MARVIPOL development

Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu
miesięcy 2026 roku

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
KAPITAŁ WŁASNY i ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	21			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		325 326	313 389	313 389
Akcje własne		(4)	(4)	(4)
Zyski zatrzymane		(18 904)	58 171	57 853
Kapitały razem		**665 993**	**731 131**	**730 813**
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	5 688	5 688	8 936
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	12 457	16 093	27 210
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	14 171	19 420	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	483 155	436 739	341 220
Zobowiązania z tytułu leasingu	25	59 475	65 490	64 723
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	445	457	445
Pozostałe zobowiązania	26	2 973	2 797	6 793
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		**578 364**	**546 684**	**449 327**
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	22	-	3 436	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	19 426	20 820	16 560
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	-	-	33 567
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	6 330	5 776	8 134
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	2 633	2 703	2 635
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	26	2	4 340	3 145
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	41 151	42 728	50 316
Przychody przyszłych okresów	27	241 786	88 179	91 930
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**311 328**	**167 982**	**206 287**
Zobowiązania razem		**889 692**	**714 666**	**655 614**
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		**1 555 685**	**1 445 797**	**1 386 427**

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.						
Stan na początek okresu	**41 653**	**317 922**	**306 661**	**-**	**31 719**	**697 955**
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	31 719	-	(31 719)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(24 991)	-	-	(24 991)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	(4)	-	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	58 171	58 171
Stan na koniec okresu	**41 653**	**317 922**	**313 389**	**(4)**	**58 171**	**731 131**

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 r.						
Stan na początek okresu	**41 653**	**317 922**	**306 661**	**-**	**31 719**	**697 955**
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	31 719	-	(31 719)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(24 991)	-	-	(24 991)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	(4)	-	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	57 853	57 853
Stan na koniec okresu	**41 653**	**317 922**	**313 389**	**(4)**	**57 853**	**730 813**

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

- działalność deweloperska,
- działalność magazynowa,
- segment hospitality.

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 września 2026 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2026 r.:

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

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

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

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

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

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

4. Przychody ze sprzedaży

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

5. Koszt własny sprzedaży

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

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

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

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

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

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

8. Pozostałe przychody operacyjne

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

9. Pozostałe koszty operacyjne

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

10. Przychody finansowe

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

11. Koszty finansowe

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

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

12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

Poniższa tabela prezentuje zmiany strat podatkowych w trakcie okresu sprawozdawczego.

13. Wartości niematerialne i prawne

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień 30 września 2026 r. wartości niematerialne i prawne zostały przeanalizowane pod kątem ewentualnej utraty wartości. Według analiz nie wystąpiły przesłanki utraty wartości.

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

- wystąpienie większej utraty wartości rynkowej składnika aktywów, aniżeli można by się tego spodziewać w wyniku upływu czasu i zwykłego użytkowania tego składnika,
- wystąpienie w ciągu danego okresu bądź możliwość wystąpienia w niedalekiej przyszłości znaczących i niekorzystnych dla podmiotu zmian o charakterze technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym w otoczeniu, w którym jednostka prowadzi działalność lub na rynkach, na które dany składnik aktywów jest przeznaczony,

wystąpienie wzrostu rynkowych stóp procentowych lub innych rynkowych stóp zwrotu z inwestycji i prawdopodobieństwo, że wzrost ten wpłynie na stopę dyskontową stosowaną do wyliczenia wartości użytkowej danego składnika aktywów i istotnie obniży jego wartość odzyskiwalną.

14. Rzeczowe aktywa trwałe

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

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	**3 780**	**58 986**	**1 673**	**4 873**	**7 572**	**582**	**77 466**
Nabycie	-	-	126	62	573	-	761
Wykup z leasingu	-	-	-	223	-	-	223
Zbycie	-	-	-	(626)	-	-	(626)
Likwidacja	-	(164)	-	-	(191)	-	(355)
Przeniesienie	-	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2025 r.	**3 780**	**60 762**	**1 799**	**4 532**	**7 954**	**582**	**79 409**
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	**-**	**(4 258)**	**(841)**	**(1 870)**	**(2 879)**	**-**	**(9 848)**
Amortyzacja za okres	-	(1 167)	(233)	(839)	(578)	-	(2 817)
Wykup z leasingu	-	-	-	(138)	-	-	(138)
Zbycie	-	-	-	626	-	-	626
Likwidacja	-	47	-	-	71	-	118

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	**3 780**	**58 986**	**1 673**	**4 873**	**7 572**	**582**	**77 466**
Nabycie	-	-	128	62	584	10	784
Wykup z leasingu	-	-	-	223	-	-	223
Przeniesienie z zapasów	-	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 30 września 2025 r.	**3 780**	**60 926**	**1 801**	**5 158**	**8 156**	**592**	**80 413**
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	**-**	**(4 258)**	**(841)**	**(1 870)**	**(2 879)**	**-**	**(9 848)**
Amortyzacja za okres	-	(847)	(193)	(488)	(717)	-	(2 245)
Wykup z leasingu	-	-	-	(138)	-	-	(138)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2025 r.	**-**	**(5 105)**	**(1 034)**	**(2 496)**	**(3 596)**	**-**	**(12 231)**
Wartość netto na dzień 30 września 2025 r.	**3 780**	**55 821**	**767**	**2 662**	**4 560**	**592**	**68 182**

Środki trwałe w leasingu

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Zabezpieczenia

- Nieruchomość w Sopocie – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w mBank S.A.; hipoteka łączna do kwoty 60.000 tys. zł,
- Lokal usługowy nr C.U1 w budynku Unique Tower – gwarancja bankowa Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A.; hipoteka do kwoty 6.868 tys. zł.
- Lokale usługowe nr C.U2, C.U3, C.U4, B.U1, B.U2, B.U4 w budynku Unique Tower – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w Alior Bank S.A., hipoteka łączna do kwoty 15.000 tys. zł.

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

15. Długoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

16. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

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

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- Zynwalin Investments: Projekt Katowice
- PDC Industrial Center 195: Projekt w okolicach Poznania
- PDC Industrial Center 229: Projekt Łódź III

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

Projekt Łódź III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 16,9 ha. Projekt jest realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 86 tys. m^2. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 17% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 31% udziałów spółki celowej) oraz podmioty trzecie (posiadające 52% udziałów spółki celowej).

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 30.09.2026 r.

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

17. Odroczony podatek dochodowy

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

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

Prognozy w odniesieniu do Jednostki Dominującej uwzględniają głównie: wynik operacyjny Spółki, harmonogram płatności odsetek od finansowania zewnętrznego i pożyczek wewnątrzgrupowych oraz

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

wynik, jaki Spółka może wygenerować wykorzystując posiadane grunty, poprzez realizację projektów deweloperskich lub sprzedaż przedsięwzięć deweloperskich do spółek celowych po sfinalizowaniu fazy przygotowawczej inwestycji. Po przeprowadzonych analizach Zarząd stoi na stanowisku, że spółki z Grupy wygenerują wystarczające dochody podatkowe, aby zapewnić odzyskiwalność rozpoznanego aktywa.

18. Zapasy

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

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

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

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

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

Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:

- Inwestycja Praga Północ - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 20.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 32.000 tys. zł;
- Inwestycja Chmielna II -- kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 20.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 32.000 tys. zł;
- Inwestycja Waszyngtona – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7.500 tys. zł; hipoteka do kwoty 11.250 tys. zł;
- Inwestycja Gdańska – kredyt odnawialny Marvipol Development S.A w mBank S.A. z limitem 40.000 tys. zł, hipoteka do kwoty 60.000 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II – kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Wrocław Architektów – kredyt Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. – kredyt odnawialny do kwoty 65.000 tys. PLN, hipoteka do kwoty 104.000 tys. zł.
- Inwestycja Osiedle Senza – kredyt Marvipol Odkryta sp. z o.o. – kredyt nieodnawialny w kwocie 63.150 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 97.725 tys. zł; kredyt został spłacony po dniu bilansowym
- Inwestycja Osiedle JUU – kredyt Marvipol Skarbka z Gór sp. z o.o. kredyt nieodnawialny w kwocie 55.283 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 85.925 tys. zł; kredyt został spłacony po dniu bilansowym
- Inwestycja Chmielna 78 Hotel Gdańsk – kredyt Marvipol Gdańsk Chmielna sp. z o.o. kredyt nieodnawialny w kwocie 141.770 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 8.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 224.655 tys. zł;
- Inwestycja Riviera Park 5 – kredyt Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o. kredyt nieodnawialny w kwocie 91.750 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 142.125 tys. zł;
- Inwestycja Nowa Chylonia – kredyt Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o., kredyt nieodnawialny w kwocie 80.208,8 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 5.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 127.813,2 tys. zł.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

20. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

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

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

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

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

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Struktura kapitału zakładowego

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

Akcjonariat na 30 września 2026 r.

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

* podmiot zależny od Mariusza Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2025**
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	**41 652 536**	**41 652 852**	**41 652 852**
Podstawowy zysk	**(18 904)**	**58 171**	**57 853**
Podstawowy zysk na jedną akcję	**(0,45)**	**1,40**	**1,39**

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

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

22. Rezerwy

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

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

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

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

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

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

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	07.05.2025	63 150*	3 348	31.12.2027	hipoteka na nieruchomości do kwoty 97.725 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach PKO BP S.A. 07.05.2025 2.000 - 31.12.2027 przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	07.05.2025	2 000*	-	31.12.2027	
PKO BP S.A.	16.12.2025	91 750	-	30.09.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 142.125 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	16.12.2025	3 000	-	30.09.2028	
mBank S.A.	18.12.2025	80 208	4 228	18.06.2030	hipoteka na nieruchomości do kwoty 127.813,2 tys. zł, zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy z rachunków bankowych, dobrowolne poddanie się egzekucji przez Wspólnika do kwoty 127.813,2 tys. PLN; pełnomocnictwo do rachunków bankowych
mBank S.A.	18.12.2025	5 000	-	18.06.2030	Przelew wierzytelności pieniężnych z tytułu umowy z GW, umów ubezpieczenia, gwarancji. Umowa wsparcia projektu przez Marvipol Development S.A.; poręczenie Marvipol Development S.A do kwoty 7,9 tys. PLN; umowa podporządkowania; oświadczenie o poddaniu się egzekucji
			33 597		

*Kredyty zostały spłacone i zamknięte po dniu bilansowym

24. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Zestawienie informacji o obligacjach

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

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

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

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

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

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

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

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

Na 30 września 2026 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 30 września 2026 r. podpisano 312 umów najmu oraz dzierżawy). Umowy dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań, w większości przypadków na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. W momencie przekazania nabywcom wykończonych i wyposażonych lokali, rozpoczyna się okres najmu lub dzierżawy mieszkań przez Grupę. Transakcja ujmowana jest jako sprzedaż i leasing zwrotny. Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, z uwzględnieniem standardów MSSF 15 i MSSF 16, część wyniku jest rozpoznawana po przekazaniu lokalu w stanie deweloperskim, część po przekazaniu wykończonego i wyposażonego lokalu, a część ujmowana jest w bilansie i będzie wpływać na wynik Grupy przez cały okres najmu lub dzierżawy. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań występuje obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Na dzień 30 września 2026 r. przedmiotem leasingu były 312 przekazane lokale, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 60 707 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 71 716 tys. zł.

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

	Okres zakończony		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	33 184	35 611	43 008
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 973	2 797	6 826
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 694	3 895	4 213
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	2 721	1 730	1 788
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 552	1 492	1 274
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	**44 124**	**45 525**	**57 109**
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 973	2 797	6 826
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	**41 151**	**42 728**	**50 283**
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	**2**	**4 340**	**3 145**

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

27. Przychody przyszłych okresów

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

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

Przychody przyszłych okresów – przewidywany moment ujęcia przychodów

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

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

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

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

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

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Karolina Banas
Data: 2026.11.18 09:34:46 CET

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

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

Wartości godziwe instrumentów finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym na dzień 30 września 2026 roku, 31 grudnia 2025 roku i 30 września 2025 roku.

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 września 2026 r. wynosi: 255.116 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosiła: 371.020 tys. zł, na dzień 30 września 2025 r. wynosiła 286.573 tys. zł.

30. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki Marvipol Sopot I Sp. z o.o. udzieliła poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z zawartą 5 listopada 2018 umową kredytu odnawialnego, którego aktualny limit wynosi 40.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Projekt 30 sp. z o.o. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z kredytem odnawialnym udzielonym spółce Marvipol Development S.A., którego aktualny limit wynosi 20.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 32 mln PLN.
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.868 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 55.283 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 110.566 tys. zł; ; Kredyt została spłacony po dbiu bilansowym, a poręczenie wygasło;

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Architektów w związku z zawartą 30 września 2024 roku umową kredytu odnawialnego do kwoty 65.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 104.000 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów sp. z o.o. W związku z zawartą 8 lipca 2024 roku umową określającą warunki udzielania gwarancji. Poręczenie do kwoty 1.876,6 tys. zł;
- Spółka Marvipol Logistics S.A. jako dłużnik hipoteczny złożyła oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 15.000 tys. zł w związku z kredytem odnawialnym do kwoty 10.000 tys. zł udzielonym Marvipol Development S.A. przez Alior Bank S.A.
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 141.770 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 212.655 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu odnawialnego w kwocie 8.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 12.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Odkryta Sp. z o.o. w związku z zawartą 7 maja 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 63.150 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.976 tys. zł. Kredyt została spłacony po dbiu bilansowym, a poręczenie wygasło;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz osoby fizycznej za zobowiązanie spółki Marvipol Odkryta sp. z o.o. w związku z zawartą z tą osobą fizyczną umową nabycia nieruchomości (Osiedle Senza) i z określonym w tej umowie zobowiązaniem Marvipol Odkryta sp. z o.o. do wykonania prac budowalnych do kwoty 450 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o. w związku z zawartą 16 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 91.750 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 17.352 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o. w związku z zawartą 18 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego i budowlanego w kwocie 85.208 tys. zł. Poręczenie udzielone do łącznej kwoty 135.713,7 tys. zł.

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

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

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

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

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	619	582

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	3 116	201	1	-	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	119	118	23	33	31
Sprzedaż produktów i usług	**3 235**	**319**	**24**	**33**	**33**

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

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

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

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

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

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

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

Jednostki zależne

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

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

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

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 września 2026 r. w Grupie wynosiło 86 osoby.

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

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy zostały zawarte w ***pkt 7*** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej. Po 30 września 2026 r. nie zaszły istotne zdarzenia.

35. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

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

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Mariusz Książek
Data: 2026.11.18 14:45:34 CET

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

ANDRZEJ NIZIO
Dokument podpisany przez ANDRZEJ NIZIO
Data: 2026.11.18 10:06:15 CET

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 listopada 2026 r.