
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu
miesięcy 2025 roku

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 r.						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	306 661	-	31 719	697 955
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	31 719	-	(31 719)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(24 991)	-	-	(24 991)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	(4)	-	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	57 853	57 853
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	313 389	(4)	57 853	730 813
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r.						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	55 277	-	(55 277)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(44 152)	-	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	31 719	31 719
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	306 661	-	31 719	697 955
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 r.						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	55 277	-	(55 277)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(44 152)	-	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	1 552	1 552
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	306 661	-	1 552	667 788

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

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

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

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

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

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

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

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

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Przychody ze sprzedaży

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

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

5. Koszt własny sprzedaży

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

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

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

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

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

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

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

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

8. Pozostałe przychody operacyjne

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

9. Pozostałe koszty operacyjne

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

10. Przychody finansowe

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

11. Koszty finansowe

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

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

12. Podatek dochodowy

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

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

13. Wartości niematerialne i prawne

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

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

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

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

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

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

14. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

Warszawa, 19 listopada 2025 r.

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

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

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

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

15. Długoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

16. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

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

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

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

Projekt Katowice jest realizowany przez spółkę Zynwalin Investments Sp. z o.o., na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,4 ha. Projekt jest realizowany w Katowicach w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 39 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Okolice Poznania jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 13,8 ha. Projekt jest realizowany w okolicach Poznania w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 60 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są: Marvipol Logistics S.A. (posiadający 45% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 29% udziałów spółki celowej) oraz podmiot trzeci (posiadający 26% udziałów spółki celowej).

Projekt Łódź III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 16,9 ha. Projekt jest realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 86 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 17% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 31% udziałów spółki celowej) oraz podmioty trzecie (posiadające 52% udziałów spółki celowej).

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 30.09.2025 r.

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

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

17. Odroczonego podatek dochodowy

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

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

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

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

18. Zapasy

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

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

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

Odpisy aktualizujące zapasy

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

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

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

Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycja Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 35.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł;
- Inwestycja In Place - gwarancja bankowa w kwocie 3.264 tys. zł; hipoteka do kwoty 422.639 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Conrada 30 - kredyty Marvipol Conrada Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 46.400 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 72.600 tys. zł (kredyt został w całości spłacony po dniu bilansowym);
- Inwestycja Wrocław Architektów - kredyt Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. - kredyt odnawialny do kwoty 65.000 tys. PLN, hipoteka do kwoty 104.000 tys. zł.
- Inwestycja Osiedle Senza - kredyt Marvipol Odkryta sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 63.150 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 97.725 tys. zł;
- Inwestycja Osiedle JUU - kredyt Marvipol Skarbka z Gór sp. z o.o. kredyt nieodnawialny w kwocie 55.283 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 85.925 tys. zł;
- Inwestycja Chmielna 78 Hotel Gdańsk - kredyt Marvipol Gdańsk Chmielna sp. z o.o. kredyt nieodnawialny w kwocie 141.770 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 8.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 224.655 tys. zł.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

20. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

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

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

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

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

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

Struktura kapitału zakładowego

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

Akcjonariat na 30 września 2025 r.

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

* podmiot zależny od Mariusza Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 219	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 536	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	57 853	31 719	1 552
Podstawowy zysk na jedną akcję	1,39	0,76	0,04

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

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

22. Rezerwy

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

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

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

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

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

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

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

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

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

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

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
dla kredytów w PLN	7,23% - 8,35%	7,45%-8,82%	7,17% - 8,65%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 2,00%	0,50% - 2,00%	0,50% - 2,00%

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	03.01.2022	7 500	-	20.02.2026	hipoteka na nieruchomości 11.250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16.000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	35 000	-	30.06.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82.500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000	9 104	06.09.2026	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego
Alior Bank S.A.	04.07.2024	10 000	-	30.07.2027	Hipoteka umowna do kwoty 15.000 tys. zł, cesja praw z polisy majątkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym
mBank S.A.	03.11.2023	60 900	-	30.09.2029	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 95.850 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
mBank S.A.	03.11.2023	3 000	-	30.09.2029	

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	11.12.2023	46 400	2 301	30.06.2026	hipoteka na nieruchomości do kwoty 72.600 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	11.12.2023	2 000	-	30.06.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 104 tys. zł; oświadczenie o poddaniu się egzekucji przystępującego do długu - Marvipol Development S.A., do kwoty 104 tys. zł; hipoteka na nieruchomości do kwoty 104 tys. zł; zastaw rejestrowy na udziałach kredytobiorcy; przelew praw do umowy o GW; przewłaszczenie praw do dokumentacji architektonicznej; przelew wierzytelności z umów zawartych z nabywcami
Bank Millennium S.A.	30.09.2024	65 000	-	30.03.2027	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 224.655 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	31.03.2025	141 770	-	29.02.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 224.655 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	31.03.2024	8 000	-	15.03.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 85.925 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych,
Alior Bank S.A.	25.06.2024	55 283	5 155	15.06.2026	

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

24. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

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

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Zestawienie informacji o obligacjach

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

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

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

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

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

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

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

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

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

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

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

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

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

27. Przychody przyszłych okresów

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

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

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

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

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

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

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

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

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

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

30. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki Marvipol Sopot I Sp. z o.o. i Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o. udzieliły poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z zawartą 5 listopada 2018 umową kredytu odnawialnego, którego aktualny limit wynosi 35.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.868 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 55.283 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 110.566 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Architektów w związku z zawartą 30 września 2024 roku umową kredytu odnawialnego do kwoty 65.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 104.000 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów sp. z o.o. W związku z zawartą 8 lipca 2024 roku umową określającą warunki udzielania gwarancji. Poręczenie do kwoty 6.528 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. jako dłużnik hipoteczny złożyła oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 15.000 tys. zł w związku z kredytem odnawialnym do kwoty 10.000 tys. zł udzielonym Marvipol Development S.A. przez Alior Bank S.A.
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 141.770 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 212.655 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu odnawialnego w kwocie 8.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 12.000 tys. zł;

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

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

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

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

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

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	582	521

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

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

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

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

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

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

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

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

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

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

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

Jednostki zależne

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

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

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	45%	45%	45%
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	17%	17%	17%

- 1) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji - 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 2) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 3) PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 4) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 5) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 6) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 7) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 16,8% udziałów uprawniających do 16,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

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

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

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

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych