
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 31 marca
i za okres trzech
miesięcy 2026 roku

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

	Nota	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	4	32 256	34 332
Koszt własny sprzedaży	5	(24 944)	(27 479)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		7 312	6 853
Koszty sprzedaży	6	(2 612)	(2 633)
Koszty ogólnego zarządu	6	(8 107)	(9 779)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	1 201	(134)
Pozostałe przychody operacyjne	8	1 831	2 685
Pozostałe koszty operacyjne	9	(1 640)	(2 122)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(2 015)	(5 130)
Przychody finansowe	10	4 317	1 443
Koszty finansowe	11	(7 154)	(8 688)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(4 852)	(12 375)
Podatek dochodowy	12	102	126
Zysk (strata) netto		(4 750)	(12 249)
Zysk na 1 akcję			
Podstawowy (zł)		(0,11)	(0,29)
Rozwodniony (zł)		(0,11)	(0,29)

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)

	Nota	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Zysk (strata) netto		(4 750)	(12 249)
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody netto		(4 750)	(12 249)
Całkowite dochody netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		(4 750)	(12 249)
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)

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	172	232	244
Rzeczowe aktywa trwałe	14	66 860	67 350	68 808
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	51 228	53 249	58 600
Długoterminowe aktywa finansowe	15	120 617	120 417	135 681
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	16	-	-	7 678
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	31 245	31 132	30 116
Aktywa trwałe razem		270 122	272 380	301 127
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	918 534	887 397	1 014 837
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	17 264	14 785	19 396
Należności z tytułu podatku dochodowego	19	39	35	169
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty:	20	312 616	271 200	222 328
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	20	26 667	32 094	34 615
Aktywa obrotowe razem		1 248 453	1 173 417	1 256 730
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 518 575	1 445 797	1 557 857

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)

	Nota	Okres zakończony		
		31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	21			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		313 389	313 389	306 661
Akcje własne		(4)	(4)	-
Zyski zatrzymane		53 421	58 171	19 470
Kapitały razem		726 381	731 131	685 706
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	5 688	5 688	8 936
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	12 778	16 093	21 612
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	7 776	19 420	17 687
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	481 084	436 739	295 917
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	60 803	65 490	68 228
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	422	457	422
Pozostałe zobowiązania	26	2 624	2 797	8 424
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		571 175	546 684	421 226
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	22	-	3 436	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	29 355	20 820	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	-	-	64 991
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	8 638	5 776	7 860
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	2 500	2 703	3 310
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	26	2 790	4 340	112
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	31 104	42 728	46 652
Przychody przyszłych okresów	27	146 632	88 179	328 000
Zobowiązania krótkoterminowe razem		221 019	167 982	450 925
Zobowiązania razem		792 194	714 666	872 151
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 518 575	1 445 797	1 557 857

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
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2026 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	313 389	(4)	58 171	731 131
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(4 750)	(4 750)
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	313 389	(4)	53 421	726 381
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	306 661	-	31 719	697 955
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	31 719	-	(31 719)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(24 991)	-	-	(24 991)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	(4)	-	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	58 171	58 171
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	313 389	(4)	58 171	731 131
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2025 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	306 661	-	31 719	697 955
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(12 249)	(12 249)
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	306 661	-	19 470	685 706

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	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		(4 852)	(12 375)
Amortyzacja		2 787	2 788
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(1 660)	2 453
Przychody odsetkowe	10	(1 447)	(509)
Koszty odsetkowe	11	5 687	4 476
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		56	98
Koszty z tytułu leasingu	25	1 868	2 037
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych		179	76
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	(1 201)	134
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(828)	(920)
Pozostałe		921	302
Korekty razem		6 362	10 935
Zmiana stanu zapasów		(28 229)	(33 217)
Zmiana stanu należności		(2 464)	26 781
Zmiana stanu rezerw		(3 436)	-
Zmiana stanu kaucji		1 485	(251)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(11 908)	(2 603)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		58 453	61 416
Zmiana kapitału obrotowego		13 901	52 126
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		(4 811)	(1 303)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(4 811)	(1 303)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		10 600	49 383

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	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		1 447	509
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		15	670
Spłata udzielonych pożyczek		-	107
Wpływy		1 462	1 286
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	13, 14	(401)	(769)
Wydatki		(401)	(769)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1 061	517
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		43 670	23 416
Wpływy netto z emisji obligacji	24	86 461	-
Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności		231	-
Wpływy		130 362	23 416
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(44 682)	(23 562)
Wykup obligacji	24	(45 098)	(70 000)
Odsetki zapłacone		(6 829)	(10 705)
Prowizje od kredytów		-	(713)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	25	(3 998)	(3 993)
Wydatki		(100 607)	(108 973)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		29 755	(85 557)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		41 416	(35 658)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		41 416	(35 658)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		271 200	257 986
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		312 616	222 328

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	
	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	18 519	21 787	-	-	13 737	12 545
Koszt własny sprzedaży	(14 884)	(17 515)	-	-	(10 060)	(9 964)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 635	4 272	-	-	3 677	2 581
Koszty sprzedaży	(2 114)	(1 957)	(14)	-	(484)	(676)
Koszty ogólnego zarządu	(6 411)	(7 321)	(726)	(787)	(970)	(1 671)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	1 201	(134)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	1 418	2 584	13	13	400	88
Pozostałe koszty operacyjne	(1 289)	(2 040)	-	-	(351)	(82)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(4 761)	(4 462)	474	(908)	2 272	240
Przychody finansowe	1 226	411	3 070	1 013	21	19
Koszty finansowe	(6 317)	(4 553)	(836)	(4 131)	(1)	(4)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(9 852)	(8 604)	2 708	(4 026)	2 292	255

Warszawa, 21 maja 2026 r.

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Podatek dochodowy	1 901	(317)	(605)	1 078	(1 194)	(635)
Zysk (strata) netto	(7 951)	(8 921)	2 102	(2 948)	1 098	(380)

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Aktywa trwałe	68 228	69 763	73 497	125 215	123 644	144 375	76 679	78 973	83 255
w tym rzeczowe aktywa trwałe	34 505	34 629	34 588	-	-	-	32 355	32 721	34 220
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	12 715	13 281	14 352	-	-	-	38 513	39 968	44 248
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	-	-	7 678	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	1 061	2 741	863	119 556	117 676	130 738	-	-	-
Aktywa obrotowe	1 055 495	1 009 193	1 131 180	7 180	7 102	48 469	185 778	157 122	77 081
w tym zapasy	815 577	794 855	951 377	-	-	-	102 957	92 542	63 460
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	226 989	204 286	164 248	7 175	7 097	48 464	78 452	59 817	9 616
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa razem	1 123 723	1 078 956	1 204 677	132 395	130 746	192 844	262 457	236 095	160 336
Zobowiązania długoterminowe	511 483	486 032	356 028	2 953	2 796	2 236	56 738	57 856	62 962
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	498 751	469 341	325 667	-	-	-	50 912	52 308	56 165
Zobowiązania krótkoterminowe	153 809	112 087	411 681	387	161	14 503	66 823	55 734	24 741
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	35 243	24 052	70 914	-	-	-	5 250	5 247	5 247
Zobowiązania razem	665 292	598 119	767 709	3 340	2 957	16 739	123 561	113 590	87 703

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 31 marca 2026 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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).

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

4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wyroby gotowe	17 624	20 882
Usługi	14 632	13 450
Przychody ze sprzedaży	32 256	34 332

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

5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wyroby gotowe	(14 074)	(16 966)
Usługi	(10 870)	(10 513)
Koszt własny sprzedaży	(24 944)	(27 479)

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Amortyzacja	(1 602)	(1 637)
Zużycie materiałów i energii	(1 943)	(2 022)
Usługi obce	(44 318)	(55 588)
Podatki i opłaty	(41)	(43)
Wynagrodzenia	(1 836)	(1 695)
Ub. społ. i inne świadczenia	(363)	(341)
Pozostałe koszty rodzajowe	(12)	(11)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	25 171	33 858
Koszty według rodzaju	(24 944)	(27 479)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(1 239)	(1 434)
Koszty marketingu	(1 373)	(1 199)
Koszty sprzedaży	(2 612)	(2 633)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Koszty planowanych inwestycji	(46)	(32)
Koszt zakończonych inwestycji	(354)	(799)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 911)	(1 643)
Wynagrodzenia	(2 627)	(2 571)
Usługi doradcze	(2 395)	(3 639)
Inne	(774)	(1 095)
Koszty ogólnego zarządu	(8 107)	(9 779)

Koszty według rodzaju	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Amortyzacja	(967)	(925)
Zużycie materiałów i energii	(568)	(417)
Usługi obce	(5 657)	(7 646)
Podatki i opłaty	(504)	(409)
Wynagrodzenia	(2 561)	(2 526)
Ub. społ. i inne świadczenia	(229)	(222)
Pozostałe koszty rodzajowe	(233)	(267)
Koszty według rodzaju	(10 719)	(12 412)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wartość na początek okresu		-	7 812
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	16	-	(134)
Wartość na koniec okresu		-	7 678
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:			
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>		1 201	(134)
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>		-	-
<i>rezerwy na rozliczenie ceny</i>		-	-
<i>zakończenie wspólnych przedsięwzięć</i>		-	-
<i>sprzedaż udziałów</i>		-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		1 201	(134)

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Przychody z najmu	48	587
Przychody z refaktur	909	1 208
Sprzedaż usług	107	658
Rozwiązanie rezerw i odpisów	302	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	4	29
Inne	461	203
Pozostałe przychody operacyjne	1 831	2 685

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Koszty najmu	-	(57)
Koszty refaktur	(1 294)	(1 478)
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(180)	(76)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości zapasów	(123)	-
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	-	(284)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	(15)
Pozostałe koszty	(43)	(212)
Pozostałe koszty operacyjne	(1 640)	(2 122)

10. Przychody finansowe

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	1 447	498
Odsetki od pożyczek	-	11
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	828	920
Różnice kursowe	1 990	-
Pozostałe	52	14
Przychody finansowe	4 317	1 443

11. Koszty finansowe

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Odsetki od kredytów i obligacji	(5 679)	(4 438)
Odsetki od pożyczek	(8)	(38)
Różnice kursowe	-	(3 440)
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(783)	-
Koszty z tytułu leasingu finansowego	(199)	(209)
Pozostałe	(485)	(563)
Koszty finansowe	(7 154)	(8 688)

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	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Świadczenie pracownicze	(26)	(128)
Rezerwy na koszty okresu	(1 105)	(193)
Odsetki od obligacji i kredytów	326	(99)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(1 607)	782
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowych nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	1	(250)
Odpisy na pożyczki	(9)	(17)
Odpisy na należności	-	21
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	(32)	33
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	(181)	(253)
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	2 771	275
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	138	170
Rzeczowe aktywa trwałe	(4)	26
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	386	2 375
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	80	48
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(3 652)	(4 214)
Odsetki od pożyczki	157	234
Pozostałe	0	625
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(3 031)	(906)
Zmiana podatku odroczonego	(3 168)	(1 076)
Podatek bieżący	3 066	950
Podatek dochodowy razem	(102)	(126)

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Zysk brutto	(4 852)	(12 375)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(922)	(2 351)
Różnice:	820	2 225
efekt podatkowy różnic trwałych	250	219
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na niewykorzystane straty podatkowe	(30)	545
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z art. 15c ustawy o CIT	-	1 435

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
efekt podatkowy rozwiązania aktywa na straty podatkowe	215	-
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	26
Inne	385	
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(102)	(126)

Poniższa tabela prezentuje zmiany strat podatkowych w trakcie okresu sprawozdawczego.

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Zaliczki	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2026 r.	1 599	-	1 599
Nabycie	-	-	-
Przeniesienie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2026 r.	1 599	-	1 599
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	(1 367)	-	(1 367)
Amortyzacja za okres	(60)	-	(60)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2026 r.	(1 427)	-	(1 427)
Wartość netto na dzień 31 marca 2026 r.	172	-	172
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	1 404	37	1 441
Nabycie	103	55	158
Przeniesienie	92	(92)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2025 r.	1 599	-	1 599
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	(1 155)	-	(1 155)
Amortyzacja za okres	(212)	-	(212)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2025 r.	(1 367)	-	(1 367)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r.	232	-	232
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	1 404	37	1 441
Nabycie	-	7	7
Przeniesienie	44	(44)	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2025 r.	1 448	-	1 448
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	(1 155)	-	(1 155)
Amortyzacja za okres	(49)	-	(49)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2025 r.	(1 204)	-	(1 204)
Wartość netto na dzień 31 marca 2025 r.	244	-	244

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień 31 marca 2026 r. wartości niematerialne i prawne zostały przeanalizowane pod kątem ewentualnej utraty wartości. Według analiz nie wystąpiły przesłanki utraty wartości.

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

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

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

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2026 r.	3 780	60 762	1 799	4 532	7 954	582	79 409
Nabycie	-	-	-	-	379	22	401
Zbycie	-	-	-	-	(285)	-	(285)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2026 r.	3 780	60 762	1 799	4 532	8 048	604	79 525
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	-	(5 378)	(1 074)	(2 221)	(3 386)	-	(12 059)
Amortyzacja za okres	-	(316)	(38)	(151)	(192)	-	(697)
Zbycie	-	-	-	-	91	-	91
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2026 r.	-	(5 694)	(1 112)	(2 372)	(3 487)	-	(12 665)
Wartość netto na dzień 31 marca 2026 r.	3 780	55 068	687	2 160	4 561	604	66 860
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	3 780	58 986	1 673	4 873	7 572	582	77 466
Nabycie	-	-	126	62	573	-	761
Wykup z leasingu	-	-	-	223	-	-	223
Zbycie	-	-	-	(626)	-	-	(626)
Likwidacja	-	(164)	-	-	(191)	-	(355)
Przeniesienie	-	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2025 r.	3 780	60 762	1 799	4 532	7 954	582	79 409
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	(4 258)	(841)	(1 870)	(2 879)	-	(9 848)
Amortyzacja za okres	-	(1 167)	(233)	(839)	(578)	-	(2 817)
Wykup z leasingu	-	-	-	(138)	-	-	(138)
Zbycie	-	-	-	626	-	-	626
Likwidacja	-	47	-	-	71	-	118
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2025 r.	-	(5 378)	(1 074)	(2 221)	(3 386)	-	(12 059)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r.	3 780	55 384	725	2 311	4 568	582	67 350

Warszawa, 21 maja 2026 r.

	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	-	-	-	-	749	13	762
Zbycie	-	-	-	-	(894)	-	(894)
Przeniesienie	-	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 31 marca 2026 r.	3 780	60 926	1 673	4 873	7 427	595	79 274
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2026 r.	-	(4 258)	(841)	(1 870)	(2 879)	-	(9 848)
Amortyzacja za okres	-	(300)	(64)	(232)	(170)	-	(766)
Zbycie	-	-	-	-	148	-	148
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2026 r.	-	(4 558)	(905)	(2 102)	(2 901)	-	(10 466)
Wartość netto na dzień 31 marca 2026 r.	3 780	56 368	768	2 771	4 526	595	68 808

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

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

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 31 marca 2026 r. żadne inne 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 wystąpiły przesłanki utraty wartości.

15. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Kaucje zapłacone	966	1 904	3 122
Pożyczki udzielone	119 555	117 684	131 601
Pozostałe należności długoterminowe	96	829	958
Długoterminowe aktywa finansowe razem	120 617	120 417	135 681
Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych*	119 555	117 676	130 738
Pożyczki do pozostałych podmiotów	-	-	863
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	119 555	117 676	131 601

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

Na dzień 31 marca 2026 roku została przeanalizowana utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych. Odpis na oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek do jednostek spółkontrolowanych na 31.03.2026 roku wynosił 798 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 31.03.2026 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Aktywa trwałe	385 034	384 284	419 996
w tym nieruchomości inwestycyjne	359 449	361 366	378 384
Aktywa obrotowe	20 176	24 249	36 967
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 875	20 445	28 398
Aktywa razem	405 210	408 533	456 963
Zobowiązania długoterminowe	284 294	279 546	420 550
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	275 374	271 449	412 499
Zobowiązania krótkoterminowe	153 257	149 946	12 982
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-
Zobowiązania razem	437 551	429 492	433 532
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	-	-	7 678
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
		01.01.2026	01.01.2025
		- 31.03.2026	- 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży		14 306	6 497
Koszty operacyjne		(15 522)	(7 147)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		(6 502)	(2 883)
Przychody finansowe		1 787	8 605
Koszty finansowe		(12 729)	(4 785)
Zysk (strata) brutto		(18 660)	287
Podatek dochodowy		175	(139)
Zysk (strata) netto		(18 485)	148

kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:

- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć - wycena MPW - (134)

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży	-	-
- rezerwy na rozliczenie ceny	-	-
- dywidenda	1 201	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development	1 201	(134)

17. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Świadczenia pracownicze	294	320	-
Rezerwy na koszty okresu	1 323	2 428	1 696
Odsetki od obligacji i kredytów	1 779	1 453	1 843
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	11 149	12 757	13 338
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowych nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	-	-	514
Odpisy na zapasy	392	415	-
Odpisy na należności	55	55	149
Odpis na pożyczki	324	333	244
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	11 262	11 275	11 968
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	365	545	294
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	11 915	9 145	8 478
Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	38 857	38 726	38 523
Kompensata	(7 612)	(7 594)	(8 407)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	31 245	31 132	30 116
Rzeczowe aktywa trwałe	147	151	154
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	7 950	7 564	12 382
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	244	162	532
Różnice kursowe z wyceny	877	1 073	1 204
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	410	4 061	4 732
Odsetki od pożyczek	2 953	2 796	2 255
Wycena aktywów z tytułu leasingu	7 612	7 594	8 407
Pozostałe	197	285	353
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	20 390	23 687	30 019
Kompensata	(7 612)	(7 594)	(8 407)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	12 778	16 093	21 612

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		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Produkcja niezakończona	797 006	752 280	744 842
Wyroby gotowe	121 312	134 890	269 787
Towary	216	227	208
Zapasy, razem	918 534	887 397	1 014 837

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	27 554	-	26 623	-	26 278	-
Inwestycja Zielona Italia	-	-	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	-	-	15	-	2 263
Inwestycja Unique Tower	-	180	-	180	-	180
Inwestycja Gdańsk Chmielna	69 858	-	60 579	-	30 900	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	45 599	-	45 201	-	55 502
Inwestycja Kołobrzeg	32 919	-	32 872	-	32 380	-
Inwestycja Conrada 30	-	-	-	34 370	58 738	-
Inwestycja Conrada 30 II	11 516	29 660	11 345	-	-	-
Inwestycja In Place	-	2 370	-	2 724	-	156 960
Inwestycja Wrocław Trio Park	-	7 010	-	8 867	70 495	-
Inwestycja Białotołęka I	21 987	-	18 750	-	16 451	-
Inwestycja Gardenia Lagom	-	691	-	1 283	51 020	7 770
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	-	35 802	-	41 303	-	46 165
Inwestycja Ursynów II	42 139	-	39 045	-	26 106	-
Inwestycja Ochota	102 264	-	102 025	-	100 421	-
Inwestycja Wrocław II	94 752	-	82 205	-	53 336	-
Inwestycja Osiedle Juu	69 449	-	66 229	-	41 219	-
Inwestycja Białotołęka IV	49 966	-	44 080	-	20 746	-
Inwestycja Praga Północ	14 558	-	14 279	-	13 796	-
Inwestycja Praga Południe	17 752	-	17 579	-	16 652	-
Inwestycja Konstancin	8 241	-	8 234	-	2 939	-
Inwestycja Gdynia Pucka	27 582	-	22 657	-	19 056	-
Inwestycja Lazurova II	50 599	-	50 508	-	48 531	-
Inwestycja Bielany Gdańska	45 636	-	45 371	-	43 726	-
Inwestycja Królowej Bony	73 452	-	73 442	-	72 052	-
Inwestycja Chmielna II	36 782	-	36 457	-	-	-
Zapasy, razem	797 006	121 312	752 280	134 890	744 842	269 787

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2026 r.	2 183
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	(122)
Wartość na dzień 31 marca 2026 r.	2 061

Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	-
Zmniejszenie / Rozwiązanie odpisu	2 183
Wartość na dzień 31 grudnia 2025 r.	2 183

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

Stan odpisów aktualizujących	31.03.2026		31.12.2025		31.03.2025	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Gdańsk Motława Garden	-	2 061	-	2 183	-	-
	-	2 061	-	2 183	-	-

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

Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:

- Inwestycja Praga Północ - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycja Waszyngtona - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7.500 tys. zł; hipoteka do kwoty 11.250 tys. zł.
- Inwestycja 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 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;
- Inwestycja Riviera Park 5 - kredyt Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o. kredyt nieodnawialny w kwocie 91.750 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 142.125 tys. zł;
- Inwestycja Nowa Chylonia - kredyt Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o., kredyt nieodnawialny w kwocie 80.208,8 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 5.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 127.813,2 tys. zł.

19. 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	7 387	3 960	3 251
Należności z tytułu dostaw i usług razem	7 387	3 960	3 251
Pozostałe należności	969	769	3 742
Rozliczenia międzyokresowe	5 156	3 947	4 472
Pozostałe należności razem	6 125	4 716	8 214
Należności z tytułu podatku VAT	3 750	6 109	7 931
Należności z tytułu podatku dochodowego	39	35	169
Należności z tytułu pozostałych podatków	2	-	-
Należności podatkowe	3 791	6 144	8 100
Należności krótkoterminowe netto	17 303	14 820	19 565
odpisy aktualizujące wartość należności		289	782
Należności krótkoterminowe brutto	17 303	15 109	20 347

20. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Środki pieniężne w kasie	59	33	57
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	312 557	271 167	222 271
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	312 616	271 200	222 328
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	26 667	32 094	34 615
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	26 667	32 094	34 615

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

21. 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

Seria	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Liczba akcji (szt.)	Wartość nominalna 1 akcji (zł)	Wartość nominalna serii (zł)	Sposób opłacenia
-------	-------------------------------	---------------------	--------------------------------	------------------------------	------------------

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		
	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	41 652 536	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	(4 750)	58 171	(12 249)
Podstawowy zysk na jedną akcję	(0,11)	1,40	(0,29)

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 marca 2026 roku, 31 grudnia 2025 roku i na 31 marca 2025 roku 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	726 381	731 131	685 706
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	17,44	17,55	16,46

22. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	5 500	5 500	5 500
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	-	3 436	3 436
Rezerwy pozostałe	188	188	-

Warszawa, 21 maja 2026 r.

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Rezerwy razem	5 688	9 124	8 936
<i>w tym:</i>			
część długoterminowa	5 688	5 688	8 936
część krótkoterminowa	-	3 436	-

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

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Kredyty	37 132	39 287	12 126
Pożyczki	-	953	5 561
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	28 698	20 820	-
część długoterminowa	8 434	19 420	17 687

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	28 698	20 820	-
powyżej 1 roku do 3 lat	8 434	19 420	15 693
powyżej 3 do 5 lat	-	-	1 994
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	37 132	40 240	17 687

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
w walucie polskiej	37 132	39 287	12 126
w walutach obcych	-	953	5 561
Kredyty i pożyczki razem	37 132	40 240	17 687

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
dla kredytów w PLN	5,79%-6,81%	5,82%-7,04%	7,62% - 9,91%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 2,00%	0,50% - 2,00%	0,50% - 2,00%

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	05.01.2022	7 500	-	22.02.2028	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
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.	07.09.2023	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
Bank Millennium S.A.	30.09.2024	65 000	10 629	30.03.2027	oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 104 tys. zł; oświadczenie o poddaniu się egzekucji przystępującego do długu - Marvipol Development S.A., do kwoty 104 tys. zł; hipoteka na nieruchomości do kwoty 104 tys. zł; zastaw rejestrowy na udziałach kredytobiorcy; przelew praw do umowy o GW; przewłaszczenie praw do dokumentacji architektonicznej; przelew wierzytelności z umów zawartych z nabywcami
Alior Bank S.A.	31.03.2025	141 770		- 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
PKO BP S.A.	31.03.2025	8 000		- 15.03.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 224.655 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	25.06.2024	55 283	18 069	15.12.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 85.925 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji
Alior Bank S.A.	25.06.2025	2 000		- 15.12.2026	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 85.925 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
					przez Poręczyciela
PKO BP S.A.	07.05.2025	63 150	8 434	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
PKO BP S.A.	07.05.2025	2 000	-	31.12.2027	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.	16.12.2025	91 750	-	30.09.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 142.125 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., gwarancja pokrycia
PKO BP S.A.	16.12.2025	3 000	-	30.09.2028	przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
mBank S.A.	18.12.2025	80 208	-	18.06.2030	hipoteka na nieruchomości do kwoty 127.813,2 tys. zł, zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy z rachunków bankowych, dobrowolne poddanie się egzekucji przez Wspólnika do kwoty 127.813,2 tys. PLN; pełnomocnictwo do rachunków bankowych
mBank S.A.	18.12.2025	5 000	-	18.06.2030	Przelew wierzytelności pieniężnych z tytułu umowy z GW, umów ubezpieczenia, gwarancji. Umowa wsparcia projektu przez Marvipol Development S.A.; poręczenie Marvipol Development S.A do kwoty 7,9 tys. PLN; umowa podporządkowania; oświadczenie o poddaniu się egzekucji
		580 161	37 132		

24. 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

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
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
<i>w tym:</i>			
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 P2025A	100 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	28.01.2030

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

Aktywa i zobowiązania leasingowe segmentu deweloperskiego dotyczą głównie umów najmu biura wykorzystywanego jako siedziba Spółek z Grupy Kapitałowej oraz umów leasingu samochodów. Aktywa i zobowiązania segmentu 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 – segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2026 r.	13 267	39 982	2 290
Amortyzacja	(559)	(1 462)	(9)

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2026 r.	12 708	38 520	2 281
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment deweloperski	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	1 564	-	-
Amortyzacja	(2 103)	(5 845)	(44)
Modyfikacja umów leasingu	338	114	(418)
Wykup z leasingu	(85)	-	-
Zbycie	-	-	(786)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2025 r.	13 267	39 982	2 290
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment deweloperski	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	13 553	45 713	3 538
Nabycie	1 045	-	-
Amortyzacja	(491)	(1 468)	(14)
Modyfikacja umów leasingu	240	8	(418)
Zbycie	-	-	(37)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2025 r.	14 347	44 253	3 069

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2026 r.	13 719	57 557	3 160
Koszty finansowe	177	1 691	36
Płatności	(773)	(3 092)	(274)
Różnice kursowe	162	-	-
Stan na dzień 31 marca 2026 r.	13 285	56 156	2 922
	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2025 r.	14 364	62 649	4 462
Nabycie	1 564	-	-
Koszty finansowe	851	7 154	357

	Zobowiązania z tytułu leasingu – segment deweloperski	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Płatności	(3 087)	(12 360)	(378)
Modyfikacje umów leasingu	338	114	(418)
Różnice kursowe	(311)	-	-
Zbycie	-	-	(863)
Stan na dzień 31 grudnia 2025 r.	13 719	57 557	3 160
Stan na dzień 1 stycznia 2025 r.	14 364	62 649	4 462
Nabycie	1 045	-	-
Koszty finansowe	195	1 842	94
Modyfikacje umów leasingu	(908)	(3 085)	(369)
Płatności	240	8	(418)
Różnice kursowe	(262)	-	-
Zbycie	-	-	(37)
Stan na dzień 31 marca 2025 r.	14 674	61 414	3 732

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	8 638	8 478	7 860
powyżej 1 roku do 3 lat	18 162	17 772	16 458
powyżej 3 do 5 lat	22 034	21 396	19 705
powyżej 5 lat	20 607	23 620	32 065
Zobowiązania z tytułu leasingu	69 441	71 266	76 088

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

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
do 12 miesięcy	1	1	1
powyżej 1 roku do 3 lat	1	1	3
powyżej 3 do 5 lat	1	1	3
powyżej 5 lat	2 919	3 157	3 725
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	2 922	3 160	3 732

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2025 - 31.03.2025
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(2 021)	(7 948)	(1 959)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(1 868)	(7 995)	(2 037)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia	(99)	(1 223)	(99)
Różnice kursowe	(162)	311	262
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(4 150)	(16 855)	(3 833)

Warszawa, 21 maja 2026 r.

Na 31 marca 2026 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 31 marca 2026 r. podpisano 312 umów najmu oraz dzierżawy). Umowy dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań, w większości przypadków na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. W momencie przekazania nabywcom wykończonych i wyposażonych lokali, rozpoczyna się okres najmu lub dzierżawy mieszkań przez Grupę. Transakcja ujmowana jest jako sprzedaż i leasing zwrotny. Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, z uwzględnieniem standardów MSSF 15 i MSSF 16, część wyniku jest rozpoznawana po przekazaniu lokalu w stanie deweloperskim, część po przekazaniu wykończonego i wyposażonego lokalu, a część ujmowana jest w bilansie i będzie wpływać na wynik Grupy przez cały okres najmu lub dzierżawy. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań występuje obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Na dzień 31 marca 2026 r. przedmiotem leasingu były 312 przekazane lokale, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 60 707 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 71 716 tys. zł.

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

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	23 429	35 611	40 324
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 624	2 797	8 424
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 895	3 895	2 122
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków	2 429	1 730	1 765
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 351	1 492	2 441
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	33 728	45 525	55 076
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 624	2 797	8 424
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	31 104	42 728	46 652
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 790	4 340	112

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		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Inwestycja Gdańsk Chmielna	55 637	37 274	7 927
Inwestycja JUU	23 284	15 697	4 409
Inwestycja Kosmos	19 150	12 977	1 629

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Inwestycja Wrocław Trio Park	831	192	49 041
Inwestycja Sengera	16 700	11 274	2 448
Inwestycja Senza	16 452	8 064	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	-	5 850
Inwestycja In Place	-	73	191 249
Inwestycja Motława Garden	3 648	-	469
Inwestycja Gardenia Lagom	-	-	49 884
Inwestycja Conrada 30	2 992	483	14 761
Inwestycja Gdynia Pucka	1 843	961	-
Inwestycja Żubowiecka	5 847	-	-
Pozostałe	248	1 184	333
Przychody przyszłych okresów razem	146 632	88 179	328 000

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

Przychody przyszłych okresów - przewidywany moment ujęcia przychodów

	Stan na 31.03.2026	2026	2027
Przychody przyszłych okresów	146 632	83 305	63 327

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

	Stan na 31.03.2025	2025	2026	2027
Przychody przyszłych okresów	328 000	296 493	23 580	7 927

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Pożyczki	119 555	117 676	130 738
Należności z tytułu dostaw i usług	55	40	50
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	119 610	117 716	130 788
Pożyczki	-	-	863
Należności z tytułu dostaw i usług	7 332	3 919	3 200
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	7 332	3 919	4 063
Środki pieniężne	312 616	271 200	222 328
Razem	439 558	392 835	357 179

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Kredyty bankowe i pożyczki	37 132	40 240	17 687
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	23 429	35 611	40 324
Zobowiązania z tytułu obligacji	481 084	436 739	360 908
Kaucje	6 519	6 692	10 546
Zobowiązania z tytułu leasingu	69 441	71 266	76 088
Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu	617 605	590 548	505 553

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

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 marca 2026 r. wynosi: 338.895 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosiła: 371.020 tys. zł, na dzień 31 marca 2025 r. wynosiła: 357.924 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;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o. w związku z zawartą 16 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 91.750 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 17.352 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o. w związku z zawartą 18 grudnia 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego i budowlanego w kwocie 85.208 tys. zł. Poręczenie udzielone do łącznej kwoty 135.713,7 tys. zł.

31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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)

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

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

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	332	308

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	205	190

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	16	13	10	3	6
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	42	40	45	37	44
Sprzedaż produktów i usług	58	53	55	40	50

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
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	158	370	46	79	228
Zakup produktów i usług	158	370	46	79	228

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2026	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Zmiana stanu odpisu na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2026
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	48 701	-	-	-	357	-	759	(272)	49 545
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	43 249	-	-	-	298	-	682	(299)	43 930
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	25 726	-	-	-	174	-	391	(211)	26 080
	117 676	-	-	-	829	-	1 832	(782)	119 555

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Sprzedaż udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Zmiana stanu odpisu na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2025
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	14 608	-	-	-	99	-	(314)	(101)	14 292
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	48 959	-	-	-	356	-	(1 043)	94	48 366
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	43 741	-	-	-	294	-	(939)	(297)	42 799
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	25 642	-	-	-	171	-	(538)	6	25 281
	132 950	-	-	-	920	-	(2 834)	(298)	130 738

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2026	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Kompensata pożyczki i dywidendy	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2026
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	953	-	-	-	-	-	17	970	-
	953	-	-	-	-	-	17	970	-

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2025
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	4 650	-	-	-	29	-	(97)	4 582
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	1 033	-	-	-	9	-	(22)	1 020
	5 683	-	-	-	38	-	(119)	5 602

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	119 555	117 676	130 738
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	119 555	117 676	130 738

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Do 1 roku	-	953	-
Od 1 roku do 3 lat	-	-	5 602
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	-	953	5 602

32. 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. (daw. 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%
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o. (daw. Marvipol Sopot II Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Property-ad 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%	-	-

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
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 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 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
- 4) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 5) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 6) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 16,8% udziałów uprawniających do 16,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

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

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 31 marca 2026 r. w Grupie wynosiło 82 osoby.

34. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 31 marca 2026 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 marca 2026 r.

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy zostały zawarte w **pkt 7** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej. Do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania nie nastąpiły zdarzenia powodujące konieczność dokonania korekt. Zdarzeniem istotnym nie powodującym dokonania korekt było wydanie rekomendacji Zarządu dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ws. wypłaty dywidendy.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych