
**Jednostkowe
śródroczne skrócone
sprawozdanie
finansowe**

Na dzień 31 marca
i za okres trzech
miesięcy 2026 roku

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

	Nota	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	4	6 592	8 947
Pozostałe przychody operacyjne	7	1 104	1 407
Przychody finansowe	9	15 561	14 779
Przychody operacyjne razem		23 257	25 133
Koszt własny sprzedaży	5	(7 447)	(11 982)
Koszty sprzedaży	6	(45)	(66)
Koszty ogólnego zarządu	6	(1 029)	(951)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(497)	(616)
Koszty finansowe	10	(11 317)	(12 639)
Koszty operacyjne razem		(20 335)	(26 254)
Zysk (strata) brutto		2 922	(1 121)
Podatek dochodowy	11	93	(953)
Zysk (strata) netto		3 015	(2 074)
Inne całkowite dochody			
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-
Podatek dochodowy		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowite dochody netto		3 015	(2 074)
Zysk na 1 akcję			
Podstawowy (zł)		0,07	(0,05)
Rozwodniony (zł)		0,07	(0,05)

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)

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
AKTYWA				
Wartości niematerialne	12	40	63	85
Rzeczowe aktywa trwałe	13	6 535	6 363	6 385
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	23	12 078	12 636	13 709
Długoterminowe aktywa finansowe	14	906 831	813 333	804 236
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	6 198	6 488	8 401
Aktywa trwałe razem		931 682	838 883	832 816
Aktywa obrotowe				
Zapasy	16	301 701	298 513	256 145
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	6 976	33 009	22 995
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	71 618	129 679	33 429
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		2 416	4 036	-
Aktywa obrotowe razem		380 295	461 201	312 569
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 311 977	1 300 084	1 145 385

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)

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
KAPITAŁ WŁASNY i ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	19			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		155 834	155 834	155 834
Kapitał zapasowy z połączenia		340 566	340 566	340 566
Kapitał zapasowy		129 927	129 927	73 142
Akcje własne		(4)	(4)	-
Zyski zatrzymane		28 296	25 281	79 702
Kapitały razem		696 272	693 257	690 897
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	20	-	-	3 436
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	29 545	30 866	29 549
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	61 579	89 010	26 702
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	481 084	436 739	295 917
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	10 561	10 756	11 894
Pozostałe zobowiązania	24	423	331	1 986
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		583 192	567 702	369 484
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	20	-	3 436	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	-	9 199	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	-	-	64 991
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	2 808	3 038	2 874
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste		2 250	2 452	2 250
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	10 756	9 778	12 441
Przychody przyszłych okresów		16 699	11 222	2 448
Zobowiązania krótkoterminowe razem		32 513	39 125	85 004
Zobowiązania razem		615 705	606 827	454 488
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 311 977	1 300 084	1 145 385

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
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku</i>							
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	129 927	(4)	25 281	693 257
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	3 015	3 015
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	129 927	(4)	28 296	696 272
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku</i>							
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	-	81 776	692 971
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	81 776	-	(81 776)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(24 991)	-	-	(24 991)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	(4)	-	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	25 281	25 281
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	129 927	(4)	25 281	693 257
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku</i>							
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	-	81 776	692 971
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	(2 074)	(2 074)
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	-	79 702	690 897

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		2 922	(1 121)
Amortyzacja	6	788	739
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(869)	1 168
Przychody odsetkowe	9	(14 516)	(14 779)
Koszty odsetkowe	10	10 547	10 921
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		57	98
Koszty z tytułu leasingu	10	187	198
Pozostałe		23	2
Korekty razem		(3 783)	(1 653)
Zmiana stanu zapasów		(2 491)	(784)
Zmiana stanu należności		(3 870)	20 261
Zmiana stanu rezerw	20	(3 436)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		205	1 919
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		5 477	337
Zmiana kapitału obrotowego		(4 115)	21 733
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(4 975)	18 959

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	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		21 281	4 026
Spłata udzielonych pożyczek		22 700	26 907
Wpływy		43 981	30 933
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(379)	(423)
Wniesienie wkładów pieniężnych		(5)	-
Pożyczki udzielone	28	(123 110)	(11 400)
Wydatki		(123 494)	(11 823)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(79 513)	19 110
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji	22	86 461	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		6 149	17 761
Wpływy		92 610	17 761
Wykup obligacji	22	(45 098)	(70 000)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(13 200)	(50)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	23	(1 026)	(1 175)
Odsetki i prowizje zapłacone		(6 858)	(11 259)
Wydatki		(66 182)	(82 484)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		26 428	(64 723)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(58 061)	(26 654)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(58 061)	(26 654)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		129 679	60 083
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		71 618	33 429

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, począwszy od 1 grudnia 2017 r. przedmiotem działalności spółki jest:

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 marca 2026 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- MSSF 18 – Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później), Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych
- MSSF 19 - Jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – Przeliczenie na walutę sprawozdawczą gospodarki hiperinflacyjnej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później).

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

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wyroby gotowe	1 016	6 698
Usługi	5 576	2 249
Przychody ze sprzedaży	6 592	8 947

5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wyroby gotowe	(952)	(5 241)
Usługi	(6 495)	(6 741)
Koszt własny sprzedaży	(7 447)	(11 982)

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Amortyzacja	(757)	(732)
Zużycie materiałów i energii	(438)	(294)
Usługi obce	(5 051)	(7 535)
Podatki i opłaty	(204)	(47)

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wynagrodzenia	(2 095)	(1 922)
Ub. społ. i inne świadczenia	(203)	(201)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 211)	(2 023)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	2 512	772
Koszty według rodzaju	(7 447)	(11 982)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-
Koszty marketingu	(45)	(66)
Koszty sprzedaży	(45)	(66)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Koszty planowanych inwestycji	(46)	(32)
Koszt zakończonych inwestycji	(75)	(59)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(770)	(672)
Wynagrodzenia	(43)	(138)
Usługi doradcze	(95)	(50)
Inne	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(1 029)	(951)

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Amortyzacja	(788)	(739)
Zużycie materiałów i energii	(453)	(311)
Usługi obce	(3 668)	(4 068)
Podatki i opłaty	(60)	(24)
Wynagrodzenia	(2 172)	(2 164)
Ub. społ. i inne świadczenia	(268)	(261)
Pozostałe koszty rodzajowe	(160)	(191)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu*	(7 569)	(7 758)

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

7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Przychody z najmu	147	678
Przychody z refaktur	474	419
Sprzedaż usług	136	283
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	304	27
Pozostałe przychody	43	-
Pozostałe przychody operacyjne	1 104	1 407

8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Koszty najmu	-	(61)
Koszty refaktur	(466)	(412)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	(22)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	(15)
Pozostałe koszty	(31)	(106)
Pozostałe koszty operacyjne	(497)	(616)

9. Przychody finansowe

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	1 396	313
Odsetki od pożyczek	13 120	14 466
Różnice kursowe	1 045	-
Przychody finansowe	15 561	14 779

10. Koszty finansowe

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(10 547)	(10 921)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(187)	(198)
Różnice kursowe	(162)	(1 169)
Pozostałe*	(421)	(351)
Koszty finansowe	(11 317)	(12 639)

*W pozycji „odsetki od kredytów i obligacji” prezentowane są łącznie koszty zarachowanych odsetek oraz efekt wyceny wg. skorygowanego kosztu.

11. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Rezerwy na koszty okresu	(757)	(119)
Odsetki od obligacji i kredytów	326	(94)
Odpisy na należności	19	-
Odsetki naliczone od pożyczki	80	46
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	(57)	(208)
Strata podatkowa	-	1 422
Inne	19	132
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	(370)	1 179
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	11	91
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(11)	19
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	(1 321)	2 011
Wycena aktywów z tytułu leasingu	(80)	(74)
Inne	-	85
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(1 401)	2 132
Zmiana podatku odroczonego	1 031	(953)
Podatek bieżący	(938)	-

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Podatek dochodowy razem	93	(953)
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Zysk brutto	2 922	(1 121)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(555)	213
Różnice:	648	(1 166)
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	-
Odpis aktualizujący niepodlegający odwróceniu	-	-
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	-	(947)
Różnice trwałe	(200)	(219)
Udział w Podatkowej Grupie Kapitałowej*	848	-
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	93	(953)

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

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

12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2026 r.	1 201	1 201
Nabywanie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2026 r.	1 201	1 201
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	(1 138)	(1 138)
Amortyzacja za okres	(23)	(23)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2026 r.	(1 161)	(1 161)
Wartość netto na dzień 31 marca 2026 r.	40	40
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	1 161	1 161

	Oprogramowanie	Razem
Nabycie	40	40
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2025 r.	1 201	1 201
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	(1 058)	(1 058)
Amortyzacja za okres	(80)	(80)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2025 r.	(1 138)	(1 138)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r.	63	63
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	1 161	1 161
Nabycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2025 r.	1 161	1 161
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	(1 058)	(1 058)
Amortyzacja za okres	(18)	(18)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2025 r.	(1 076)	(1 076)
Wartość netto na dzień 31 marca 2025 r.	85	85

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2026 r.	1 940	373	4 434	3 599	-	10 346
Nabycie	-	-	-	379	-	379
Wartość brutto na dzień 31 marca 2026 r.	1 940	373	4 434	3 978	-	10 725
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	(36)	(373)	(2 265)	(1 309)	-	(3 983)
Amortyzacja za okres	(8)	-	(181)	(17)	-	(207)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2026 r.	(44)	(373)	(2 446)	(1 326)	-	(4 190)
Wartość netto na dzień 31 marca 2026 r.	1 896	-	1 988	2 652	-	6 535
	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	373	4 775	2 671	-	7 819
Nabycie	-	-	62	928	-	990
Wykup z leasingu	-	-	223	-	-	223
Zbycie	-	-	(626)	-	-	(626)
Przeniesienie z zapasów	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2025 r.	1 940	373	4 434	3 599	-	10 346
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	(373)	(1 945)	(1 250)	-	(3 568)
Amortyzacja za okres	(36)	-	(808)	(59)	-	(903)
Wykup z leasingu	-	-	(138)	-	-	(138)
Zbycie	-	-	626	-	-	626
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2025 r.	(36)	(373)	(2 265)	(1 309)	-	(3 983)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r.	1 904	-	2 169	2 290	-	6 363

	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	4 776	2 671	-	7 820
Nabycie	-	-	-	413	10	423
Przeniesienie z zapasów	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 31 marca 2025 r.	1 940	373	4 776	3 084	10	10 183
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	(373)	(1 945)	(1 250)	-	(3 568)
Amortyzacja za okres	-	(2)	(225)	(3)	-	(230)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2025 r.	-	(375)	(2 170)	(1 253)	-	(3 798)
Wartość netto na dzień 31 marca 2025 r.	1 940	(2)	2 606	1 831	10	6 385

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 31 marca 2026 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2026 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła utrata wartości.

14. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Udziały	83 089	83 084	113 055
Pożyczki udzielone	823 742	730 249	691 181
Długoterminowe aktywa finansowe razem	906 831	813 333	804 236

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	62 703	44 350	37 829
Robo Wash S.A.	-	-	864
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	2 785	7 689	34 515
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	44 316	55 443	44 224
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	54 780	53 750	64 728
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	51 791	54 626	51 423
Marvipol Logistics S.A.	129 696	127 811	125 989
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	29 941	45 734	17 964
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	54 679	53 859	50 870
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	35 414	29 323	26 176
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 960	5 957	5 949
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	43 221	36 967	1 098
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	89 848	87 327	83 434
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	37 137	38 709	54 640
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	23 469	22 636	20 456
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	-	3
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	-	-	18 195
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	72 636	64 600	51 737
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	-	1 168	1 087
Marvipol Projekt 102 So. z o.o.	61	50	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	61	50	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	61	50	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	61	50	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	61	50	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	61	50	-
Marvipol 108 Sp. z o.o.	85 000	-	-
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	823 742	730 249	691 181

Spółka dokonała weryfikacji wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym i wspólnie kontrolowanym. 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 wspólnie kontrolowanym w przypadku, gdy spółki te są finansowane również poprzez kredyty bankowe, są podporządkowane względem tych kredytów.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	2 005	2 005	2 005
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	20 115	20 115	20 115
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	3 005	3 005	3 005
Marvipol Logistics S.A.	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	5 008
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	5	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	5	5	-
Marvipol 108 Sp. z o.o.	5	-	-
Wartość udziałów w spółkach zależnych	83 089	113 084	113 055

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. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Rezerwy na koszty okresu	16	773	669
Odsetki od obligacji i kredytów	1 779	1 453	1 808
Odpisy pożyczek	2 341	2 341	2 518
Odpisy należności	19	-	-
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	1 507	1 427	815
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	2 765	2 822	2 963
Strata podatkowa	-	-	2 062
Inne	114	95	211
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	8 541	8 911	11 046
Kompensata	(2 343)	(2 423)	(2 645)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	6 198	6 488	8 401
Zapasy	112	101	853
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	115	126	147
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	29 318	30 639	28 451
Wycena aktywów z tytułu leasingu	2 343	2 423	2 645
Inne	0	0	98
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	31 888	33 289	32 194
Kompensata	(2 343)	(2 423)	(2 645)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	29 545	30 866	29 549

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		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Produkcja niezakończona	301 701	297 555	252 919
Wyroby gotowe	-	958	3 226
	301 701	298 513	256 145

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

	31.03.2026		31.12.2025		31.03.2025	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	26 963	-	26 791	-	26 446	-
Inwestycja Białołęka	-	-	-	-	16 460	-
Inwestycja Ursynów II	42 273	-	39 173	-	26 114	-

	31.03.2026		31.12.2025		31.03.2025	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Waszyngtona	17 752	-	17 579	-	16 656	-
Inwestycja Ursus	73 453	-	73 442	-	72 052	-
Inwestycja Konstancin	8 242	-	8 235	-	2 939	-
Inwestycja Lazurova II	50 599	-	50 508	-	48 531	-
Inwestycja Bielany	45 636	-	45 371	-	43 721	-
Inwestycja Chmielna 2	36 783	-	36 456	-	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	-	-	953	-	953
Inwestycja Central Park Ursynów	-	-	-	5	-	2 273
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Zapasy, razem	301 701	-	297 555	958	252 919	3 226

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2026 r.	-
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 31 marca 2026 r.	-
Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	-
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2025 r.	-
Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	-
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 31 marca 2025 r.	-

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		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	4 096	891	4 228
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	4 096	891	4 228
Pozostałe należności	2 069	30 187	17 120
Rozliczenia międzyokresowe	859	1 868	1 146
Pozostałe należności razem	2 928	32 055	18 266
Należności z tytułu podatku VAT	49	150	713
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	10	-
Należności podatkowe	49	160	713
Należności krótkoterminowe brutto	7 073	33 106	23 207
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(97)	(97)	(212)
Należności krótkoterminowe netto	6 976	33 009	22 995

18. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Środki pieniężne w kasie	5	13	7
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	71 613	129 666	33 422
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	71 618	129 679	33 429
W tym:			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	2 416	4 036	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	2 416	4 036	-

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego na 31 marca 2026 r.

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

Akcjonariat na 31 marca 2026 r.

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

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
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	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	3 015	25 281	(2 074)
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,07	0,61	(0,05)

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	696 272	693 257	690 897
Liczba akcji	41 652 219	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	16,72	16,64	16,59

20. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	-	3 436	3 436
Rezerwy razem	-	3 436	3 436
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	-	-	3 436
<i>część krótkoterminowa</i>	-	3 436	-

21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek**Kredyty i pożyczki według rodzaju**

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Kredyty	-	9 199	2 761
Pożyczki	61 579	89 010	23 941
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	-	9 199	-
<i>część długoterminowa</i>	61 579	89 010	26 702

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
do 12 miesięcy	-	9 199	-
powyżej 1 roku do 3 lat	61 579	89 010	26 702
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	61 579	98 209	26 702

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
w walucie polskiej	61 230	98 209	26 702
w walutach obcych	349	-	-
Kredyty i pożyczki razem	61 579	98 209	26 702

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
dla kredytów i pożyczek w PLN	5,82%-7,04%	5,82%-7,04%	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	25 000	-	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.	07.07.2021	18 000	-	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		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	436 739	430 364	430 364
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	89 631	176 926	-
Rolowanie obligacji	10 369	3 074	-
Koszty emisji	(3 170)	(3 399)	-
Wpływy z emisji obligacji netto	96 830	176 601	-
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	2 982	774	544
Rolowanie obligacji	(10 369)	(3 074)	-
Wykup obligacji	(45 098)	(167 926)	(70 000)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	481 084	436 739	360 908
w tym:			
część krótkoterminowa	-	-	64 991
część długoterminowa	481 084	436 739	295 917

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
do 12 miesięcy	-	-	64 991
powyżej 1 roku do 3 lat	198 028	252 717	90 105
powyżej 3 do 5 lat	283 056	184 022	205 812
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	481 084	436 739	360 908

Zestawienie informacji o obligacjach

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

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2026 r.	12 636	2 277
Umorzenie	(558)	(9)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2026 r.	12 078	2 268

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	12 915	2 528
Nabycie	1 564	-
Umorzenie	(2 096)	(37)
Modyfikacje umów leasingu	338	(214)
Wykup z leasingu	(85)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2025 r.	12 636	2 277
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	12 915	2 528
Nabycie	1 045	-
Umorzenie	(491)	(10)
Modyfikacje umów leasingu	240	(214)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2025 r.	13 709	2 304

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2026 r.	13 794	2 452
Koszty finansowe	166	71
Płatności	(753)	(273)
Różnice kursowe	162	-
Stan na 31 marca 2026 r.	13 369	2 250

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2025 r.	14 449	2 663
Nabycie	1 564	0
Koszty finansowe	794	277
Płatności	(3 220)	(274)
Modyfikacje umów leasingu	338	(214)
Różnice kursowe	(131)	-
Stan na 31 grudnia 2025 r.	13 794	2 452

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2025 r.	14 449	2 663
Nabycie	1 045	-
Koszty finansowe	198	75
Indeksacja umów leasingowych	240	(214)
Płatności	(901)	(274)
Różnice kursowe	(263)	-
Stan na 31 marca 2025 r.	14 768	2 250

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
do 12 miesięcy	3 069	3 038	2 874
powyżej 1 roku do 3 lat	4 165	4 064	3 920
powyżej 3 do 5 lat	4 141	4 030	3 842
powyżej 5 lat	4 244	5 114	6 382
Zobowiązania z tytułu leasingu	15 619	16 246	17 018

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(558)	(2 096)	(491)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(187)	(794)	(198)
Różnice kursowe	(162)	131	263
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(907)	(2 759)	(426)

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 079	3 493	7 558
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	423	331	1 986
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	2 315	2 615	1 650
Zobowiązania publiczno - prawne	3 696	1 122	732
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	578	490	585
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	88	2 058	1 916
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	11 179	10 109	14 427
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	423	331	1 986
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	10 756	9 778	12 441

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		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Inwestycja Central Park Ursynów	-	-	226
Inwestycja Sengera	16 699	11 222	768
Pozostałe	-	-	1 454
Przychody przyszłych okresów razem	16 699	11 222	2 448

Przychody przyszłych okresów - przewidywany moment ujęcia przychodów

	Okres zakończony		
	Stan na 31.03.2026	2026	2027
Przychody przyszłych okresów	16 699	16 699	-

	Stan na 31.12.2025	2026	2027
Przychody przyszłych okresów	11 222	11 222	-

	Stan na 31.03.2025	2025	2026	2027
Przychody przyszłych okresów	2 448	1 680	768	-

26. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Pożyczki	823 742	730 249	690 317
Należności z tytułu dostaw i usług	2 532	593	2 918
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	826 274	730 842	693 235
Pożyczki	-	-	864
Należności z tytułu dostaw i usług	1 467	201	1 098
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	1 467	201	1 962
Środki pieniężne	71 618	129 679	33 429
Razem	899 359	860 722	728 626

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Kredyty bankowe i pożyczki	61 579	98 209	26 702
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 080	3 493	7 558
Zobowiązania z tytułu obligacji	481 084	436 739	360 908
Kaucje	2 315	2 946	1 650
Zobowiązania z tytułu leasingu	15 619	16 246	17 018
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	564 676	557 633	413 836

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

27. Zobowiązania warunkowe

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

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.868 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 55.283 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 110.566 tys. zł;
- 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;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o. w związku z zawartą 16 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 91.750 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 17.352 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o. w związku z zawartą 18 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego i budowlanego w kwocie 85.208 tys. zł. Poręczenie udzielone do łącznej kwoty 135.713,7 tys. zł.

28. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

Wynagrodzenie Zarządu (w tys. zł)

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wynagrodzenie Zarządu	1 367	1 122
	1 367	1 122

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	205	190
	205	190

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	927	1 733	17	85	411
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	337	2 463	-	30	205
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	384	1 442	456	31	181
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	48	343	-	7	57
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	48	273	-	7	19
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	352	808	8	35	178
Marvipol Logistics S.A.	5	21	5	4	5
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	133	540	132	37	163
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	388	176	14	37	75
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	445	1 589	17	74	234
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	48	220	25	7	57
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	2	-	1	1	1
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	48	175	57	7	57
Property-ad Sp. z o.o.	15	42	12	4	12
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	48	175	57	7	57
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	760	37 439	913	51	328
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	431	145	502	24	57
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	48	178	57	7	57
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	773	5 581	-	7	411
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	158	1 249	164	51	179
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	52	188	-	7	62
Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	570	188	7	29	62
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	7	2	7	4	-
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	5	-	4	-	-

Warszawa, 21 maja 2026 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
	Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	5	-	4	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	5	-	4	-	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	5	-	4	-	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	5	-	4	-	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	5	-	4	-	-
Marvipol 108 Sp. z o.o.	2	-	2	-	-
Jednostki zależne razem	6 059	54 970	2 477	553	2 868
Pozostałe jednostki powiązane razem	20	10	7	1	3
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	38	229	48	39	47
Sprzedaż produktów i usług razem	6 117	55 209	2 532	593	2 918
Zakup produktów i usług (w tys. zł)					
	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	4	1	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	1	1	-	1	1
Marvipol Development Unique Tower Sp z o.o.	8	46	-	3	41
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	-	-	-	480
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	15	10	-	6	6
Jednostki zależne razem	24	61	1	10	532
Pozostałe jednostki powiązane razem	-	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	50	344	15	88	228
Zakup produktów i usług razem	74	405	16	98	760
Otrzymane dywidendy (w tys. zł)					
	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
	Jednostki zależne	-	-	14 343	-
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	-	-	14 343	-	14 343

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2026	Zaciągnięcie	Spląty kapitału	Kompensata pożyczek	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2026
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	2 404	-	-	1 183	-	-	-	1 221
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	1 354	-	-	-	-	-	-	1 354
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	-	2 348	-	-	29	-	-	2 377
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	71 757	-	2 400	30 000	1 239	-	-	40 596
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	13 495	2 200	-	-	336	-	-	16 031
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	89 010	4 548	2 400	31 183	1 604	-	-	61 579

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Zaciągnięcie	Spląty kapitału	Kompensata pożyczek	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2025
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	172	-	-	-	172	-	-	172
Property-Ad Sp. z o.o.	496	-	-	11	-	-	507	496
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	2 404	-	-	-	-	-	2 404	2 404
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	1 354	-	-	-	-	-	1 354	1 354
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	4 320	-	50	120	-	-	4 390	4 320
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	15 000	-	286	-	-	15 286	-
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	8 746	15 000	50	417	172	-	23 941	8 746

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2026	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Kompensata pożyczki	Nierozliczone saldo nadzień 31.03.2026
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	7 689	-	4 700	89	293	-	-	-	2 785
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	44 350	17 500	-	853	-	-	-	-	62 703
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	55 443	-	4 000	1 055	8 182	-	-	-	44 316
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	53 750	-	-	1 030	-	-	-	-	54 780
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	54 626	-	-	1 056	3 891	-	-	-	51 791
Marvipol Logistics S.A.	127 811	-	-	1 885	-	-	-	-	129 696

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2026	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Kompensata pożyczki	Nierozliczone saldo nadzień 31.03.2026
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	53 859	-	-	820	-	-	-	-	54 679
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 957	-	-	3	-	-	-	-	5 960
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	45 734	2 000	14 000	841	4 634	-	-	-	29 941
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	29 323	5 500	-	591	-	-	-	-	35 414
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.	36 967	5 300	-	954	-	-	-	-	43 221
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	87 327	700	-	790	-	1 031	-	-	89 848
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	38 709	100	-	1 216	2 888	-	-	-	37 137
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	22 636	450	-	383	-	-	-	-	23 469
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	1 168	-	-	15	-	-	-	1 183	-
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	64 600	6 500	-	1 536	-	-	-	-	72 636
Marvipol Projekt 102 So. z o.o.	50	10	-	1	-	-	-	-	61
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	50	10	-	1	-	-	-	-	61
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	50	10	-	1	-	-	-	-	61
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	50	10	-	1	-	-	-	-	61
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	50	10	-	1	-	-	-	-	61
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	50	10	-	1	-	-	-	-	61
Marvipol 108 Sp. z o.o.	-	85 000	-	-	-	-	-	-	85 000
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	730 249	123 110	22 700	13 123	19 888	1 031	-	1 183	823 742

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Nierozliczone saldo nadzień 31.03.2025
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	33 485	250	-	780	-	-	-	34 515
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	37 082	-	-	747	-	-	-	37 829
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	38 669	4 500	-	1 055	-	-	-	44 224
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	137	-	-	-	137	-	-	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	62 745	500	-	1 483	-	-	-	64 728
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	50 290	-	-	1 133	-	-	-	51 423
Marvipol Logistics S.A.	123 726	-	-	2 263	-	-	-	125 989

Warszawa, 21 maja 2026 r.

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis aktualizujący	Nierozliczone saldo nadziej 31.03.2025
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	50 670	-	800	1 000	-	-	-	50 870
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 946	-	-	3	-	-	-	5 949
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	17 526	-	-	438	-	-	-	17 964
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	25 527	-	-	649	-	-	-	26 176
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.	1 008	-	-	90	-	-	-	1 098
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	84 064	-	-	801	-	(1 431)	-	83 434
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	58 778	-	5 700	1 562	-	-	-	54 640
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	19 876	150	-	430	-	-	-	20 456
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	34 354	-	14 700	705	2 164	-	-	18 195
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	7 004	-	5 600	-	1 401	-	-	3
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	1 058	-	-	29	-	-	-	1 087
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	44 453	6 000	-	1 284	-	-	-	51 737
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	696 398	11 400	26 800	14 452	3 702	(1 431)	-	690 317

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan 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 Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol 108 Sp. z o.o.	100%	-	-

Jednostki zależne na dzień bilansowy

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

30. Średnioroczne zatrudnienie w Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 31 marca 2026 r. w Spółce wynosiło 29 osób.

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

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w *pkt 7* Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I kwartale 2026 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych