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

# 1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

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

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

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

# 2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

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

**30**
LAT DZIAŁALNOŚCI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

**72**
ZREALIZOWANE PROJEKTY DEWELOPERSKIE

**1.294**
TYS. M² UŻYTKOWEJ POWIERZCHNI W UKOŃCZONYCH PROJEKTACH

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

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

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

# 3. Władze Spółki

Zarząd:



| | |
|---|---|
| MARIUSZ KSIĄŻEK | PREZES ZARZĄDU |
| ANDRZEJ NIZIO | WICEPREZES ZARZĄDU |

Rada Nadzorcza:

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

# 4. Akcjonariat Spółki

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

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

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

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

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

# 5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

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

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Segment hospitality

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

## 6. Grupa Kapitałowa w liczbach

**150 mln zł**

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY ZA 9 MIESIĘCY 2026 R.

**(2,2) mln zł**

WYNIK OPERACYJNY ZA 9 MIESIĘCY 2026 R.

**(18,9) mln zł**

WYNIK NETTO ZA 9 MIESIĘCY 2026 R.

**1.556 mln zł**

SUMA BILANSOWA NA 30.09.2026 R.

**666 mln zł**

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA 30.09.2026 R.

**390 mln zł**

DŁUG NETTO NA 30.09.2026 R.

**435**

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

**116**

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

**145 tys. m²**

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

**95,6 tys.**

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

**5,4 mln zł**

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

**185 tys. m²**

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

**Styczeń 2026 r.**

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

**Luty 2026 r.**

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

**Kwiecień 2026 r.**

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

**Maj 2026 r.**

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

**Październik 2026 r.**

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

MARVIPOL development

# Segment deweloperski

Raport
za 9 miesięcy 2026 r.

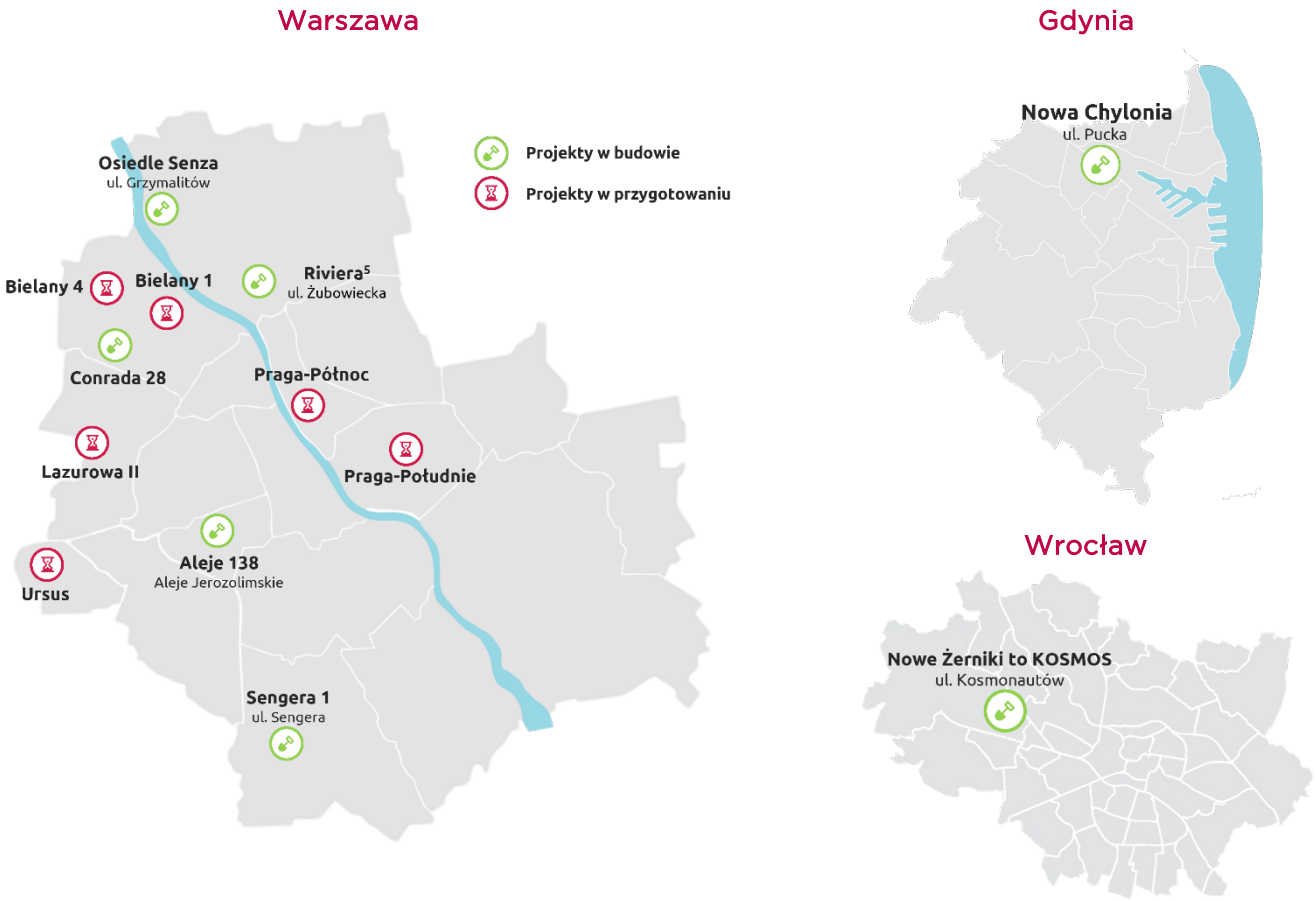
# 8. Segment deweloperski

## Wprowadzenie

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

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

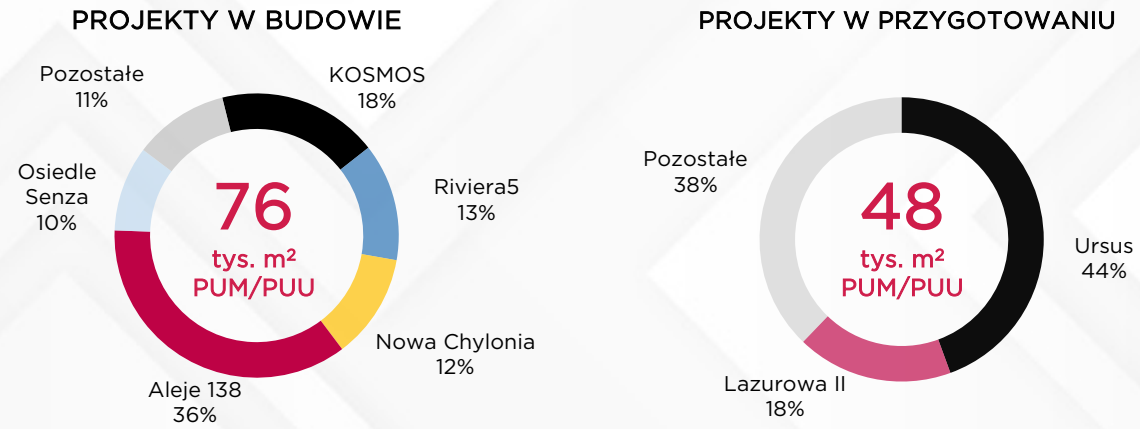
## Portfel projektów deweloperskich




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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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




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

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

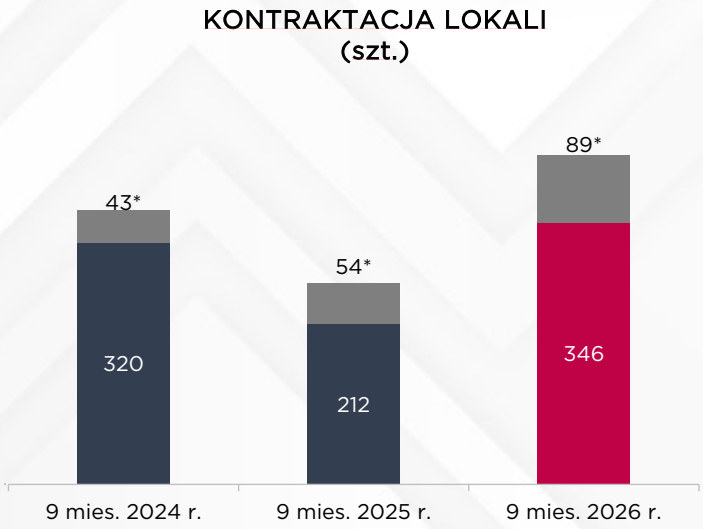
| Projekt | Liczba lokali w projekcie | PUM/PUU (tys. m²) | Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2026 r.) | Rozpoczęcie budowy | Planowane ukończenie budowy |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inwestycje w budowie** | | | | | |
| Sengera 1 | 52 | 3,6 | 31 | III kw. 2024 r. | IV kw. 2026 r. |
| KOSMOS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

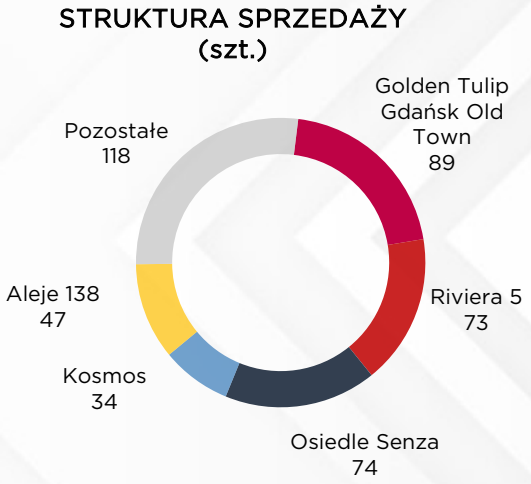
Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

## Kontraktacja lokali




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

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

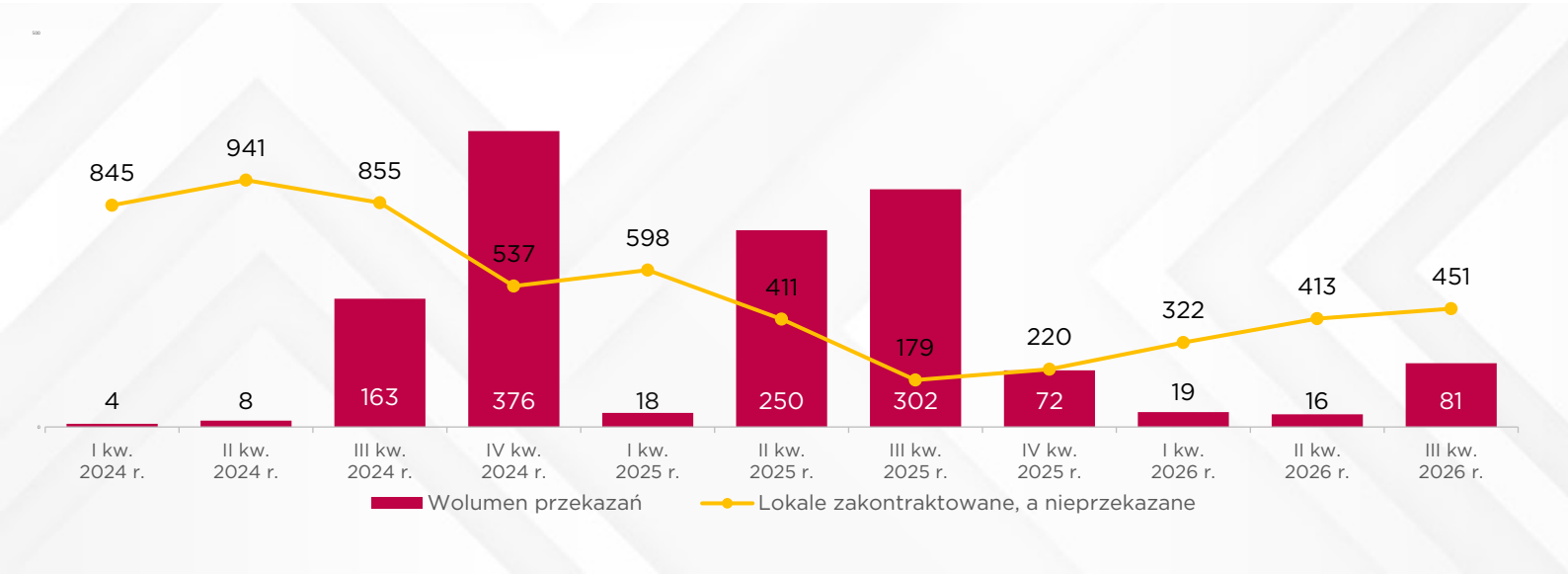
W okresie 9 miesięcy 2026 r. Grupa Marvipol Development zawarła 435 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 89 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Golden Tulip Gdańsk Old Town, ujmowanych w wynikach segmentu hospitality), wobec 266 umów zawartych w Okresie 9 miesięcy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

## Oferta lokali

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

## Przekazania lokali




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

## Przychody ze sprzedaży lokali

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

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

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

MARVIPOL development

# Segment magazynowy

Raport
za 9 miesięcy 2026 r.

# 9. Segment magazynowy

## Wprowadzenie

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

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

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

## Portfel projektów magazynowych




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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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




Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

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

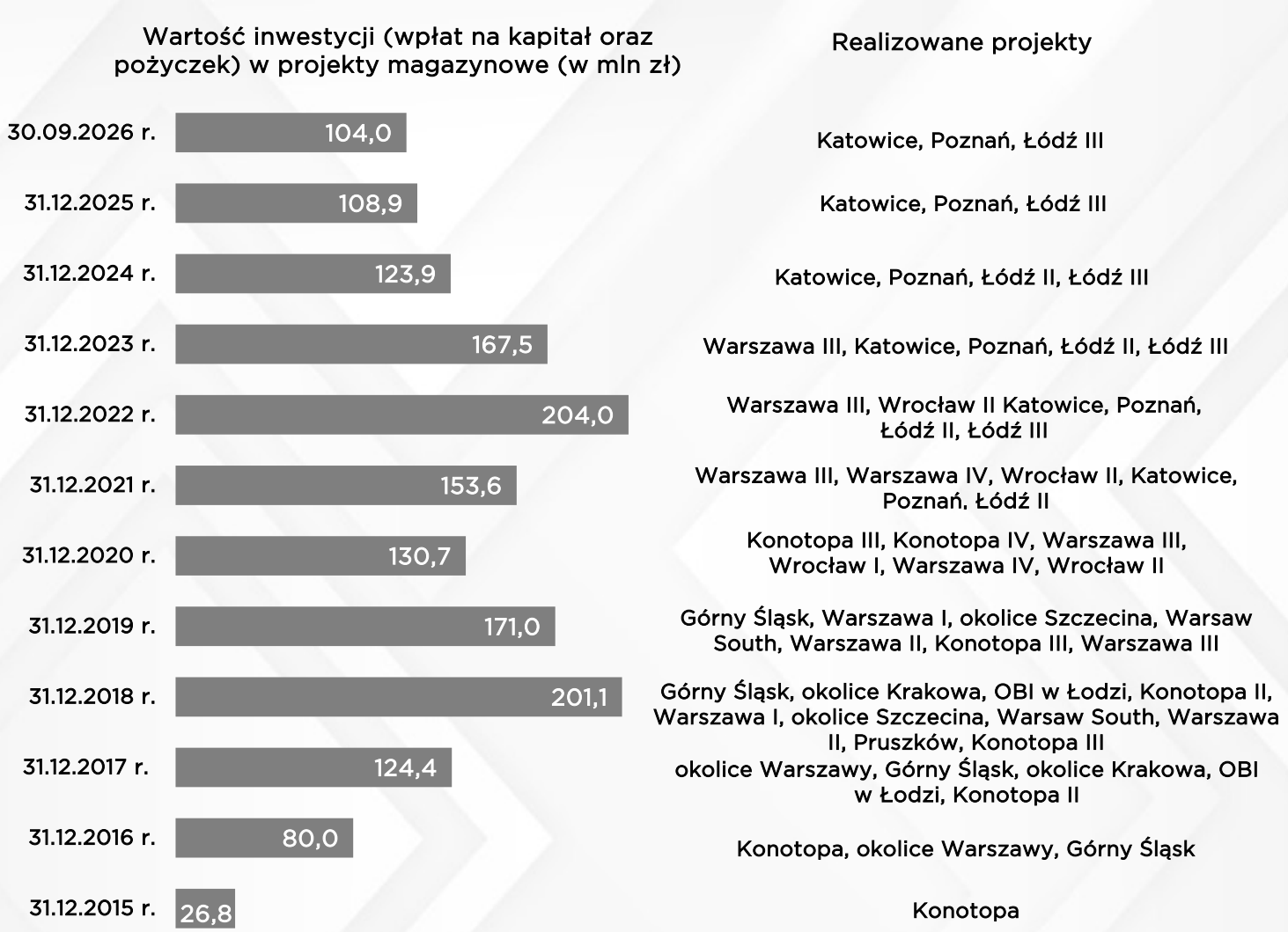
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m$^2$ GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m$^2$ GLA (z których 45% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania projekt Katowice nie jest realizowany.

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

## Zaangażowanie kapitałowe

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




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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

MARVIPOL development

# Segment Hospitality

Raport
za 9 miesięcy 2026 r.

# 10. Hospitality

## Wprowadzenie

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu do segmentu hospitality przypisane zostały:

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

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

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

## Realizowane projekty

### Unique Apartments

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

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

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

### Golden Tulip Gdańsk Old Town

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

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

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

### Unique Hotel Kołobrzeg

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

MARVIPOL development

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

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

### Perspektywy krótkoterminowe

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

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

### Perspektywy średnio i długoterminowe

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

# 12. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

## Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

**Wybrane skonsolidowane dane finansowe**

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

**Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)**

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

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

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

## Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

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

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

## Informacje uzupełniające

### Poręczenia i gwarancje

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

Ponadto Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej udzieliły następujących gwarancji:

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

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

### Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

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

Środki pozyskane z emisji są przeznaczone na finansowanie działalności Grupy.

# 13. Pozostałe informacje

### Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

### Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

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

### Istotne pozycje pozabilansowe

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

### Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

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

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

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

### Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie

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

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

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

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

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

### Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej na Bliskim Wschodzie

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

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

Warszawa, 18 listopada 2026 r.

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

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

### Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

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

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

### Informacja o konsolidacji

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

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

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

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

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

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Mariusz Książek
Data: 2026.11.18 14:48:27 CET

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

ANDRZEJ NIZIO
Dokument podpisany przez ANDRZEJ NIZIO
Data: 2026.11.18 10:06:01 CET

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Warszawa, 18 listopada 2026 r.