MARVIPOL development

Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu
miesięcy 2026 roku

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
KAPITAŁ WŁASNY i ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	19			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		155 834	155 834	155 834
Kapitał zapasowy z połączenia		340 566	340 566	340 566
Kapitał zapasowy		108 974	129 927	129 927
Akcje własne		(4)	(4)	(4)
Zyski zatrzymane		70 376	25 281	29 375
Kapitały razem		**717 398**	**693 257**	**697 351**
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	20	-	-	3 436
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	31 030	30 866	32 681
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	35 136	89 010	88 288
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	483 155	436 739	341 220
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	9 624	10 756	11 163
Pozostałe zobowiązania		195	331	859
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		**559 140**	**567 702**	**477 647**
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	20	-	3 436	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	-	9 199	9 445
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	-	-	33 567
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	2 933	3 038	2 862
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	23	2 382	2 452	2 383
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	6 179	9 778	7 980
Przychody przyszłych okresów		31 647	11 222	2 279
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**43 141**	**39 125**	**58 516**
Zobowiązania razem		**602 281**	**606 827**	**536 163**
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		**1 319 679**	**1 300 084**	**1 233 514**

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy z połączenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
za okres od 1 stycznia do 30 września 2026 roku							
Stan na początek okresu	**41 653**	**155 834**	**340 566**	**129 927**	**(4)**	**25 281**	**693 257**
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	25 281	-	(25 281)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(46 234)	-	-	(46 234)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	70 376	70 376
Stan na koniec okresu	**41 653**	**155 834**	**340 566**	**108 974**	**(4)**	**70 376**	**717 398**
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku							
Stan na początek okresu	**41 653**	**155 834**	**340 566**	**73 142**	**-**	**81 776**	**692 971**
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	81 776	-	(81 776)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(24 991)	-	-	(24 991)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	(4)	-	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	25 281	25 281
Stan na koniec okresu	**41 653**	**155 834**	**340 566**	**129 927**	**(4)**	**25 281**	**693 257**
za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 roku							
Stan na początek okresu	**41 653**	**155 834**	**340 566**	**73 142**	**-**	**81 776**	**692 971**
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	81 776	-	(81 776)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(24 991)	-	-	(24 991)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	(4)	-	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	29 375	29 375
Stan na koniec okresu	**41 653**	**155 834**	**340 566**	**129 927**	**(4)**	**29 375**	**697 351**

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 września 2026 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczone w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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

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

3.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2026 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

- Tom 11 corocznych ulepszeń do MSR/MSSF (wydany 18 lipca 2024 roku) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później,
- Zmiany klasyfikacji i wycenie Instrumentów finansowych MSSF 9 i MSSF 7 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później).

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

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

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

- MSSF 18 – Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później), Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych,
- MSSF 19 - Jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych" – Przeliczenie na walutę sprawozdawczą gospodarki hiperinflacyjnej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach" – Zmiany dotyczące opcji wyceny według wartości godziwej, dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 20 „Aktywa regulacyjne i zobowiązania regulacyjne" - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynający się dnia 1 stycznia 2029 roku lub później.

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

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2026 - 30.09.2026	01.07.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.07.2025 - 30.09.2025
Wyroby gotowe	1 016	-	8 953	-
Przedsięwzięcia deweloperskie	3 079	3 079	-	-
Usługi	14 052	3 995	13 868	4 671
Przychody ze sprzedaży	**18 147**	**7 074**	**22 821**	**4 671**

5. Koszt własny sprzedaży

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

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

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

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

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

7. Pozostałe przychody operacyjne

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

8. Pozostałe koszty operacyjne

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

9. Przychody finansowe

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

10. Koszty finansowe

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

11. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

12. Wartości niematerialne i prawne

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

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

13. Rzeczowe aktywa trwałe

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	**-**	**373**	**4 775**	**2 671**	**-**	**7 819**
Nabycie	-	-	62	928	-	990
Przeniesienie z zapasów	1 940	-	-	-	-	1 940
Wykup z leasingu	-	-	223	-	-	223
Zbycie	-	-	(626)	-	-	(626)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2025 r.	**1 940**	**373**	**4 434**	**3 599**	**-**	**10 346**
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	**-**	**(373)**	**(1 945)**	**(1 250)**	**-**	**(3 568)**
Amortyzacja za okres	(36)	-	(808)	(59)	-	(903)
Wykup z leasingu	-	-	(138)	-	-	(138)
Zbycie	-	-	626	-	-	626
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2025 r.	**(36)**	**(373)**	**(2 265)**	**(1 309)**	**-**	**(3 983)**
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r.	**-**	**-**	**2 169**	**2 290**	**-**	**6 363**

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	**-**	**373**	**4 775**	**2 671**	**-**	**7 819**
Nabycie	-	-	62	918	10	990
Wykup z leasingu	-	-	223	-	-	223
Przeniesienie z zapasów	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 30 września 2025 r.	**1 940**	**373**	**5 060**	**3 589**	**10**	**10 972**
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	**-**	**(373)**	**(1 945)**	**(1 250)**	**-**	**(3 568)**
Amortyzacja za okres	(24)	-	(631)	(34)	-	(689)
Wykup z leasingu	-	-	(138)	-	-	(138)
Zbycie	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2025 r.	**(24)**	**(373)**	**(2 714)**	**(1 284)**	**-**	**(4 395)**
Wartość netto na dzień 30 września 2025 r.	**1 916**	**-**	**2 346**	**2 305**	**10**	**6 577**

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2026 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła utrata wartości.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

14. Długoterminowe aktywa finansowe

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

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	2 005	2 005	2 005
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	20 115	20 115	20 115
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	3 005	3 005	3 005
Marvipol Logistics S.A.	28 100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	415	415	415
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	8	8	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	5 007	5 007	5 007
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	5 790	5 790	5 790
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	20 007	20 007	20 007
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	26 168	26 168	26 168
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	50	50	50
Marvipol Projekt 102 So. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol 108 Sp. z o.o.	5	-	-
Wartość udziałów w spółkach zależnych	**111 089**	**83 084**	**83 084**

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

15. Odroczony podatek dochodowy

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

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

16. Zapasy

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Zabezpieczenia na zapasach:

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

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

18. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

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

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

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony 30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	*1,00*	*1,00*	*1,00*

Struktura kapitału zakładowego na 30 września 2026 r.

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Akcjonariat na 30 września 2026 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	31 790 353	31 790 353	31 790 353	76,32%	76,32%
Mariusz Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Akcje własne	633	-	633	0,00%	0,00%
Inne podmioty	7 784 174	7 784 174	7 784 174	18,69%	18,69%
	41 652 852	**41 652 219**	**41 652 852**	**100,00%**	**100,00%**

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2025**
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	**41 652 852**	**41 652 852**	**41 652 852**
Podstawowy zysk	**70 376**	**25 281**	**29 375**
Podstawowy zysk na jedną akcję	**1,69**	**0,61**	**0,71**

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

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

20. Rezerwy

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

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

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

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

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
dla kredytów i pożyczek w PLN	5,84%-6,82%	7,17%-8,65%	7,23%-8,35%
dla kredytów denominowanych w EUR	9,00%	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	05.01.2022	7 500	-	22.02.2028	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	20 000	-	29.06.2028	hipoteka na nieruchomości 32 000 tys. zł; oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji
mBank S.A.	05.11.2018	40 000	-	29.06.2028	hipoteka umowna na nieruchomościach 60.000 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Alior Bank S.A.	04.07.2024	10 000	-	30.07.2027	hipoteka umowna do kwoty 15.000 tys. zł, cesja praw z polisy majątkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie,

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

22. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

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

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Zestawienie informacji o obligacjach

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

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

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	12 915	2 528
Nabycie	1 564	-
Umorzenie	(2 096)	(37)
Modyfikacje umów leasingu	338	(214)
Wykup z leasingu	(85)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2025 r.	**12 636**	**2 277**

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	**12 915**	**2 528**
Nabycie	1 045	-
Umorzenie	(1 556)	(28)
Modyfikacje umów leasingu	338	(214)
Wykup z leasingu	(85)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2025 r.	**12 657**	**2 286**

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2026 r.	**13 794**	**2 452**
Koszty finansowe	547	203
Płatności	(1 753)	(273)
Modyfikacje umów leasingu	325	-
Różnice kursowe	(356)	-
Stan na 30 września 2026 r.	**12 557**	**2 382**

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

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

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

25. Przychody przyszłych okresów

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

Przychody przyszłych okresów – przewidywany moment ujęcia przychodów

	Stan na 30.09.2026	2027
PPO	31 647	31 647

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

	Stan na 30.09.2025	2026	2027
PPO	2 279	2 279	-

26. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

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

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

27. Zobowiązania warunkowe

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

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.868 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 55.283 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 110.566 tys. zł; W związku ze spłatą kredytu pod dniu bilansowym, poręczenie wygasło;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Architektów w związku z zawartą 30 września 2024 roku umową kredytu odnawialnego do kwoty 65.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 104.000 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów sp. z o.o. W związku z zawartą 8 lipca 2024 roku umową określającą warunki udzielania gwarancji. Poręczenie do kwoty 1.876,6 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 141.770 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 212.655 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu odnawialnego w kwocie 8.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 12.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Odkryta Sp. z o.o. w związku z zawartą 7 maja 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 63.150 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.976 tys. zł. W związku ze spłatą kredytu pod dniu bilansowym, poręczenie wygasło;

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz osoby fizycznej za zobowiązanie spółki Marvipol Odkryta sp. z o.o. w związku z zawartą z tą osobą fizyczną umową nabycia nieruchomości (Osiedle Senza) i z określonym w tej umowie zobowiązaniem Marvipol Odkryta sp. z o.o. do wykonania prac budowalnych do kwoty 450 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o. w związku z zawartą 16 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 91.750 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 17.352 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o. w związku z zawartą 18 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego i budowlanego w kwocie 85.208 tys. zł. Poręczenie udzielone do łącznej kwoty 135.713,7 tys. zł.

28. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

Wynagrodzenie Zarządu (w tys. zł)

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

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

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

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

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

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

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

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol 108 Sp. z o.o.	100%	-	-

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Lista jednostek zależnych znajduje się w ***pkt 5*** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w za 9 miesięcy 2026 r.

30. Średnioroczne zatrudnienie w Marvipol Development S.A.

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

31. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 września 2026 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2026 r.

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w ***pkt 7*** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za 9 miesięcy 2026 r. Po 30 września 2026 roku nie zaszły istotne zdarzenia.

32. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

Dokument podpisany przez ANDRZEJ NIZIO Data: 2026.11.18 10:06:23 CET

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Mariusz Książek
Data: 2026.11.18 14:48:08 CET

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Karolinę Banaś
Data: 2026.11.18 09:54:45 CET

Karolina Banaś
osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.