
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu
miesięcy 2025 roku

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	19			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		155 834	155 834	155 834
Kapitał zapasowy z połączenia		340 566	340 566	340 566
Kapitał zapasowy		129 927	73 142	73 142
Akcje własne		(4)	-	-
Zyski zatrzymane		29 375	81 776	63 698
Kapitały razem		697 351	692 971	674 893
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	20	3 436	3 436	3 436
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	32 681	27 343	27 706
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	88 288	8 746	5 500
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	341 220	360 503	309 490
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	11 163	12 430	12 882
Pozostałe zobowiązania		859	1 375	859
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		477 647	413 833	359 873
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	20	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	9 445	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	33 567	69 861	143 906
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	2 862	2 019	2 041
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	23	2 383	2 663	1 547
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	7 980	10 999	7 619
Przychody przyszłych okresów		2 279	2 111	208
Zobowiązania krótkoterminowe razem		58 516	87 653	155 271
Zobowiązania razem		536 163	501 486	515 144
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 233 514	1 194 457	1 190 087

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Przychody ze sprzedaży

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

5. Koszt własny sprzedaży

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

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

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

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

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

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

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

7. Pozostałe przychody operacyjne

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

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

8. Pozostałe koszty operacyjne

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

9. Przychody finansowe

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

10. Koszty finansowe

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

11. Podatek dochodowy

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

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

12. Wartości niematerialne i prawne

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

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

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmovane w kosztach amortyzacji.

13. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

14. Długoterminowe aktywa finansowe

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

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

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

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

Wartość udziałów w spółkach zależnych

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

Warszawa, 19 listopada 2025 r.

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	20 115	20 115	20 115
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	3 005	3 005	3 005
Marvipol Logistics S.A.	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	415	415	415
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	8	8	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	5 007	5 007	5 007
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	5 790	5 790	5 790
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	20 007	20 007	20 007
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	7	30 007	30 007
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	26 168	26 168	26 168
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	50	50	50
Marvipol Projekt 102 So. z o.o.	5	-	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	5	-	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	5	-	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	5	-	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	5	-	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	5	-	-
Wartość udziałów w spółkach zależnych	83 084	113 054	113 054

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

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

15. Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

16. Zapasy

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

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

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

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

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Zabezpieczenia na zapasach:

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

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

18. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

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

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

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

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

Struktura kapitału zakładowego na 30 września 2025 r.

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

Akcjonariat na 30 września 2025 r.

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

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 219	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 536	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	29 375	81 776	63 698
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,71	1,96	1,53

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

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

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

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

20. Rezerwy

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

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

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

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

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

21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

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

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

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

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
dla kredytów i pożyczek w PLN	7,23% - 8,35%	7,17%-8,65%	7,17%-8,65%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	05.01.2022	7 500	-	20.02.2026	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	35 000	-	30.06.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000	9 445	06.09.2026	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego
Alior Bank S.A.	04.07.2024	10 000	-	30.07.2027	Hipoteka umowna do kwoty 15.000 tys. zł, cesja praw z polisy majątkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym

22. Zobowiązania z tytułu obligacji**Zmiana stanu obligacji**

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

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Zestawienie informacji o obligacjach

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

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

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

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

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

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

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

25. Przychody przyszłych okresów

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

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

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

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

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

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

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

27. Zobowiązania warunkowe

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

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.868 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 55.283 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 110.566 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Architektów w związku z zawartą 30 września 2024 roku umową kredytu odnawialnego do kwoty 65.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 104.000 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów sp. z o.o. w związku z zawartą 8 lipca

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

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

28. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

Wynagrodzenie Zarządu (w tys. zł)

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Wynagrodzenie Zarządu	3 932	3 682

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	581	521

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

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

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

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

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

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

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

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

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

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

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

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

Jednostki zależne

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

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Lista jednostek zależnych znajduje się w **pkt 5** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za 9 miesięcy 2025 r.

30. Średnioroczne zatrudnienie w Marvipol Development S.A.

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

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych