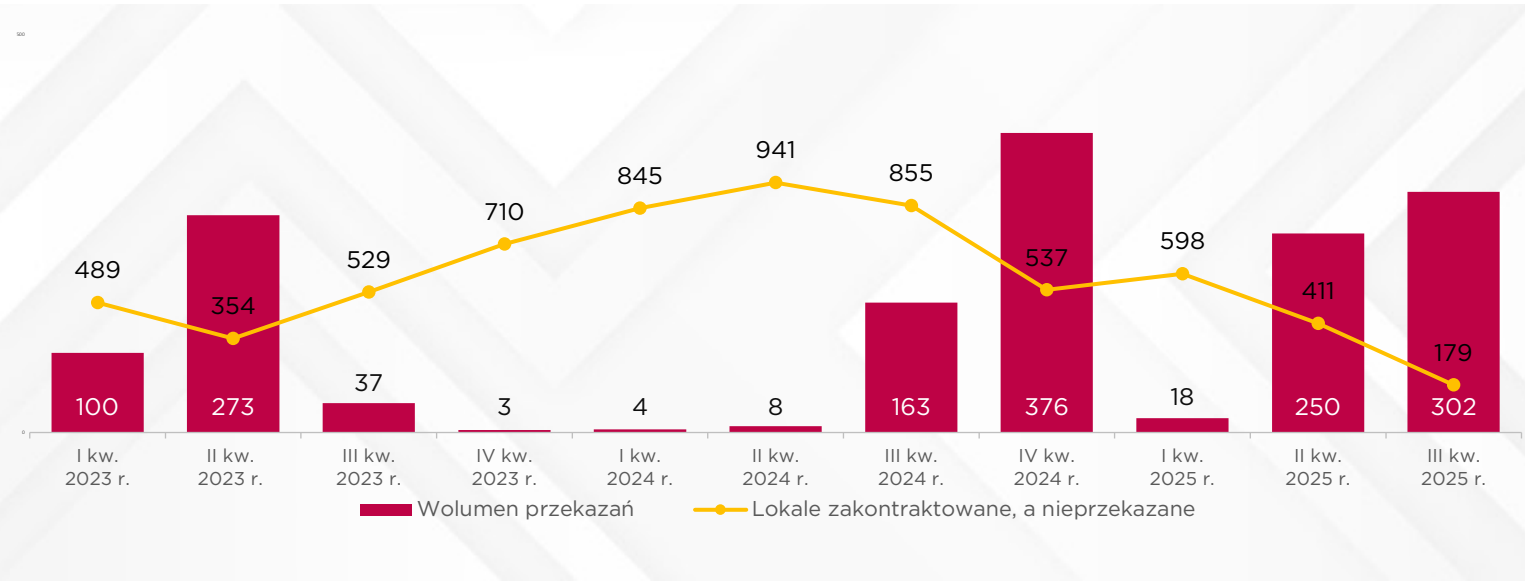
W okresie 9 miesięcy 2025 r. Grupa Marvipol Development zawarła 266 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 54 umowy sprzedaży lokali inwestycyjnych w Chmielna 78 Hotel Gdańsk****, ujmowanych w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 363 umów zawartych w okresie 9 miesięcy 2024 r. Na wyniki sprzedaży wpływają m.in. dostępność finansowania hipotecznego oraz nastroje konsumenckie.

Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	125	9,6	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	95	4,9	129	6,3

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2026 r.	52	3,3	58	3,6
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	363	18,1	426	21,3
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	419	18,8	430	19,3
Razem	1.054	54,8	-	-

Przekazania lokali



W okresie 9 miesięcy 2025 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 570 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 175 lokali przed rokiem (ponadto w okresie porównawczym Grupa wydała 20 lokali, ujemowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe).

Przychody ze sprzedaży lokali

W okresie 9 miesięcy 2025 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 415 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	65	3,5	57 902
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026 r.	103	4,9	69 577
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	11	0,5	5 828
Razem	179	8,8	133 307

Na dzień 30 września 2025 r. Grupa Kapitałowa, w odniesieniu do 179 lokali mieszkalnych i usługowych, posiadała zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), dla których do końca III kwartału 2025 r. nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 133,3 mln zł.

Segment magazynowy

Raport
za 9 miesięcy 2025 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.

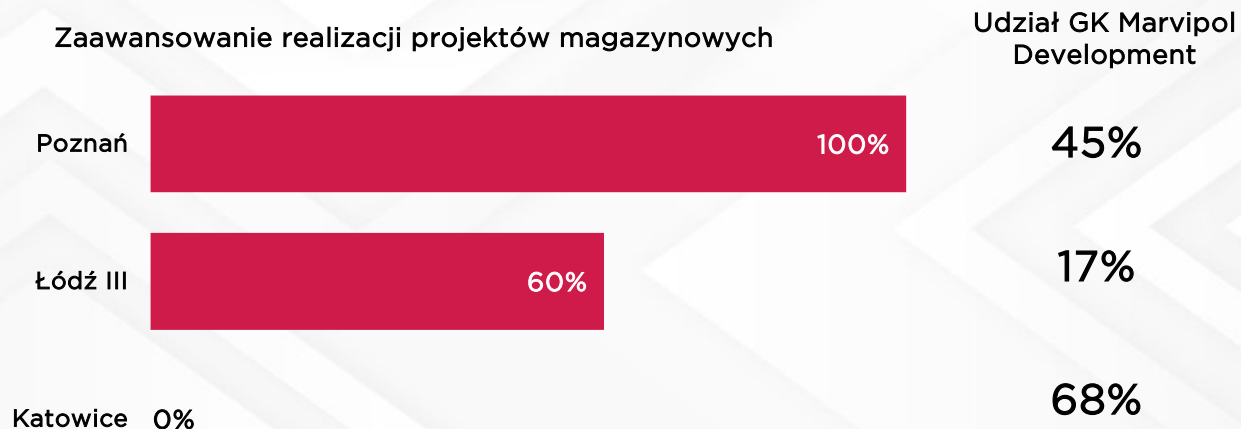
Portfel projektów magazynowych



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 okresie 9 miesięcy 2025 r. kontynuowała komercjalizację projektów:

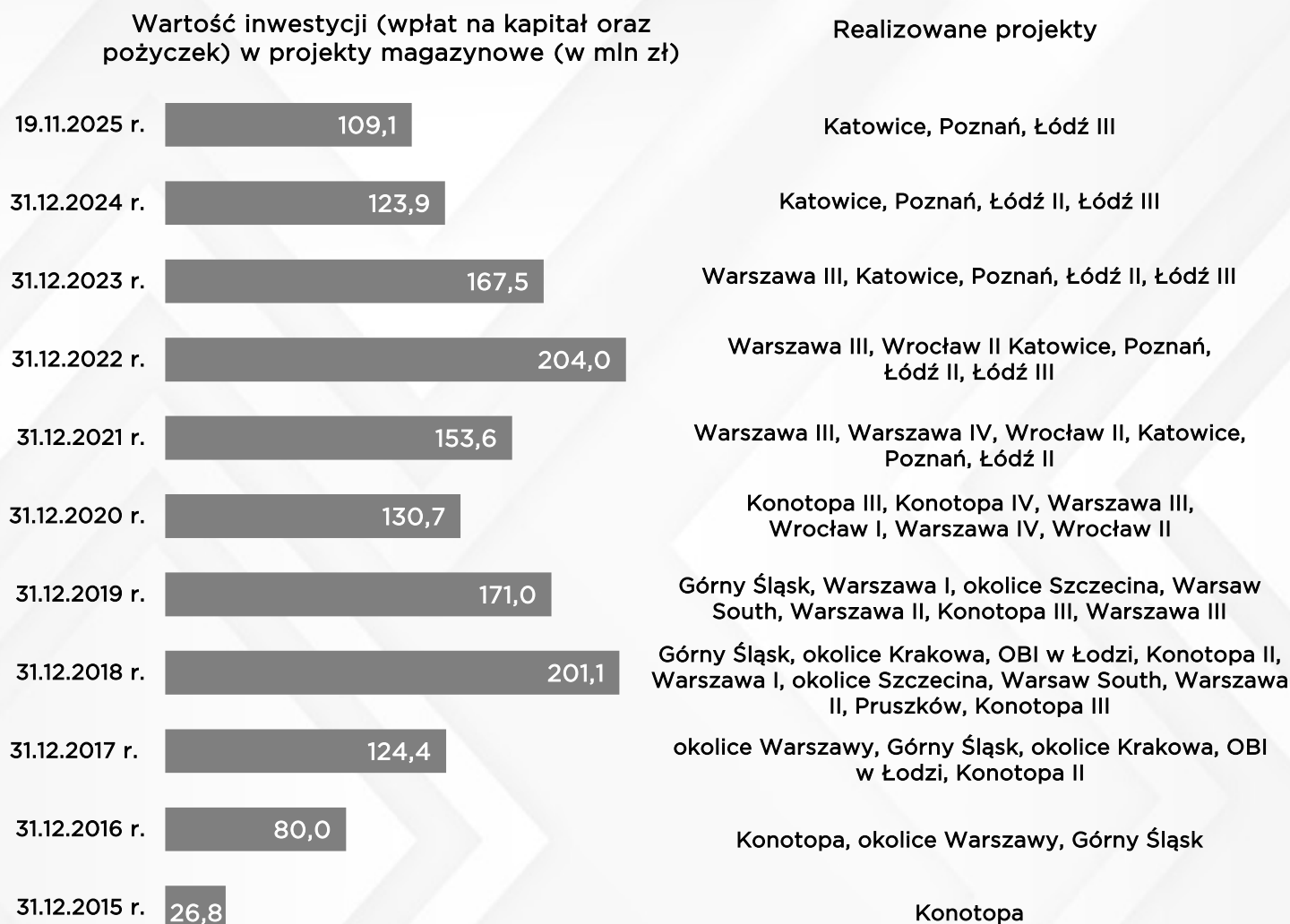
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m² GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m² GLA (z których 45% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania projekt Katowice nie jest realizowany.

16 października br. PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. zawarła umowy sprzedaży nieruchomości, na której uprzednio planowano budowy magazynu (projekt Łódź II). Cena sprzedaży wyniosła około 18,2 mln zł netto.

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 2025 r., do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zmniejszyło się w następstwie dezynwestycji z projektu Łódź II. Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Raport
za 9 miesięcy 2025 r.

10. Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Wprowadzenie

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

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

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	49,4		-

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 okresie 9 miesięcy 2025 roku wyniosło 89%.

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

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

W okresie 9 miesięcy 2025 r. przychody segmentu wyniosły 42,8 mln zł, a wynik netto: 3,1 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.

W okresie 9 miesięcy 2025 r. zawarto 54 umowy sprzedaży lokali w projekcie (łącznie od startu projektu sprzedanych zostało 101 lokali).

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

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

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

Perspektywy krótkoterminowe

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

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

Perspektywy średnio i długoterminowe

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

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

- rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie magazynowym, w tym utrzymanie optymalnej z perspektywy zwrotu na kapitale i ryzyka biznesowego, skali działalności;
- optymalizacja modelu prowadzenia inwestycji w celu zwiększenia ich ekonomiki;
- konsekwentna realizacja założeń inwestycyjnych dla projektów magazynowych;;
- 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	9 mies. 2025 r.	9 mies. 2024 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	461 229	187 237	146%
Koszt własny sprzedaży	(341 197)	(145 990)	134%
Zysk brutto na sprzedaży	120 032	41 247	191%
Wynik na działalności operacyjnej	87 360	12 000	628%
Wynik netto	57 853	1 552	>1000%

tys. zł	30.09.2025	31.12.2024	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	293 750	302 139	(3%)
Długoterminowe aktywa finansowe	138 957	137 210	1%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 092 677	1 281 405	(15%)
Zapasy	883 251	977 018	(10%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	186 693	257 986	(28%)
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	25 215	70 156	(64%)
Kapitał własny	730 813	697 955	5%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	449 327	489 172	(8%)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	18 465	(100%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	341 220	360 503	(5%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	64 723	70 033	(8%)

tys. zł	30.09.2025	31.12.2024	Zmiana
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	206 287	396 417	(52%)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	16 560	3	>1000%
Zobowiązania z tytułu obligacji	33 567	69 861	(52%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	8 134	6 980	17%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	9 mies. 2025 r.	9 mies. 2024 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	26,0%	22,0%

	30.09.2025	31.12.2024
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności		
aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	9,6	9,9
Wskaźnik szybkiej płynności		
aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,8	2,3
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł) *		
zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	277,5	267,9
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi		
kapitał własny do aktywów ogółem	52,7%	44,1 %
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego		
zobowiązania ogółem do kapitału własnego	89,7%	126,9%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	47,3%	55,9%

* Dług netto Grupy na dzień 30.09.2025 oraz na dzień 31.12.2024 r. wyniósłby odpowiednio 280,6 mln zł oraz 272,3 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkułowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W okresie 9 miesięcy 2025 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 461,3 mln zł przychodów, wobec 187,2 mln zł w analogicznym okresie 2024 r., odnotowując 87,4 mln zł zysku operacyjnego (12,0 mln zł zysku EBIT rok wcześniej) oraz 57,9 mln zł zysku netto, wobec 1,6 mln zł zysku w okresie 9 miesięcy 2024 r.

O dynamicznym wzroście przychodów Grupy przesądził wzrost liczby przekazanych lokali mieszkalnych i usługowych. Wzrost przychodów przełożył się na wyższy zysk operacyjny. Na wynik netto Grupy istotny wpływ miały wyższe o 57% ujemne saldo przychodów i kosztów finansowych (-14,2 mln zł), na które złożyły się wyższe koszty odsetkowe oraz różnice kursowe.

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. W okresie 9 miesięcy br. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wzrosło z 267,9 mln zł (272,3 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat

za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing) na dzień 31 grudnia 2024 r., do 277,5 mln zł na koniec III kwartału 2025 r (280,6 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste).

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W okresie 9 miesięcy 2025 r. Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie poręczyły za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

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

Ponadto Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej udzieliły następujących gwarancji:

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

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

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

Gwarancje otrzymane w 2025 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Techbau Budownictwo sp. z o.o.	bankowa	4 810
METALTECH Sp. z o.o.	bankowa	202
Techbau Budownictwo sp. z o.o.	ubezpieczeniowa	1 813
Karmar SA	bankowa	4 718
Techbau Budownictwo sp. z o.o.	ubezpieczeniowa	2 015

Tabela nr 10. Gwarancje otrzymane w okresie 9 miesięcy 2025 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W okresie 9 miesięcy br. Spółka przeprowadziła emisję niezabezpieczonych obligacji serii AG o wartości 80 mln zł, a po zakończeniu okresu sprawozdawczego przeprowadziła emisję niezabezpieczonych obligacji serii P2025A o wartości 100 mln zł. Środki pozyskane z emisji są wykorzystywane do refinansowania zobowiązań finansowych oraz do współfinansowania rozwoju Grupy.

13. Pozostałe informacje

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w okresie 9 miesięcy 2025 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w Nocie 28 Jednostkowego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2025 r. oraz w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2025 r.

Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w Nocie 20 Jednostkowego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2025 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w Nocie **22** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2025 r.

Istotne pozycje pozabilansowe

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

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

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

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

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

Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie

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

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

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

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

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

Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Osoba	Stanowisko	Stan posiadania	Wartość nominalna akcji (w zł)
Mariusz Książek	Prezes Zarządu	31.790.353 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

Od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego stan posiadania akcji przez Książek Holding Sp. z o.o., podmiot powiązany z Mariuszem Książek, zwiększył się o 529.217 akcji.

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

Informacja o konsolidacji

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

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale **Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za 9 miesięcy 2025 r.

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w **Nocie 2** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 9 miesięcy 2025 r. oraz w Nocie 2 Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 9 miesięcy 2025 r.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu
miesięcy 2025 roku

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

	Nota	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	4	461 229	209 507	187 237	121 236
Koszt własny sprzedaży	5	(341 197)	(151 458)	(145 990)	(98 359)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		120 032	58 049	41 247	22 877
Koszty sprzedaży	6	(8 381)	(2 431)	(7 891)	(3 711)
Koszty ogólnego zarządu	6	(29 432)	(9 561)	(27 560)	(9 707)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	2 654	782	3 408	3 361
Pozostałe przychody operacyjne	8	7 836	2 786	8 190	3 317
Pozostałe koszty operacyjne	9	(5 349)	(1 404)	(5 394)	(2 387)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		87 360	48 221	12 000	13 750
Przychody finansowe	10	5 145	1 852	8 767	2 933
Koszty finansowe	11	(19 345)	(6 104)	(17 786)	(10 244)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		73 160	43 969	2 981	6 439
Podatek dochodowy	12	(15 307)	(8 608)	(1 429)	(847)
Zysk (strata) netto		57 853	35 361	1 552	5 592
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		1,39	0,85	0,04	0,13
Rozwodniony		1,39	0,85	0,04	0,13

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Zysk netto	57 853	35 361	1 552	5 592
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	57 853	35 361	1 552	5 592
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	57 853	35 361	1 552	5 592
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	242	286	289
Rzeczowe aktywa trwałe	14	68 182	67 618	68 226
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	54 735	59 266	61 319
Długoterminowe aktywa finansowe	15	138 957	137 210	184 364
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	16	149	7 812	7 742
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	31 485	29 947	31 111
Aktywa trwałe razem		293 750	302 139	353 051
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	883 251	977 018	988 277
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	22 664	46 239	45 546
Należności z tytułu podatku dochodowego	19	69	162	299
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	29	-	-	43
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty:	20	186 693	257 986	365 964
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	20	25 215	70 156	56 464
Aktywa obrotowe razem		1 092 677	1 281 405	1 400 129
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 386 427	1 583 544	1 753 180

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	21			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		313 389	306 661	306 661
Akcje własne		(4)	-	-
Zyski zatrzymane		57 853	31 719	1 552
Kapitały razem		730 813	697 955	667 788
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	8 936	8 936	9 812
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	27 210	22 518	19 482
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	-	18 465	24 715
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	341 220	360 503	309 490
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	64 723	70 033	71 847
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	445	457	445
Pozostałe zobowiązania	25	6 793	8 260	7 183
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		449 327	489 172	442 974
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	22	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	16 560	3	350
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	33 567	69 861	143 906
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	8 134	6 980	6 847
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	2 635	4 005	4 903
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	27	3 145	459	394
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	27	50 316	48 525	54 488
Przychody przyszłych okresów	28	91 930	266 584	431 530
Zobowiązania krótkoterminowe razem		206 287	396 417	642 418
Zobowiązania razem		655 614	885 589	1 085 392
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 386 427	1 583 544	1 753 180

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 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	-	-	-	-	57 853	57 853
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	313 389	(4)	57 853	730 813
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	55 277	-	(55 277)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(44 152)	-	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	31 719	31 719
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	306 661	-	31 719	697 955
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	55 277	-	(55 277)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(44 152)	-	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	1 552	1 552
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	306 661	-	1 552	667 788

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		73 160	2 981
Amortyzacja		8 263	7 800
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		138	2 655
Przychody odsetkowe	10	(2 193)	(4 454)
Koszty odsetkowe	11	16 966	12 836
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		464	768
Koszty z tytułu leasingu	25	6 059	6 191
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN	8	-	(200)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	7 663	(3 408)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(2 818)	(3 720)
Efekt wyceny instrumentów pochodnych	-	-	(43)
Pozostałe		466	10
Korekty razem		35 008	18 435
Zmiana stanu zapasów		106 366	(157 027)
Zmiana stanu należności		22 894	(24 670)
Zmiana stanu rezerw		-	(2 124)
Zmiana stanu kaucji		(1 882)	44
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		409	14 704
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(174 654)	220 370
Zmiana kapitału obrotowego		(46 867)	51 297
Podatek dochodowy zwrócony		122	2 671
Podatek dochodowy zapłacony		(9 501)	(5 260)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(9 379)	(2 589)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		51 922	70 124

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		2 193	4 456
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		-	229
Splata udzielonych pożyczek		968	322
Wpływy		3 161	5 007
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(894)	(3 882)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności	33	-	(51)
Wydatki		(894)	(3 933)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		2 267	1 074
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		85 847	133 810
Wpływy netto z emisji obligacji	25	79 200	147 060
Wpływy		165 047	280 870
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Jednostki Dominującej		(24 991)	(44 152)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(87 493)	(143 813)
Wykup obligacji	25	(136 000)	(41 599)
Nabycie akcji własnych		(4)	
Odsetki zapłacone		(29 410)	(30 636)
Prowizje od kredytów		(931)	(1 253)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	26	(11 700)	(11 372)
Wydatki		(290 529)	(272 825)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(125 482)	8 045
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(71 293)	79 243
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(71 293)	79 243
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		257 986	286 721
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		186 693	365 964

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

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

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	418 442	142 225	-	-	42 787	45 012
Koszt własny sprzedaży	(308 553)	(110 654)	-	-	(32 644)	(35 336)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	109 889	31 571	-	-	10 143	9 676
Koszty sprzedaży	(6 006)	(5 829)	-	(1)	(2 375)	(2 061)
Koszty ogólnego zarządu	(23 438)	(21 935)	(2 444)	(3 187)	(3 549)	(2 439)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	2 654	3 408	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	7 689	8 087	40	39	107	63
Pozostałe koszty operacyjne	(5 176)	(5 391)	-	-	(173)	(3)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	82 958	6 504	249	260	4 153	5 236
Przychody finansowe	2 175	5 006	2 884	3 761	86	-
Koszty finansowe	(18 053)	(15 318)	(1 289)	(2 435)	(3)	(33)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	67 080	(3 809)	1 844	1 586	4 236	5 203

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Podatek dochodowy	(14 209)	(433)	88	311	(1 186)	(1 306)
Zysk (strata) netto	52 871	(4 242)	1 932	1 897	3 050	3 897

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Aktywa trwałe	71 911	71 170	73 568	140 967	145 427	191 289	80 872	85 542	88 193
w tym rzeczowe aktywa trwałe	34 664	32 813	32 841	-	-	-	33 518	34 805	35 385
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	13 305	13 567	13 292	-	-	-	41 430	45 699	48 027
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	149	7 812	7 742	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	-	4 260	1 074	135 249	132 950	179 438	-	-	-
Aktywa obrotowe	953 572	1 162 626	1 308 617	8 714	49 812	13 525	130 391	68 967	77 987
w tym zapasy	801 738	920 529	931 959	-	-	-	81 513	56 489	56 318
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	134 151	199 243	335 446	8 709	49 807	13 477	43 833	8 936	17 041
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa razem	1 025 483	1 233 796	1 382 185	149 681	195 239	204 814	211 263	154 509	166 180
Zobowiązania długoterminowe	402 210	422 687	371 630	2 836	2 021	2 993	60 491	64 465	68 350
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	368 782	391 315	345 245	-	-	-	53 371	57 686	60 807
Zobowiązania krótkoterminowe	147 902	384 910	631 695	151	168	144	42 024	11 339	10 579
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	39 143	75 888	149 518	-	-	-	5 543	4 961	6 488
Zobowiązania razem	550 112	807 597	1 003 325	2 987	2 189	3 137	102 515	75 804	78 929

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

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

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

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Wyroby gotowe	415 110	193 038	147 855	106 536
Usługi	46 119	16 469	39 382	14 700
Przychody ze sprzedaży	461 229	209 507	187 237	121 236

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

5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Wyroby gotowe	(308 918)	(140 699)	(115 376)	(88 162)
Usługi	(32 279)	(10 759)	(30 614)	(10 197)
Koszt własny sprzedaży	(341 197)	(151 458)	(145 990)	(98 359)

Koszty według rodzaju	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Amortyzacja	(4 023)	(4 892)
Zużycie materiałów i energii	(5 930)	(5 036)
Usługi obce	(171 049)	(283 907)
Podatki i opłaty	(365)	(466)
Wynagrodzenia	(5 325)	(4 887)
Ub. społ. i inne świadczenia	(1 041)	(960)
Pozostałe koszty rodzajowe	(270)	(31)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	(153 194)	154 189
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(341 197)	(145 990)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(4 306)	(896)	(4 820)	(2 421)
Koszty marketingu	(4 075)	(1 535)	(3 071)	(1 290)
Koszty sprzedaży	(8 381)	(2 431)	(7 891)	(3 711)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Koszty planowanych inwestycji	(71)	(13)	(163)	(24)
Koszty zakończonych inwestycji	(2 553)	(940)	(2 870)	(727)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(5 168)	(1 743)	(5 304)	(1 960)
Wynagrodzenia	(8 134)	(2 795)	(7 809)	(2 603)
Usługi doradcze	(9 844)	(2 616)	(8 165)	(2 913)
Inne	(3 662)	(1 454)	(3 249)	(1 480)
Koszty ogólnego zarządu	(29 432)	(9 561)	(27 560)	(9 707)

Koszty według rodzaju	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Amortyzacja	(2 830)	(946)	(2 212)	(828)
Zużycie materiałów i energii	(1 638)	(522)	(1 643)	(656)
Usługi obce	(22 248)	(6 472)	(20 693)	(8 280)
Podatki i opłaty	(1 276)	(424)	(1 462)	(454)
Wynagrodzenia	(7 962)	(2 764)	(7 688)	(2 543)
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	(707)	(242)	(771)	(253)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 152)	(622)	(982)	(404)
Koszty według rodzaju	(37 813)	(11 992)	(35 451)	(13 418)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

	Nota	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Wartość na początek okresu		7 812	4 795	4 334	4 381
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	16	(7 663)	(4 646)	3 408	3 361
Wartość na koniec okresu		149	149	7 742	7 742
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:					
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		(7 663)	(4 646)	3 408	3 361
udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		-	-	-	-
rezerwy na rozliczenie ceny		-	-	-	-
zakończenie wspólnych przedsięwzięć		-	-	-	-
dywidendy		10 317	5 428	-	-
sprzedaż udziałów		-	-	-	-
Pozostałe		-	-	-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		2 654	782	3 408	3 361

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Przychody z najmu	1 714	557	49	12
Przychody z refaktur	3 779	1 117	3 169	904
Sprzedaż usług	253	(459)	457	157
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	200	61
Rozwiązanie rezerw i odpisów	-	-	2 124	2 124
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	376	73	657	33
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	40	40	1 015	-
Przychody z opłat eksploatacyjnych	1 135	1 135	-	-
Inne	539	323	519	26
Pozostałe przychody operacyjne	7 836	2 786	8 190	3 317

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Koszty najmu	(172)	(57)	(181)	(70)
Koszty refaktur	(4 655)	(1 413)	(3 569)	(1 094)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(21)	-	(323)	(77)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(15)	-	(2)	-
Koszty darowizn	-	-	(20)	(5)
Pozostałe koszty	(486)	66	(1 299)	(1 141)
Pozostałe koszty operacyjne	(5 349)	(1 404)	(5 394)	(2 387)

10. Przychody finansowe

	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	2 178	839	4 410	1 219
Odsetki od pożyczek	15	-	44	13
Odsetki od pożyczek udziałnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	2 818	957	3 720	1 244
Różnice kursowe	86	39	-	-
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	-	-	366	-
Pozostałe	48	17	227	91
Przychody finansowe	5 145	1 852	8 767	2 567

11. Koszty finansowe

	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Odsetki od kredytów i obligacji	(16 853)	(6 693)	(12 325)	(7 507)
Odsetki od pożyczek	(113)	(33)	(510)	(479)
Różnice kursowe	(582)	810	(2 714)	(1 353)
Koszty z tytułu leasingu	(637)	(210)	(722)	(233)
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(423)	305	(711)	(384)
Pozostałe	(737)	(283)	(804)	(288)
Koszty finansowe	(19 345)	(6 104)	(17 786)	(10 244)

W sprawozdaniu za 9 miesięcy 2025 roku oraz w sprawozdaniu za 9 miesięcy 2024 roku koszty zarachowanych odsetek oraz efekt wyceny wg. skorygowanego kosztu prezentowany jest łącznie w pozycji „odsetki od kredytów i obligacji”.

12. Podatek dochodowy

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Świadczenie pracownicze	(39)	(61)
Rezerwy na koszty okresu	97	(551)
Odsetki od obligacji i kredytów	65	134
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	3 015	3 300
Odpisy na należności	(48)	55
Odpisy na pożyczki	392	(13)
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	140	366
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	-	(58)
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	1 110	773
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	(3 196)	2 892
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 536	6 838
Rzeczowe aktywa trwałe	7	(23)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	(2 290)	2 244
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	2	246
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	5 589	1 584
Odsetki od pożyczek	815	586
Pozostałe	570	205
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4 693	4 843
Zmiana podatku odroczonego	3 157	(1 995)

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Podatek bieżący	12 151	3 424
Podatek dochodowy razem	15 307	1 429
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Zysk brutto	73 160	2 981
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	13 900	566
Różnice:	1 406	862
odwrócenie rezerw (różnica trwała)	-	-
efekt podatkowy różnic trwałych	520	459
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na niewykorzystane straty podatkowe	1 039	372
efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z art. 15c ustawy o CIT	-	970
efekt podatkowy wykorzystania strat podatkowych, na które nie utworzono aktywa		(281)
efekt podatkowy rozliczenie CIT 2024	325	
efekt podatkowy różnic przejściowych, które nie zostaną wykorzystane w przyszłości	-	-
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(478)	(657)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	15 307	1 429

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Zaliczki	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	1 404	37	1 441
Nabycie	103	7	110
Przeniesienie	44	(44)	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2025 r.	1 551	-	1 551
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	(1 155)	-	(1 155)
Amortyzacja za okres	(154)	-	(154)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2025 r.	(1 309)	-	(1 309)
Wartość netto na dzień 30 września 2025 r.	242	-	242
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 116	-	1 116
Nabycie	254	71	325
Przeniesienie	34	(34)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.	1 404	37	1 441
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(955)	-	(955)
Amortyzacja za okres	(200)	-	(200)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2024 r.	(1 155)	-	(1 155)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 r.	249	37	286
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 116	-	1 116
Nabycie	237	45	282
Wartość brutto na dzień 30 września 2024 r.	1 353	45	1 398

	Oprogramowanie	Zaliczki	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(955)	-	(955)
Amortyzacja za okres	(154)	-	(154)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2024 r.	(1 109)	-	(1 109)
Wartość netto na dzień 30 września 2024 r.	244	45	289

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

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

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

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

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	3 780	58 986	1 673	4 873	7 572	582	77 466
Nabycie	-	-	128	62	584	10	784
Wykup z leasingu	-	-	-	223	-	-	223
Przeniesienie z zapasów	-	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 30 września 2025 r.	3 780	60 926	1 801	5 158	8 156	592	80 413
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	(4 258)	(841)	(1 870)	(2 879)	-	(9 848)
Amortyzacja za okres	-	(847)	(193)	(488)	(717)	-	(2 245)
Wykup z leasingu	-	-	-	(138)	-	-	(138)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2025 r.	-	(5 105)	(1 034)	(2 496)	(3 596)	-	(12 231)
Wartość netto na dzień 30 września 2025 r.	3 780	55 821	767	2 662	4 560	592	68 182

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

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	3 780	58 869	1 651	1 891	6 818	652	73 661
Nabycie	-	18	19	298	105	3 160	3 600
Wykup z leasingu	-	-	-	365	-	-	365
Zbycie	-	-	-	(494)	-	-	(494)
Przeniesienie	-	-	3	2 583	513	(3 099)	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2024 r.	3 780	58 887	1 673	4 643	7 436	713	77 132
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	(2 930)	(610)	(1 410)	(2 336)	-	(7 286)
Amortyzacja za okres	-	(917)	(214)	(351)	(384)	-	(1 866)
Wykup z leasingu	-	-	-	(219)	-	-	(219)
Zbycie	-	-	-	465	-	-	465
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2024 r.	-	(3 847)	(824)	(1 515)	(2 720)	-	(8 906)
Wartość netto na dzień 30 września 2024 r.	3 780	55 040	849	3 128	4 716	713	68 226

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

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

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

15. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kaucje zapłacone	3 145	2 707	2 749
Pożyczki udzielone	135 249	133 922	180 512
Pozostałe należności długoterminowe	563	581	1 103
Długoterminowe aktywa finansowe razem	138 957	137 210	184 364
Pożyczki do jednostek współkontrolowanych*	135 249	132 950	179 438
Pożyczki do pozostałych podmiotów	-	971	1 074
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	135 249	133 921	180 512

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

Na dzień 30 września 2025 roku została przeanalizowana utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych. Odpis na oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek do jednostek współkontrolowanych na 30.09.2025 roku wynosił 1.307 tys. zł.

16. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

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

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- Zynwalin Investments: Projekt Katowice
- PDC Industrial Center 195: Projekt w okolicach Poznania
- PDC Industrial Center 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 30.09.2025 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Aktywa trwałe	399 149	433 743	616 776
w tym nieruchomości inwestycyjne	376 055	384 297	449 127
Aktywa obrotowe	23 501	40 758	39 277
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 164	30 670	25 437
Aktywa razem	422 650	474 501	656 053
Zobowiązania długoterminowe	438 476	432 613	497 736
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	431 088	415 392	480 175
Zobowiązania krótkoterminowe	9 093	15 538	149 785
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	4 281
Zobowiązania razem	447 569	448 151	647 521
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	149	7 812	7 742
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
		01.01.2025	01.01.2024
		- 30.09.2025	- 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży		20 792	27 590
Koszty operacyjne		(21 665)	(25 074)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		(6 158)	13 512
Przychody finansowe		596	10 038
Koszty finansowe		(13 522)	(17 534)
Zysk (strata) brutto		(19 957)	8 532
Podatek dochodowy		378	(209)
Zysk (strata) netto		(19 579)	8 323
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:			
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		2 654	3 408
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży		-	-
- rezerwy na rozliczenie ceny		-	-

	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
- zakończenie wspólnych przedsięwzięć	-	-
- dywidendy	-	-
- sprzedaż udziałów	-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development	2 654	3 408

17. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Świadczenia pracownicze	89	128	-
Rezerwy na koszty okresu	1 986	1 889	2 057
Odsetki od obligacji i kredytów	2 007	1 942	2 428
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	13 901	12 556	12 920
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowych nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	2 436	765	-
Odpisy na zapasy	-	-	1 193
Odpisy na należności	80	128	141
Odpisy na pożyczki	653	261	222
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	15 999	12 211	15 662
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	1 657	547	1 202
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	5 007	8 203	7 516
Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	43 815	38 630	43 341
Kompensata	(12 330)	(8 683)	(12 230)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	31 485	29 947	31 111
Rzeczowe aktywa trwałe	135	128	140
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	7 717	10 007	12 309
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	485	483	627
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	941	932	913
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	14 535	8 946	2 498
Odsetki naliczone	2 836	2 021	2 994
Wycena aktywów z tytułu leasingu	12 331	8 683	12 230
Pozostałe	561	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	39 541	31 200	31 712
Kompensata	(12 330)	(8 683)	(12 230)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	27 210	22 518	19 482

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

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

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

18. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Produkcja niezakończona	700 840	845 902	852 326
Wyroby gotowe	182 174	130 879	135 783
Towary	237	237	168
Zapasy, razem	883 251	977 018	988 277

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

	30.09.2025		31.12.2024		30.09.2024	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	26 379	-	26 434	-	19 970	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	15	-	2 263	-	2 263
Inwestycja Unique Tower	-	180	-	180	-	1 459
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	-	-	1 734	-	1 734
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	-	-	1 848	-	879
Inwestycja Gdańsk Chmielna	48 747	-	23 936	-	22 813	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna 2	35 502	-	-	-	-	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	49 154	-	53 093	-	57 557
Inwestycja Kołobrzeg	32 676	-	32 373	-	32 047	-
Inwestycja Kłopotowskiego No 11	-	-	-	3 317	-	3 450
Inwestycja Conrada 30	11 311	60 717	52 071	-	44 912	-
Inwestycja Bielany III	-	-	-	-	-	-
Inwestycja In Place	-	5 627	146 705	7 556	303 333	-
Inwestycja Wrocław Trio Park	-	14 713	65 241	-	54 129	-
Inwestycja Białotłęka I	16 402	-	16 369	-	15 284	-
Inwestycja Gardenia Lagom	-	5 980	46 495	10 792	38 115	14 265
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	-	44 841	-	49 149	-	53 229
Inwestycja Ursynów II	34 392	-	21 576	-	18 959	-
Inwestycja Ochota	101 515	-	100 215	-	100 418	-
Inwestycja Wrocław II	71 889	-	47 547	-	38 125	-
Inwestycja Osiedle Juu	57 213	-	33 740	-	23 244	-
Inwestycja Białotłęka IV	37 819	-	18 715	-	17 924	-
Inwestycja Praga Północ	14 197	-	13 780	-	13 604	-
Inwestycja Praga Południe	17 122	-	16 610	-	16 562	-
Inwestycja Konstancin	8 184	-	2 796	-	2 539	-
Inwestycja Gdynia Pucka	20 037	-	18 844	-	18 758	-
Inwestycja Lazurova II	50 168	-	48 455	-	-	-
Inwestycja Królowej Bony	72 721	-	71 983	-	71 590	-
Inwestycja Bielany	44 566	-	42 017	-	-	-
Zapasy, razem	700 840	182 174	845 902	130 879	852 326	135 783

Odpisy aktualizujące zapasy

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

	30.09.2025		31.12.2024		30.09.2024	
Stan odpisów aktualizujących	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	-	-	-	-	6 278	-
	-	-	-	-	6 278	-

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

Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycja Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 35.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł;
- Inwestycja In Place - gwarancja bankowa w kwocie 3.264 tys. zł; hipoteka do kwoty 422.639 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Conrada 30 - kredyty Marvipol Conrada Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 46.400 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 72.600 tys. zł (kredyt został w całości spłacony po dniu bilansowym);
- 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.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	3 939	4 757	6 897
Należności z tytułu dostaw i usług razem	3 939	4 757	6 897
Pozostałe należności	749	3 857	4 753
Rozliczenia międzyokresowe	3 677	4 046	4 551
Pozostałe należności razem	4 426	7 903	9 304
Należności z tytułu podatku VAT	14 299	33 579	29 345
Należności z tytułu podatku dochodowego	69	162	299
Należności podatkowe	14 368	33 741	29 644
Należności krótkoterminowe netto	22 733	46 401	45 845
odpisy aktualizujące wartość należności	422	674	766
Należności krótkoterminowe brutto	23 155	47 075	46 611

20. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	-	-	-

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Środki pieniężne w kasie	88	109	94
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	186 605	257 877	365 870
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	186 693	257 986	365 964
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	25 215	70 156	56 464
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	25 215	70 156	56 464

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

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego

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

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		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
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	57 853	31 719	1 552
Podstawowy zysk na jedną akcję	1,39	0,76	0,04

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	730 813	697 955	667 788
Liczba akcji	41 652 219	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	17,55	16,76	16,03

22. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	5 500	5 500	6 376
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	3 436	3 436	3 436

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Rezerwy razem	8 936	8 936	9 812
<i>w tym:</i>			
część długoterminowa	8 936	8 936	9 812
część krótkoterminowa	-	-	-

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

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

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

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

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kredyty	16 560	12 783	20 438
Pożyczki	-	5 685	4 627
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	16 560	3	350
część długoterminowa	-	18 465	24 715

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
do 12 miesięcy	16 560	3	350
powyżej 1 roku do 3 lat	-	10 721	24 715
powyżej 3 do 5 lat	-	7 744	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	16 560	18 468	25 065

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
w walucie polskiej	16 560	12 783	20 438
w walutach obcych	-	5 685	4 627
Kredyty i pożyczki razem	16 560	18 468	25 065

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
dla kredytów w PLN	7,23% - 8,35%	7,45%-8,82%	7,17% - 8,65%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 2,00%	0,50% - 2,00%	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.	03.01.2022	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	35 000	-	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	9 104	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
mBank S.A.	03.11.2023	60 900	-	30.09.2029	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 95.850 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
mBank S.A.	03.11.2023	3 000	-	30.09.2029	

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	11.12.2023	46 400	2 301	30.06.2026	hipoteka na nieruchomości do kwoty 72.600 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew 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.	11.12.2023	2 000	-	30.06.2026	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
Bank Millennium S.A.	30.09.2024	65 000	-	30.03.2027	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 224.655 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	31.03.2025	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
Alior Bank S.A.	31.03.2024	8 000	-	15.03.2028	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,
Alior Bank S.A.	25.06.2024	55 283	5 155	15.06.2026	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,

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	25.06.2025	2 000	-	15.06.2026	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.	07.05.2025	63.150	-	31.12.2027	hipoteka na nieruchomości do kwoty 97.725 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach
PKO BP S.A.	07.05.2025	2.000	-	31.12.2027	przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji.
16 560					

24. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	430 364	344 184	344 184
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	80 000	200 000	150 000
Koszty emisji	(800)	(4 178)	(2 940)
Wpływy z emisji obligacji netto	79 200	195 822	147 060
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-	1 122
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	1 223	1 804	2 629
Wykup obligacji	(136 000)	(111 446)	(41 599)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	374 787	430 364	453 396
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	33 567	69 861	143 906
część długoterminowa	341 220	360 503	309 490

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
do 12 miesięcy	33 567	69 861	143 906
powyżej 1 roku do 3 lat	208 723	158 773	152 868
powyżej 3 do 5 lat	132 497	201 730	156 622
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	374 787	430 364	453 396

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii P2022A	35 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	08.05.2026
Obligacje zwykłe serii P2022B	55 467	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2027
Obligacje zwykłe serii P2024A	150 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	07.05.2028
Obligacje zwykłe serii P2024B	50 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	20.12.2028
Obligacje zwykłe serii AG	80 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.07.2029

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego (i) przeprowadzono emisję niezabezpieczonych obligacji serii P2025A o wartości 100 mln zł; (ii) wykupiono przedterminowo obligacje serii P2022A o wartości 35 mln PLN. Środki pozyskane z emisji są wykorzystywane do refinansowania zobowiązań finansowych oraz do współfinansowania rozwoju Grupy.

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

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

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

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

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Zbycie	(89)	-	(2 221)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2024 r.	13 553	45 713	3 538
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.	14 384	47 761	4 767
Nabycie	455	3 354	-
Amortyzacja	(1 437)	(4 290)	(53)
Modyfikacja umów leasingu	980	347	-
Wykup z leasingu	(146)	-	-
Zbycie	(89)	-	(328)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2024 r.	14 147	47 172	4 386

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2025 r.	14 542	62 649	4 462
Nabycie	1 045	-	-
Koszty finansowe	577	5 422	246
Modyfikacje umów leasingu	338	-	(418)
Płatności	(2 432)	(9 268)	(424)
Różnice kursowe	(16)	-	-
Zbycie	-	-	(786)
Stan na dzień 30 września 2025 r.	14 054	58 803	3 080
	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2024 r.	15 566	62 828	5 578
Nabycie	455	3 994	1 063
Koszty finansowe	555	7 611	447
Płatności	(2 871)	(12 131)	(215)
Modyfikacje umów leasingu	980	347	-
Różnice kursowe	(232)	-	-
Zbycie	(89)	-	(2 411)
Stan na dzień 31 grudnia 2024 r.	14 364	62 649	4 462

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2024 r.	15 566	62 828	5 578
Nabycie	455	3 994	-
Koszty finansowe	380	5 733	329
Modyfikacje umów leasingu	980	347	-
Płatności	(2 327)	(9 045)	(231)
Różnice kursowe	(217)	-	-
Zbycie	-	-	(328)
Stan na dzień 30 września 2024 r.	14 837	63 857	5 348

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
do 12 miesięcy	8 134	6 979	6 847
powyżej 1 roku do 3 lat	17 283	15 927	15 604
powyżej 3 do 5 lat	20 909	19 227	18 737
powyżej 5 lat	26 531	34 880	37 506
Zobowiązania z tytułu leasingu	72 857	77 013	78 694

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

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
do 12 miesięcy	-	2	3
powyżej 1 roku do 3 lat	1	4	7
powyżej 3 do 5 lat	1	4	8
powyżej 5 lat	3 078	4 452	5 330
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	3 080	4 462	5 348

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 30.09.2024
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(5 829)	(7 674)	(5 727)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(6 059)	(8 560)	(6 455)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	(174)	(2 006)	(174)
Różnice kursowe	16	232	217
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(12 046)	(18 008)	(12 139)

Na 30 września 2025 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 września 2025 r. podpisano 312 umów najmu oraz dzierżawy). Umowy dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań, w większości przypadków na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. W momencie przekazania nabywcom wykończonych i wyposażonych lokali, rozpoczyna się okres najmu lub dzierżawy mieszkań przez Grupę. Transakcja ujmowana jest jako sprzedaż i leasing zwrotny. Zgodnie

z polityką rachunkowości Grupy, z uwzględnieniem standardów MSSF 15 i MSSF 16, część wyniku jest rozpoznawana po przekazaniu lokalu w stanie deweloperskim, część po przekazaniu wykończonego i wyposażonego lokalu, a część ujmowana jest w bilansie i będzie wpływać na wynik Grupy przez cały okres najmu lub dzierżawy. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań występuje obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Na dzień 30 września 2025 r. przedmiotem leasingu były 312 przekazane lokale, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 60 707 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 71 716 tys. zł.

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

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	43 008	43 597	48 394
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	6 826	8 260	7 217
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	4 213	2 064	2 064
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	1 788	1 477	2 737
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 274	1 387	1 259
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	57 109	56 785	61 671
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	6 826	8 260	7 217
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	50 283	48 525	54 454
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 145	459	394

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

27. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	0	55	226
Inwestycja In Place	2 291	168 861	366 437
Inwestycja Gardenia Lagom	3 249	36 442	27 831
Inwestycja Wrocław Trio Park	3 065	35 637	24 741
Inwestycja Gdańsk Chmielna	24 919	4 175	3 049
Inwestycja Conrada	31 998	11 625	5 973
Inwestycja JUU	8 699	2 738	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	2 038	2 700	-
Inwestycja Motława Garden	1 472	1 449	-
Inwestycja Kosmos	8 724	600	-
Inwestycja Senza	2 944	-	-

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Inwestycja Sengera	1 843	-	-
Pozostałe	688	2 302	3 273
Przychody przyszłych okresów razem	91 930	266 584	431 530

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

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Pożyczki	135 249	132 950	179 438
Należności z tytułu dostaw i usług	33	33	45
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	135 282	132 983	179 483
Pożyczki	-	971	1 074
Należności z tytułu dostaw i usług	3 906	4 724	6 852
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	3 906	5 695	7 926
Środki pieniężne	186 693	257 986	365 964
Razem	325 881	396 664	553 373

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kredyty bankowe i pożyczki	16 560	18 468	25 065
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	43 008	43 597	48 394
Zobowiązania z tytułu obligacji	374 787	430 364	453 396
Kaucje	11 039	10 324	9 281
Zobowiązania z tytułu leasingu	72 857	77 013	78 694
Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu	518 251	579 766	614 830

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

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 września 2025 r. wynosi: 286.573 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiła: 397.963 tys. zł, na dzień 30 września 2024 r. wynosiła: 262.937 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.

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	3 932	3 682

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

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	943	1 142

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	582	521

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	201	4 849	2	-	6
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	118	162	31	33	39
Sprzedaż produktów i usług	319	5 011	33	33	45

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	952	1 228	46	115	97
Zakup produktów i usług	952	1 228	46	115	97

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Książek Holding Sp. z o.o.*	17 631	29 162	-	-	-
Mariusz Książek	1 247	2 203	-	-	-
Wypłacone dywidendy	18 878	31 365	-	-	-

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Kompensaty z dywidendami	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczane saldo na dzień 30.09.2025
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	4 650	-	-	4 586	133	-	(197)	-
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	1 033	-	3 810	4 821	62	71	(13)	-
	5 683	-	3 810	9 407	195	71	(210)	-

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Do 1 roku	-	-	62 617
Od 1 roku do 3 lat	135 249	132 950	116 821
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	135 249	132 950	179 438

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Do 1 roku	-	5 683	4 627
Od 1 roku do 3 lat	-	-	-
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	-	5 683	4 627

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	100%	-	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	100%	-	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	100%	-	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	100%	-	-

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	100%	-	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	100%	-	-

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
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 149 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 4) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 5) 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) 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
- 7) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 16,8% udziałów uprawniających do 16,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

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

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2025 r. do 30 września 2025 r. w Grupie wynosiło 80 osób.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu
miesięcy 2025 roku

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

	Nota	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	4	22 821	4 671	49 508	5 049
Pozostałe przychody operacyjne	7	4 587	1 419	1 523	(816)
Przychody finansowe	9	76 024	14 722	113 831	21 787
Przychody operacyjne razem		103 432	20 812	164 862	26 020
Koszt własny sprzedaży	5	(29 674)	(8 626)	(53 366)	(7 059)
Koszty sprzedaży	6	(213)	(88)	(9)	(9)
Koszty ogólnego zarządu	6	(1 559)	491	(4 330)	(1 159)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(2 461)	(746)	(1 212)	(586)
Koszty finansowe	10	(39 648)	(12 893)	(39 249)	(13 980)
Koszty operacyjne razem		(73 555)	(21 862)	(98 166)	(22 793)
Zysk (strata) brutto		29 877	(1 050)	66 696	3 227
Podatek dochodowy	11	(502)	130	(2 998)	(878)
Zysk (strata) netto		29 375	(920)	63 698	2 349
Inne całkowite dochody					
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	-	-
Podatek dochodowy		-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
Całkowite dochody netto		29 375	(920)	63 698	2 349
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		0,71	(0,02)	1,53	0,06
Rozwodniony		0,71	(0,02)	1,53	0,06

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	12	86	103	121
Rzeczowe aktywa trwałe	13	6 577	4 251	4 374
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	23	12 657	12 915	13 508
Długoterminowe aktywa finansowe	14	791 302	810 423	827 841
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	11 984	7 148	8 356
Aktywa trwałe razem		822 606	834 840	854 200
Aktywa obrotowe				
Zapasy	16	306 713	256 707	153 918
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	41 676	42 827	32 346
Krótkoterminowe aktywa finansowe	18	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	18	62 519	60 083	149 623
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		770	122	-
Aktywa obrotowe razem		410 908	359 617	335 887
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 233 514	1 194 457	1 190 087

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
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	73 142	73 142
Akcje własne		(4)	-	-
Zyski zatrzymane		29 375	81 776	63 698
Kapitały razem		697 351	692 971	674 893
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	20	3 436	3 436	3 436
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	32 681	27 343	27 706
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	88 288	8 746	5 500
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	341 220	360 503	309 490
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	11 163	12 430	12 882
Pozostałe zobowiązania		859	1 375	859
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		477 647	413 833	359 873
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	20	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	9 445	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	33 567	69 861	143 906
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	2 862	2 019	2 041
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	23	2 383	2 663	1 547
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	7 980	10 999	7 619
Przychody przyszłych okresów		2 279	2 111	208
Zobowiązania krótkoterminowe razem		58 516	87 653	155 271
Zobowiązania razem		536 163	501 486	515 144
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 233 514	1 194 457	1 190 087

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy z połączenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 roku							
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	-	81 776	692 971
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	81 776	-	(81 776)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(24 991)	-	-	(24 991)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	(4)	-	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	29 375	29 375
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	129 927	(4)	29 375	697 351
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku							
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	76 107	-	41 187	655 347
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	41 187	-	(41 187)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(44 152)	-	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	81 776	81 776
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	-	81 776	692 971
za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 roku							
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	76 107	-	41 187	655 347
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	41 187	-	(41 187)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(44 152)	-	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	63 698	63 698
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	-	63 698	674 893

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		29 877	66 696
Amortyzacja	6	2 304	1 854
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		31	868
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)	9	(31 687)	(58 403)
Przychody odsetkowe	9	(44 337)	(51 120)
Koszty odsetkowe	10	30 062	34 777
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	7	-	(200)
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		387	761
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	10	8 735	-
Koszty z tytułu leasingu	23	602	643
Pozostałe		(6)	(14)
Korekty razem		(33 909)	(70 834)
Zmiana stanu zapasów	16	(50 126)	(41 324)
Zmiana stanu należności	17	16 907	(27 488)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(3 549)	(2 972)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		168	-
Zmiana kapitału obrotowego		(36 600)	(71 784)
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	25
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	25
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(40 632)	(75 897)

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	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		19 187	39 095
Dywidendy otrzymane		46 031	58 403
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych		-	229
Spłata udzielonych pożyczek		68 620	133 772
Wpływy		133 838	231 499
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(1 031)	(2 891)
Wniesienie wkładów pieniężnych		(30)	(5 050)
Pożyczki udzielone	28	(63 100)	(137 450)
Wydatki		(64 161)	(145 391)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		69 677	86 108
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji	22	79 200	147 060
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		120 400	-
Wpływy		199 600	147 060
Dywidendy wypłacone		(24 992)	(44 152)
Wykup obligacji	22	(136 000)	(41 599)
Wydatki z tytułu nabycia akcji własnych		(4)	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(32 656)	(37 600)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	23	(2 666)	(2 346)
Odsetki i prowizje zapłacone		(29 891)	(30 159)
Wydatki		(226 209)	(155 856)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(26 609)	(8 796)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		2 436	1 415
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		2 436	1 415
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		60 083	148 208
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		62 519	149 623

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 30 września 2025 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Wyroby gotowe	8 953	-	-	-
Przedsięwzięcia deweloperskie	-	-	36 570	-
Usługi	13 868	4 671	12 938	5 049
Przychody ze sprzedaży	22 821	4 671	49 508	5 049

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Wyroby gotowe	(7 504)	-	-	-
Przedsięwzięcia deweloperskie	-	-	(35 518)	-
Usługi	(22 170)	(8 626)	(17 848)	(7 059)
Koszt własny sprzedaży	(29 674)	(8 626)	(53 366)	(7 059)

Koszty według rodzaju	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Amortyzacja	(1 415)	(1 840)
Zużycie materiałów i energii	(1 006)	(1 253)
Usługi obce	(24 861)	(9 902)
Podatki i opłaty	(298)	(607)
Wynagrodzenia	(6 402)	(4 234)
Ub. społ. i inne świadczenia	(637)	(661)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 256)	(2 498)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	9 141	(32 371)
Przeniesienie z zapasów na RAT	(1 940)	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(29 674)	(53 366)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-	-	-
Koszty marketingu	(213)	(88)	(9)	(9)
Koszty sprzedaży	(213)	(88)	(9)	(9)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Koszty planowanych inwestycji	(71)	(13)	(142)	(24)
Koszty zakończonych inwestycji	(111)	(30)	(252)	(59)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 851)	(574)	(2 268)	(811)
Wynagrodzenia	787	1 369	(1 032)	(6)
Usługi doradcze	(313)	(261)	(636)	(259)
Inne	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(1 559)	491	(4 330)	(1 159)

Koszty według rodzaju	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Amortyzacja	(2 304)	(775)	(1 854)	(673)
Zużycie materiałów i energii	(1 051)	(369)	(1 287)	(491)
Usługi obce	(11 990)	(3 867)	(10 803)	(4 230)
Podatki i opłaty	(64)	(21)	(84)	(31)
Wynagrodzenia	(6 934)	(2 431)	(6 642)	(2 210)
Ub. społ. i inne świadczenia	(747)	(243)	(803)	(252)
Pozostałe koszty rodzajowe	(852)	(517)	(714)	(340)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu*	(23 942)	(8 223)	(22 187)	(8 227)

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

7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Przychody z najmu	1 989	640	145	46
Przychody z refaktur	1 934	645	732	376
Sprzedaż usług	506	110	405	132

	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	-	-	200	61
Aktualizacja wartości należności	58	-	-	(22)
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	95	21	26	1
Pozostałe przychody	5	3	15	11
Pozostałe przychody operacyjne	4 587	1 419	1 523	605

8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Koszty najmu	(176)	(58)	(181)	(70)
Koszty refaktur	(1 949)	(659)	(733)	(387)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	-	(112)	(112)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(15)	-	-	-
Koszty darowizn	-	-	(20)	(5)
Pozostałe koszty	(321)	(29)	(166)	(12)
Pozostałe koszty operacyjne	(2 461)	(746)	(1 212)	(586)

9. Przychody finansowe

	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	930	280	4 250	1 167
Odsetki od pożyczek	43 407	14 442	46 870	16 312
Dywidendy	31 687	-	58 403	-
Pozostałe	-	-	4 308	2 887
Przychody finansowe	76 024	14 722	113 831	20 366

10. Koszty finansowe

	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(30 062)	(10 107)	(34 777)	(13 033)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(602)	(199)	(643)	(210)
Różnice kursowe	(20)	366	(898)	(450)
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(8 735)	(3 235)	-	-
Pozostałe	(229)	282	(2 931)	(287)
Koszty finansowe	(39 648)	(12 893)	(39 249)	(13 980)

11. Podatek dochodowy

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Rezerwy na koszty okresu	92	(100)
Odsetki od obligacji i kredytów	(208)	134
Odpisy należności	25	47
Odpisy pożyczek	1 659	-

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Odsetki naliczone od pożyczki	236	423
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	(243)	(215)
Strata podatkowa	1 405	(1 090)
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowania nadwyżki z art.. 15c ustawy o CIT	1 616	-
Inne	39	-
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 621	(801)
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	323	-
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(14)	(23)
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	4 750	2 284
Wycena aktywów z tytułu leasingu	(215)	(89)
Inne	279	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	5 123	2 172
Zmiana podatku odroczonego	(502)	(2 973)
Podatek bieżący	-	(25)
Podatek dochodowy razem	(502)	(2 998)
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Zysk brutto	29 877	66 696
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(5 677)	(12 672)
Różnice:	5 174	9 674
Dywidendy	6 021	11 097
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z limitu kosztów finansowych	-	(970)
efekt podatkowy rozliczenie CIT 2024	(325)	-
Różnice trwałe	(521)	(453)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(502)	(2 998)

12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	1 161	1 161
Nabywanie	41	41
Wartość brutto na dzień 30 września 2025 r.	1 202	1 202
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	(1 058)	(1 058)
Amortyzacja za okres	(58)	(58)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2025 r.	(1 116)	(1 116)
Wartość netto na dzień 30 września 2025 r.	86	86
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 017	1 017
Zwiększenie w wyniku połączenia	144	144
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.	1 161	1 161
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(1 017)	(1 017)
Amortyzacja za okres	(41)	(41)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2024 r.	(1 058)	(1 058)

	Oprogramowanie	Razem
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 r.	103	103
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 017	1 017
Nabycie	144	144
Wartość brutto na dzień 30 września 2024 r.	1 161	1 161
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(1 017)	(1 017)
Amortyzacja za okres	(23)	(23)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2024 r.	(1 040)	(1 040)
Wartość netto na dzień 30 września 2024 r.	121	121

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	373	4 775	2 671	-	7 819
Nabycie	-	-	62	918	10	990
Wykup z leasingu	-	-	223	-	-	223
Przeniesienie z zapasów	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 30 września 2025 r.	1 940	373	5 060	3 589	10	10 972
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	(373)	(1 945)	(1 250)	-	(3 568)
Amortyzacja za okres	(24)	-	(631)	(34)	-	(689)
Wykup z leasingu	-	-	(138)	-	-	(138)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2025 r.	(24)	(373)	(2 714)	(1 284)	-	(4 395)
Wartość netto na dzień 30 września 2025 r.	1 916	-	2 346	2 305	10	6 577
	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	373	1 927	2 671	-	4 971
Zwiększenie w wyniku połączenia	-	-	2 747	-	-	2 747
Wykup z leasingu	-	-	595	-	-	595
Zbycie	-	-	(494)	-	-	(494)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.	-	373	4 775	2 671	-	7 819
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	(373)	(1 503)	(1 187)	-	(3 063)
Amortyzacja za okres	-	-	(564)	(63)	-	(627)
Wykup z leasingu	-	-	(343)	-	-	(343)
Zbycie	-	-	465	-	-	465
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2024 r.	-	(373)	(1 945)	(1 250)	-	(3 568)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 r.	-	-	2 830	1 421	-	4 251

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	373	1 927	2 671	-	4 971
Nabycie	-	-	2 747	-	-	2 747
Wykup z leasingu	-	-	365	-	-	365
Zbycie	-	-	(494)	-	-	(494)
Wartość brutto na dzień 30 września 2024 r.	-	373	4 545	2 671	-	7 589
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	(373)	(1 503)	(1 187)	-	(3 063)
Amortyzacja za okres	-	-	(339)	(59)	-	(398)
Wykup z leasingu	-	-	(219)	-	-	(219)
Zbycie	-	-	465	-	-	465
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2024 r.	-	(373)	(1 596)	(1 246)	-	(3 215)
Wartość netto na dzień 30 września 2024 r.	-	-	2 949	1 425	-	4 374

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

14. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		30.09.2024
	30.09.2025	31.12.2024	
Udziały	83 084	113 054	113 054
Pożyczki udzielone	708 218	697 369	714 787
Długoterminowe aktywa finansowe razem	791 302	810 423	827 841

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		30.09.2024
	30.09.2025	31.12.2024	
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	43 525	37 082	36 326
Robo Wash S.A.	-	971	1 079
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	12 894	33 485	32 703
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	-	137	5 866
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	51 679	38 669	27 321
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	56 981	62 745	69 073
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	-	5 100
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	53 662	50 290	48 646
Marvipol Logistics S.A.	130 468	123 726	131 388
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	37 238	17 526	16 984
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	52 914	50 670	49 655
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	28 073	25 527	24 871
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 955	5 946	5 944
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	1 276	1 008	916
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	86 701	84 064	83 335
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	49 693	58 778	60 042
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	22 198	19 876	19 049
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	7 004	19 734
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	16	34 354	33 439
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	1 141	1 058	1 029
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	73 804	44 453	42 287
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	708 218	697 369	714 787

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

Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		30.09.2024
	30.09.2025	31.12.2024	
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	2 005	2 005	2 005

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	20 115	20 115	20 115
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	3 005	3 005	3 005
Marvipol Logistics S.A.	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	415	415	415
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	8	8	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	5 007	5 007	5 007
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	5 790	5 790	5 790
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	20 007	20 007	20 007
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	7	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	-	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	5	-	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	5	-	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	5	-	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	5	-	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	5	-	-
Wartość udziałów w spółkach zależnych	83 084	113 054	113 054

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		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Rezerwy na koszty okresu	880	788	676
Odsetki od obligacji i kredytów	1 694	1 902	2 428
Odpisy zapasów	-	-	1 193
Odpisy należności	25	-	47
Odpisy pożyczek	4 177	2 518	1 963
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	1 005	769	779
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	2 928	3 171	3 074

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Strata podatkowa	2 045	640	791
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowania nadwyżki z art.. 15c ustawy o CIT	1 616	-	-
Pozostałe	118	79	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	14 488	9 867	10 951
Kompensata	(2 504)	(2 719)	(2 595)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	11 984	7 148	8 356
Zapasy	1 085	762	822
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	114	128	140
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	31 190	26 440	26 744
Wycena aktywów z tytułu leasingu	2 504	2 719	2 595
Inne	292	13	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	35 185	30 062	30 301
Kompensata	(2 504)	(2 719)	(2 595)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	32 681	27 343	27 706

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

16. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Produkcja niezakończona	305 755	246 263	144 441
Wyroby gotowe	958	10 444	9 477
	306 713	256 707	153 918

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

	30.09.2025		31.12.2024		30.09.2024	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	26 546	-	26 438	-	20 138	-
Inwestycja Białotłęka	16 546	-	16 377	-	15 429	-
Inwestycja Ursynów II	34 400	-	21 586	-	18 183	-
Inwestycja Waszyngtona	17 122	-	16 611	-	16 562	-
Inwestycja Ursus	72 721	-	71 983	-	71 590	-
Inwestycja Konstancin	8 184	-	2 796	-	2 539	-
Inwestycja Lazurova II	50 168	-	48 455	-	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	953	-	949	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	5	-	2 274	-	2 267

	30.09.2025		31.12.2024		30.09.2024	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	-	-	1 929	-	980
Inwestycja Kłopotowskiego 11	-	-	-	3 523	-	3 514
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	-	-	1 769	-	1 769
Inwestycja Bielany	44 566	-	42 017	-	-	-
Inwestycja Chmielna 2	35 502	-	-	-	-	-
Zapasy, razem	305 755	958	246 263	10 444	144 441	9 477

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Zabezpieczenia na zapasach:

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

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	1 174	2 803	10 801
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	1 174	2 803	10 801
Pozostałe należności	30 502	3 285	4 308
Dywidendy należne	-	14 343	-
Rozliczenia międzyokresowe	665	826	680
Pozostałe należności razem	31 167	18 454	4 988
Należności z tytułu podatku VAT	9 458	21 772	16 785
Należności z tytułu podatku dochodowego	10	10	20
Należności podatkowe	9 468	21 782	16 805
Należności krótkoterminowe brutto	41 809	43 039	32 594
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(133)	(212)	(248)
Należności krótkoterminowe netto	41 676	42 827	32 346

18. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	-	-	-

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Środki pieniężne w kasie	10	10	19
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	62 509	60 073	149 604
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	62 519	60 083	149 623
W tym:			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	770	122	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	770	122	-

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego na 30 września 2025 r.

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

Akcjonariat na 30 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 Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
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	29 375	81 776	63 698
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,71	1,96	1,53

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	697 351	692 971	674 893
Liczba akcji	41 652 219	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	16,74	16,64	16,20

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

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

20. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	3 436	3 436	3 436
Rezerwy razem	3 436	3 436	3 436
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	3 436	3 436	3 436
<i>część krótkoterminowa</i>	-	-	-

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

27 września 2018 roku Marvipol Development S.A. zawarł z IHG Hotels Limited („IHG”), spółką prawa brytyjskiego, dwie umowy franczyzy obejmujące licencję marek hotelowych Holiday Inn Express oraz

Staybridge Suites w odniesieniu do planowanego projektu condohotelowego w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej. W dniu 16 grudnia 2023 roku zostało podpisane porozumienie pomiędzy Stronami regulujące kwestie rozwiązania umów franczyzy. Zgodnie z porozumieniem kara z tytułu rozwiązania umów franczyzy dotyczących obiektu przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku wynosi łącznie 348 tys. euro, przy czym jej naliczenie i płatność zastrzeżone zostały pod następującymi warunkami: (i) nie wskazania w terminie kolejnych 3 lat przez Marvipol Development S.A. nowej nieruchomości, na której wybudowany będzie hotel pod franczyzą IHG lub zarządzany przez IHG z co najmniej 150 pokojami, a następnie (ii) nie otwarcia tego obiektu przez Marvipol Development S.A. w ciągu kolejnych 2 lat. Porozumienie nie przewiduje żadnych innych kar lub odszkodowań względem Marvipol Development S.A.

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

21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kredyty	9 445	-	-
Pożyczki	88 288	8 746	5 500
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	9 445	-	-
część długoterminowa	88 288	8 746	5 500

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
do 12 miesięcy	9 445	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	88 288	8 746	5 500
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	97 733	8 746	5 500

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
w walucie polskiej	97 733	8 746	5 500
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	97 733	8 746	5 500

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
dla kredytów i pożyczek w PLN	7,23% - 8,35%	7,17%-8,65%	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	35 000	-	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	9 445	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		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	430 364	344 184	344 184
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	80 000	200 000	150 000
Koszty emisji	(800)	(4 178)	(2 940)
Wpływy z emisji obligacji netto	79 200	195 822	147 060
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-	1 122
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	1 223	1 804	2 629
Wykup obligacji	(136 000)	(111 446)	(41 599)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	374 787	430 364	453 396
w tym:			
część krótkoterminowa	33 567	69 861	143 906
część długoterminowa	341 220	360 503	309 490

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
do 12 miesięcy	33 567	69 861	143 906
powyżej 1 roku do 3 lat	208 723	158 773	152 868
powyżej 3 do 5 lat	132 497	201 730	156 622
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	374 787	430 364	453 396

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii P2022A	35 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	08.05.2026
Obligacje zwykłe serii P2022B	55 467	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2027
Obligacje zwykłe serii P2024A	150 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	07.05.2028
Obligacje zwykłe serii P2024B	50 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	20.12.2028
Obligacje zwykłe serii AG	80 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.07.2029

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego (i) przeprowadzono emisję niezabezpieczonych obligacji serii P2025A o wartości 100 mln zł; (ii).wykupiono przedterminowo obligacje serii P2022A o wartości 35 mln PLN. Środki pozyskane z emisji są wykorzystywane do refinansowania zobowiązań finansowych oraz do współfinansowania rozwoju Grupy.

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	12 915	2 528
Nabycie	1 045	-
Umorzenie	(1 556)	(28)
Modyfikacje umów leasingu	338	(214)
Wykup z leasingu	(85)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2025 r.	12 657	2 286
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.	13 979	1 490
Nabycie	366	1 063
Umorzenie	(1 920)	(25)
Modyfikacje umów leasingu	742	-
Wykup z leasingu	(252)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2024 r.	12 915	2 528

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.	13 979	1 490
Nabycie	366	-
Umorzenie	(1 433)	(18)
Modyfikacje umów leasingu	742	-
Wykup z leasingu	(146)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2024 r.	13 508	1 472

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2025 r.	14 449	2 663
Nabycie	1 045	-
Koszty finansowe	602	207
Modyfikacje umów leasingu	(2 393)	(273)
Płatności	338	(214)
Różnice kursowe	(16)	-
Stan na 30 września 2025 r.	14 025	2 383

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2024 r.	15 567	1 590
Nabycie	366	-
Koszty finansowe	643	125
Modyfikacje umów leasingu	(2 178)	(168)
Płatności	(217)	-
Różnice kursowe	742	-
Stan na 30 września 2024 r.	14 923	1 547

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
do 12 miesięcy	2 862	2 019	2 041
powyżej 1 roku do 3 lat	3 948	3 719	3 740
powyżej 3 do 5 lat	4 052	3 800	3 753
powyżej 5 lat	5 546	7 574	6 936
Zobowiązania z tytułu leasingu	16 408	17 112	16 470

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 556)	(1 920)	(1 433)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(602)	(848)	(643)
Różnice kursowe	16	232	217
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(2 142)	(2 536)	(1 859)

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 082	4 895	1 079
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	859	1 375	859
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 430	2 355	3 406
Zobowiązania publiczno - prawne	707	706	684
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	517	504	467
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 244	2 539	1 983
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	8 839	12 374	8 478
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	1 375	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	8 839	10 999	8 478

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

25. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Inwestycja Sengera	1 844	137	-
Inwestycja Zielona Italia	-	-	208
Pozostałe	435	1 974	-
Przychody przyszłych okresów razem	2 279	2 111	208

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

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Pożyczki	634 414	696 398	636 953
Należności z tytułu dostaw i usług	666	1 650	9 197
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	635 080	698 048	646 150
Pożyczki	-	971	1 079
Należności z tytułu dostaw i usług	375	941	1 356
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	375	1 912	2 435

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Środki pieniężne	62 519	60 083	149 623
Razem	697 974	760 043	798 208

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kredyty bankowe i pożyczki	97 733	8 746	5 500
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 078	4 895	1 079
Zobowiązania z tytułu obligacji	374 787	430 364	453 396
Kaucje	3 430	3 730	3 406
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16 408	17 112	16 470
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	494 440	464 847	479 851

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 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 55.283 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 110.566 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Architektów w związku z zawartą 30 września 2024 roku umową kredytu odnawialnego do kwoty 65.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 104.000 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów sp. z o.o. w związku z zawartą 8 lipca

2024 roku umową określającą warunki udzielania gwarancji. Poręczenie do kwoty 6.528 tys. zł;

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

28. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

Wynagrodzenie Zarządu (w tys. zł)

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Wynagrodzenie Zarządu	3 932	3 682

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	581	521

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	2 772	926	57	9	974

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	1 039	4 478	-	7	748
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	1 104	861	5	627	449
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	389	297	-	-	57
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	139	1 109	-	38	64
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	1 101	460	12	604	412
Marvipol Logistics S.A.	14	1 611	-	-	5
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	139	5 465	-	6	169
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	844	130	444	-	59
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	1 292	1 280	30	16	487
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	139	175	-	-	57
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	10	120	1	1	-
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	139	130	-	-	57
Property-ad Sp. z o.o.	35	32	-	-	12
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	139	130	-	-	57
Marvipol Wrocław Architektów Sp. Z o.o.	2 269	36 712	13	269	67
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	178	99	14	-	56
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	139	133	-	-	57
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	2 393	14 316	-	35	4 845
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	401	7 841	3	5	396
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	143	143	54	-	62
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	143	143	-	-	62
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	18	-	-	-	-
Jednostki zależne razem	14 979	76 591	633	1 617	9 152
Pozostałe jednostki powiązane razem	-	8	-	-	3
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	130	156	33	33	42
Sprzedaż produktów i usług razem	15 109	76 755	666	1 650	9 197

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Marvipol Development Unique Tower Sp z o.o.	61	-	41	5	-
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	-	480	-	-
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	25	-	6	-	-
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	40	-	-	-	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp z o.o.	11	-	1	-	-
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	16	-	4	63	1
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	-	9	-	-	1
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	-	706	-	-	-
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	-	706	-	-	-
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	-	44	-	-	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	-	352	-	-	-
Jednostki zależne razem	153	1 817	532	68	2

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Pozostałe jednostki powiązane razem	-	88	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	457	-	228	115	97
Zakup produktów i usług razem	610	1 905	760	183	99

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Jednostki zależne	46 031	58 403	-	14 343	-
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	46 031	58 403	-	14 343	-

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Książek Holding Sp. z o.o.*	18 645	29 162	-	-	-
Mariusz Książek	1 247	2 203	-	-	-
Wypłacone dywidendy (tys. zł)	19 892	31 365	-	-	-

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Zaciągnięcie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2025
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	172	-	-	-	172	-	-
Property-Ad Sp. z o.o.	496	-	400	12	108	-	-
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	2 404	-	-	-	-	-	2 404
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	1 354	-	-	-	-	-	1 354
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	4 320	-	4 300	130	140	-	10
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	70 000	-	1 375	-	-	71 375
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	-	13 000	-	145	-	-	13 145
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	8 746	83 000	4 700	1 662	420	-	88 288

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Architektów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	100%	-	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	100%	-	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	100%	-	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	100%	-	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	100%	-	-
Marvipol Projekt 107 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. za 9 miesięcy 2025 r.

30. Średnioroczne zatrudnienie w Marvipol Development S.A.

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

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

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w **pkt 7** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za 9 miesięcy 2025 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