



Raport kwartalny Marvipol Development S.A. za I kwartał 2025 r.

Warszawa, 14 maja 2025 r.

Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W I KWARTALE 2025 R.	6
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	7
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	7
Władze Spółki	9
Akcjonariat Spółki	10
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	10
Grupa Kapitałowa w liczbach	13
Najważniejsze wydarzenia 2025 roku	14
Segment deweloperski	15
› Portfel projektów deweloperskich	16
› Kontraktacja lokali	18
› Oferta lokali	18
› Przekazania lokali	19
› Przychody ze sprzedaży lokali	19
› Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	19
Segment magazynowy	21
› Portfel projektów magazynowych	22
› Zaangażowanie kapitałowe	24
Pozostałe aktywa nieruchomościowe	25
› Realizowane projekty	26
Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów	29
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	29

Pozostałe informacje	33
SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	36
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	37
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	39
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	41
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	43
Sprawozdawczość segmentów działalności	46
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	46
JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	77
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	78
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	79
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	81
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	82
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	84

Wybrane dane finansowe

Dane skonsolidowane

W tys.	31.03.2025		31.12.2024		31.03.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	1 557 857	372 346	1 583 544	370 593	1 585 357	368 611
Aktywa trwałe	301 127	71 973	302 139	70 709	341 813	79 475
Aktywa obrotowe	1 256 730	300 373	1 281 405	299 884	1 243 544	289 136
Pasywa	1 557 857	372 346	1 583 544	370 593	1 585 357	368 611
Kapitał własny	685 706	163 892	697 955	163 341	705 030	163 926
Zobowiązania długoterminowe	421 226	100 678	489 172	114 480	371 111	86 287
Zobowiązania krótkoterminowe	450 925	107 776	396 417	92 773	509 216	118 398

W tys.	01.01.2025 - 31.03.2025		01.01.2024 - 31.03.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	34 332	8 204	25 716	5 951
Koszt własny sprzedaży	(27 479)	(6 566)	(20 346)	(4 709)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 853	1 638	5 370	1 243
Koszty sprzedaży	(2 633)	(629)	(1 701)	(394)
Koszty ogólnego zarządu	(9 779)	(2 337)	(8 708)	(2 015)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	(134)	(32)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	2 685	642	2 883	667
Pozostałe koszty operacyjne	(2 122)	(507)	(1 556)	(360)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(5 130)	(1 226)	(3 712)	(859)
Przychody finansowe	1 443	345	2 130	493
Koszty finansowe	(8 688)	(2 076)	(4 810)	(1 113)
Podatek dochodowy	126	30	1 034	239
Zysk netto za rok obrotowy	(12 249)	(2 927)	(5 358)	(1 240)

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 marca 2025 roku: 4,1839 PLN/EUR (na 31 grudnia 2024 r.: 4,2730 PLN/EUR, na 31 marca 2024 r.: 4,3009 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w roku 4,1848 PLN/EUR; (w 2024 r.: 4,3211 PLN/EUR)

Dane jednostkowe

W tys.	31.03.2025		31.12.2024		31.03.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa	1 145 385	273 760	1 194 457	279 536	1 098 948	255 516
Aktywa trwałe	832 816	199 053	834 840	195 376	868 680	201 976
Aktywa obrotowe	312 569	74 708	359 617	84 160	230 268	53 539
Pasywa	1 145 385	273 760	1 194 457	279 536	1 098 948	255 516
Kapitał własny	690 897	165 132	692 971	162 174	658 972	153 217
Zobowiązania długoterminowe	369 484	88 311	413 833	96 848	317 698	73 868
Zobowiązania krótkoterminowe	85 004	20 317	87 653	20 513	122 278	28 431

W tys.	01.01.2025 - 31.03.2025		01.01.2024 - 31.03.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	8 947	2 138	4 000	926
Przychody operacyjne razem	1 407	336	395	91
Przychody finansowe	14 779	3 532	18 024	4 171
Przychody operacyjne razem	25 133	6 006	22 419	5 188
Koszt własny sprzedaży	(11 982)	(2 863)	(5 574)	(1 290)
Koszty sprzedaży	(66)	(16)	(40)	(9)
Koszty ogólnego zarządu	(951)	(227)	(796)	(184)
Pozostałe koszty operacyjne	(616)	(147)	(303)	(70)
Koszty finansowe	(12 639)	(3 020)	(11 009)	(2 548)
Koszty operacyjne razem	(26 254)	(6 274)	(17 722)	(4 101)
Zysk (strata) brutto	(1 121)	(268)	4 697	1 087
Podatek dochodowy	(953)	(228)	(1 072)	(248)
Zysk netto za rok obrotowy	(2 074)	(496)	3 625	839

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 marca 2025 roku: 4,1839 PLN/EUR (na 31 grudnia 2024 r.: 4,2730 PLN/EUR, na 31 marca 2024 r.: 4,3009 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w roku 4,1848 PLN/EUR; (w 2024 r.: 4,3211 PLN/EUR).

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w okresie 3 miesięcy 2025 r.**

1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

Nazwa	Marvipol Development Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Rejestracja	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS
KRS	0000534585
REGON	360331494
NIP	5272726050

Przedmiot działalności Spółka prowadzi działalność holdingową - jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., prowadzącej działalność deweloperską.

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

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

2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

Emitent jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Spółka prowadzi działalność - za pośrednictwem spółek celowych - w trzech segmentach: deweloperskim, w ramach którego realizuje projekty budownictwa wielorodzinnego, magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty oraz w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe. Do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane zostały następujące aktywa: nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu, projekt Chmielna 78 Hotel



Gdańsk****, którego budowa rozpoczęła się w grudniu 2024 roku oraz aktywa związane z działalnością najmu krótko, średnio i długoterminowego prowadzoną przez Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 29 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Kapitałowa Marvipol Development od 2015 r. realizuje inwestycje zlokalizowane w różnych, starannie wyselekcjonowanych regionach kraju. Inwestycje są realizowane w formule wspólnych przedsięwzięć z doświadczonym partnerem branżowym, liderem rynku w Polsce i w Europie – Grupą Panattoni.

Strategia działania zakłada koncentrację na rozwoju dwóch głównych segmentów biznesu: deweloperskiego i magazynowego, przy równoczesnym optymalnym zarządzaniu pozostałymi aktywami nieruchomościowymi. Marvipol Development dąży do realizacji celu strategicznego, jakim jest efektywne pomnażanie kapitału poprzez koncentrację na projektach o satysfakcjonującej rentowności zaangażowanego kapitału.

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

Plan rozwoju na najbliższe lata zakłada odbudowanie skali działalności prowadzonej przez Grupę, po okresie spowolnienia wynikającego z niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej spowodowanej m.in. przez wojnę w Ukrainie. Zamiarem Grupy, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest realizacja projektów deweloperskich w Trójmieście i we Wrocławiu. W średniookresowej perspektywie celem Grupy jest wzrost poziomu sprzedaży mieszkań do 800-1000 sztuk rocznie i realizacja projektów generujących satysfakcjonującą marżę.

W segmencie magazynowym Spółka dąży do inwestowania w projekty, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż trzy lata, przy zachowaniu zadowalającej stopy zwrotu.

W segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane są m.in. niezabudowane nieruchomości, na których realizacja projektów deweloperskich będzie możliwa przy spełnieniu przesłanek biznesowych, pozwalających na uzyskanie optymalnych wyników. Działalność spółki Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o. jest prowadzona w oparciu o umowę franczyzy marki Royal Tulip.

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

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

3. Władze Spółki

Zarząd:



MARIUSZ KSIAŻEK

PREZES ZARZĄDU

ANDRZEJ NIZIO

WICEPREZES ZARZĄDU

Rada Nadzorcza:

ALEKSANDER CHŁOPECKI

Przewodniczący Rady Nadzorczej

WIESŁAW TADEUSZ ŁATAŁA

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

KRZYSZTOF BREJDAK

Członek Rady Nadzorczej

PIOTR CHUDZIK

Członek Rady Nadzorczej

ANDRZEJ JACASZEK

Członek Rady Nadzorczej

Warszawa, 14 maja 2025 r.

4. Akcjonariat Spółki

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

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

Akcjonariusze	Liczba posiadanych akcji i głosów na WZ	Udział akcji w kapitale zakładowym i w głosach na WZ
Mariusz Książek, w tym:	31 463 943	75,54%
<i>Książek Holding Sp. z o.o.</i>	<i>29 386 251</i>	<i>70,55%</i>
<i>Bezpośrednio</i>	<i>2 077 692</i>	<i>4,99%</i>
Inne podmioty	10 206 909	24,46%
Razem	41 652 852	100%

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 14.05.2025 r.

7.04.2025 nastąpiła zmiana udziałów w wyniku nabycia przez Książek Holding sp. z o.o. 1.872.420 akcji Emitenta. Po dokonanej transakcji Książek Holding sp. z o.o. posiada 29.386.251 akcji i ogólnej liczny głosów Emitenta, co stanowi ok. 70,5 % udziału w kapitale zakładowym Emitenta i ogólnej liczbie głosów Emitenta. Spółka oraz podmioty zależne nie posiadają akcji własnych Emitenta.

5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

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

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 23 spółki zależne i 7 spółek współkontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

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

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
11	Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
14	Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%
18	Property-ad Sp. z o.o.	100%
19	Marvipol Logistics S.A.	100%
20	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
21	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
22	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%
23	Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
1	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji ¹⁾	40,8%
2	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. ²⁾	50%
3	PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. ³⁾	68%
4	PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. ⁴⁾	68%
5	Zynwalin Investments Sp. z o.o. ⁵⁾	68%
6	PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. ⁶⁾	45%
7	PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. ⁷⁾	16,8%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współkontrolowanych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 14.05.2025 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Pozostałe aktywa nieruchomościowe

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

- 5) 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 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.
- 7) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. – 16,8% udziałów uprawniających do 16,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Na dzień 31 marca 2025 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

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

6. Grupa Kapitałowa w liczbach

34,3 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
W I KW. 2025 R.

(5,1) mln zł

WYNIK
OPERACYJNY
W I KW. 2025 R.

(12,2) mln zł

WYNIK
NETTO
W I KW. 2025 R.

1 557,9 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 31.03.2025 R.

685,7 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 31.03.2025 R.

232,4 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 31.03.2025 R.

87

LOKALI MIESZKALNYCH,
UŻYTKOWYCH I
INWESTYCYJNYCH
SPRZEDANYCH
W I KW. 2025 R.

18

LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH
NABYWCOM
W I KW. 2025 R.

178 tys. m²

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

205 tys. m²

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

121,3 mln zł

ZAANGAŻOWANIE KAPITAŁOWE
W REALIZOWANE PROJEKTY
MAGAZYNOWE
(na dzień sporządzenia
niniejszego raportu)

(0,4) mln zł

WYNIK NETTO SEGMENTU
POZOSTAŁYCH AKTYWÓW
NIERUCHOMOŚCIOWYCH
W I KW. 2025 R.

* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2025 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 236,1 mln zł.

** Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 155,9 tys. m². Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 21,6 tys. m².

7. Najważniejsze wydarzenia I kwartału 2025 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Styczeń 2025 r.

- 2 stycznia – przedterminowy wykup na żądanie Emitenta – Obligacje serii P2021A oraz P2021B
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 1/2025)
- 22 stycznia – ustalenie programu emisji obligacji publicznych
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 4/2025)

Luty 2025 r.

- 6 lutego – powołanie Andrzeja Jacaszek do składu Rady Nadzorczej Spółki na kolejną kadencję
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 5/2025)

Marzec 2025 r.

- 19 marca – zatwierdzenie prospektu Spółki przez KNF
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 6/2025)
- 31 marca – zawarcie umów kredytowych w ramach projektu deweloperskiego
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 7/2025)

Kwiecień 2025 r.

- 7 kwietnia – zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 9/2025)
- 7 kwietnia – zakup akcji Spółki przez Książek Holding sp. z o.o.
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 10/2025 i 11/2025)
- 30 kwietnia – zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przez spółkę PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 12/2025)

Maj 2025 r.

- 5 maja – zgłoszenie przez akcjonariusza projektu uchwały do pkt. 7 porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 13/2025)
- 6 maja – Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 14/2025 i 15/2025)
- 7 maja – rekomendacja Zarządu dotycząca podziału zysku za rok obrotowy 2024
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 16/2025)

Segment deweloperski

Raport
za I kwartał 2025 r.

8. Segment deweloperski

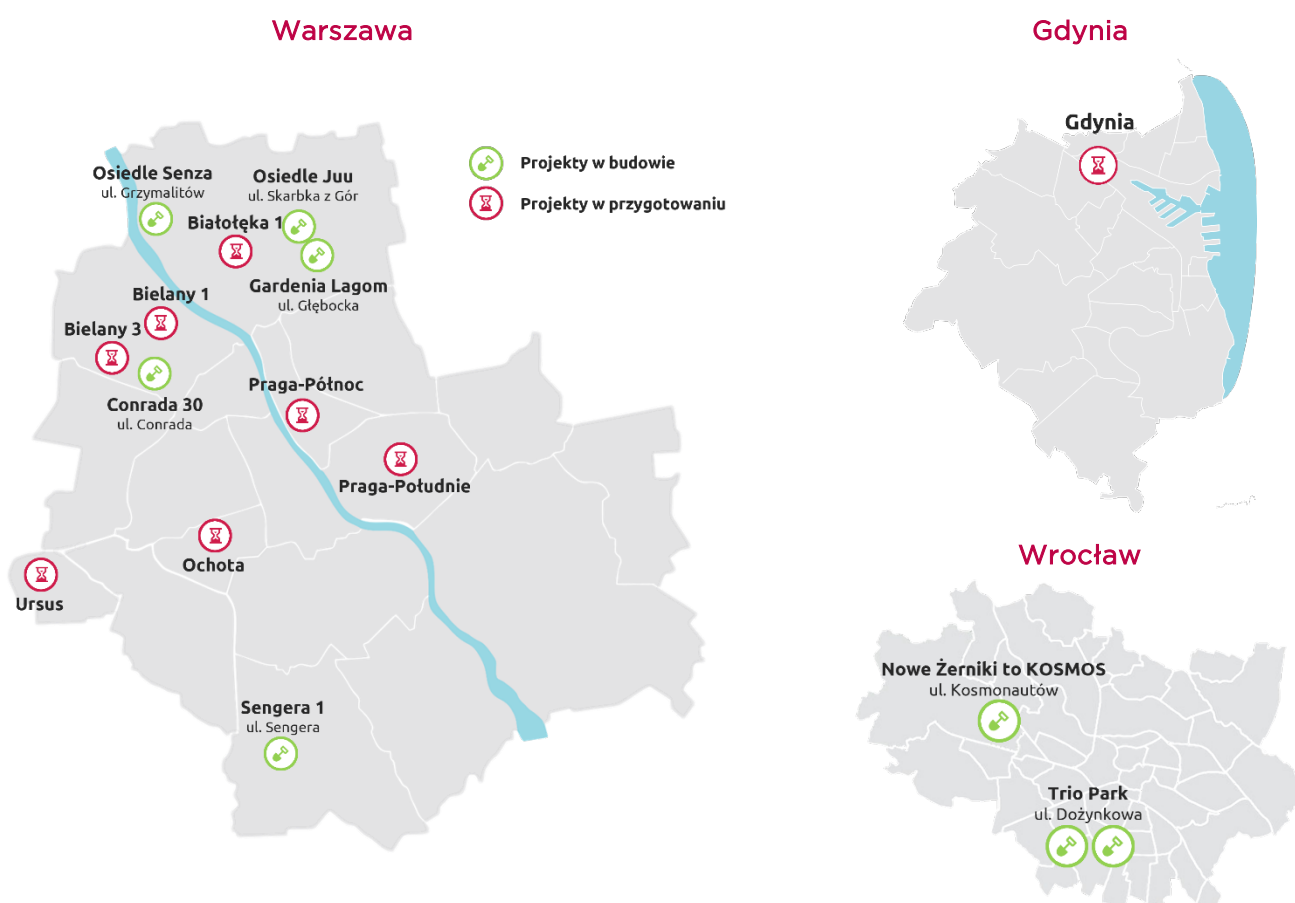
Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 10,3 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 592 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

Grupa specjalizuje się w realizacji projektów o podwyższonym standardzie. Dzięki koncentracji na wartości dodanej realizowanych projektów, w tym m.in. ponadczasowej architekturze, wysokiej jakości i solidności wykonania, efektywnej i efektownej aranżacji części wspólnych, Grupa Marvipol Development jest w stanie generować na realizowanych projektach atrakcyjne marże na sprzedaży i ponadnormatywny zwrot z zaangażowanego kapitału, przy zachowaniu atrakcyjnej ceny dla nabywcy.

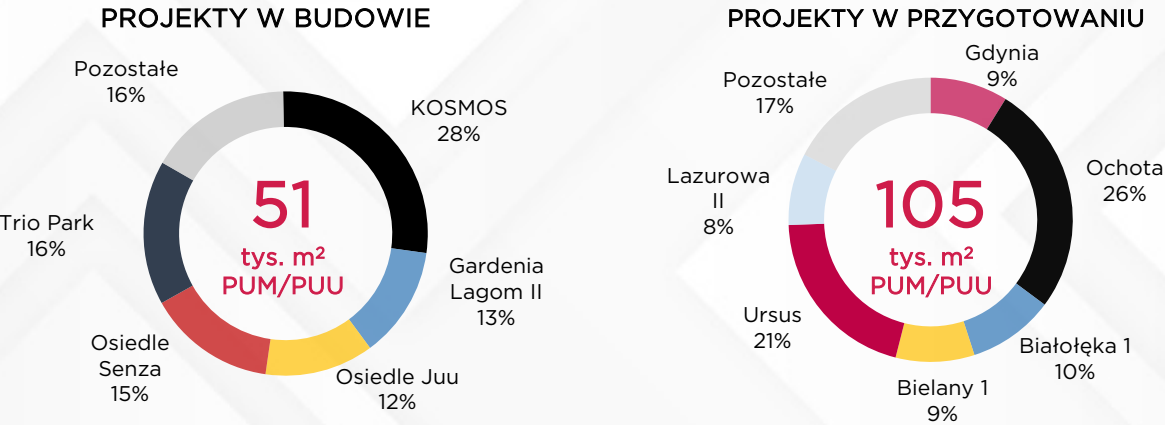
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

Portfel projektów deweloperskich



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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzy 20 inwestycji w budowie, w przygotowaniu oraz planowanych do realizacji, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi (w budowie oraz w przygotowaniu) wynosi 156 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 33 proc. stanowią projekty w budowie.



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

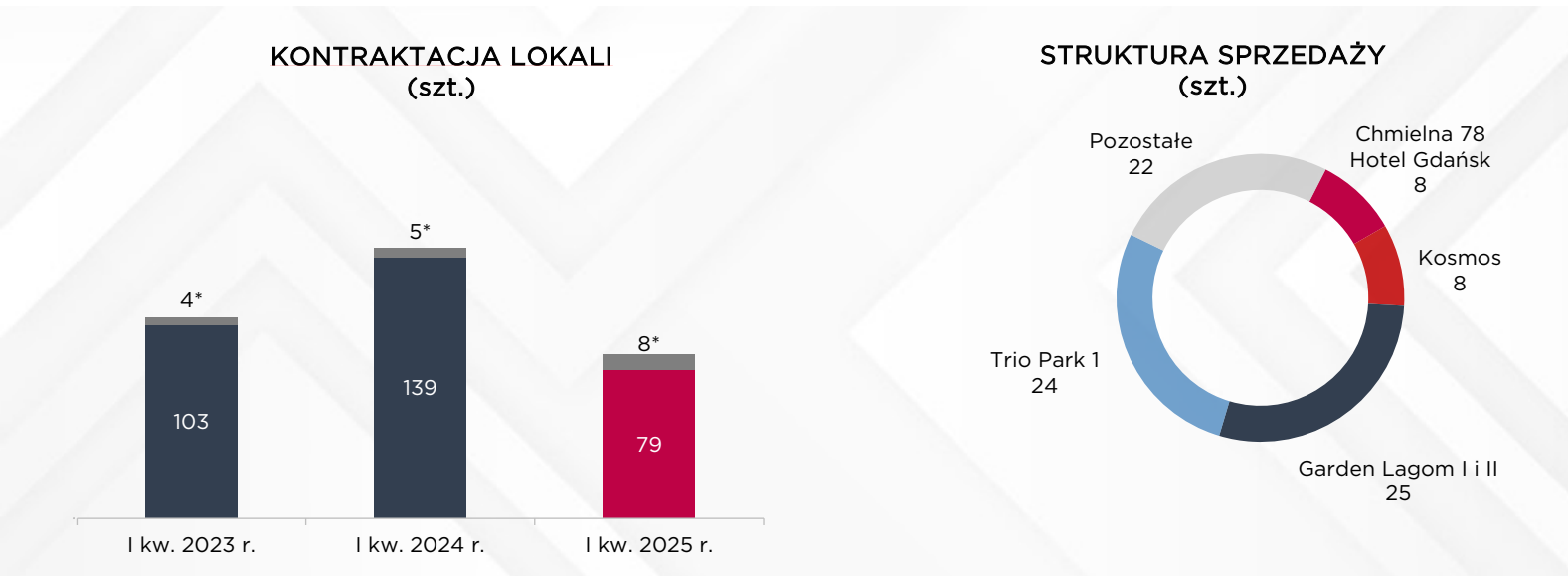
W I kwartale 2025 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację ośmiu inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: In Place II (dzielnica Włochy), Gardenia Lagom II (Białoleśka), Conrada 30 (Bielany), Osiedle Juu (Białoleśka), Osiedle Senza (Białoleśka), Sengera 1 (Ursynów) w Warszawie oraz Trio Park (I i II) i Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu. Projekt In Place II został oddany do użytku w I kwartale br.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2025 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje w budowie					
Trio Park I i II (Wrocław)	178	8,3	126	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Conrada 30	89	4,7	28	IV kw. 2023 r.	IV kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	113	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Osiedle Juu	129	6,3	24	II kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Sengera 1	58	3,6	2	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	21	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,4	7	IV kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Inwestycje w przygotowaniu					
Gdynia	224	9,3	-	III kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.
Ochota	448	27,7	-	-	-
Białoleśka 1	216	10,3	-	III kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	-	-
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	-	-
Bielany 3	92	4,5	-	-	-

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2025 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Praga Południe	70	4,0	-	-	-
Ursus	449	21,5	-	-	-
Lazurowa II	153	8,6			
Bielany 4	40	3,8			

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

Kontraktacja lokali



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

* Lokale w projekcie Chmielna 78 Hotel Gdańsk ujętym w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

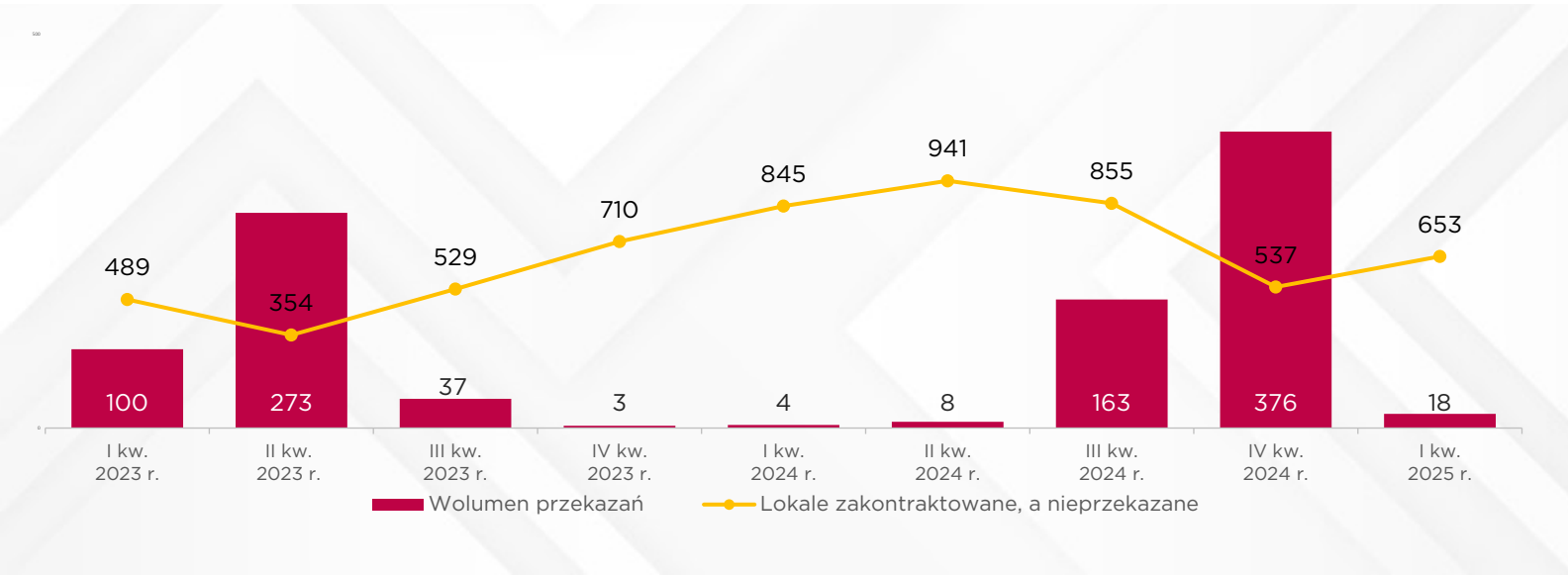
W I kwartale 2025 r. Grupa Marvipol Development zawarła 87 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 8 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Chmielna 78 Hotel Gdańsk****, ujmowane w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 144 umowy w analogicznym okresie 2024 r. Na wyniki sprzedaży wpływają m.in. dostępność finansowania hipotecznego oraz nastroje konsumenckie.

Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	71	6,9	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2025 r.	52	2,6	178	8,3
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	75	3,8	216	11,1

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	105	5,4	129	6,3
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2026 r.	56	3,5	58	3,6
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	398	20,1	426	21,3
Razem	757	42,4	-	-

Przekazania lokali



W I kw. 2025 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 18 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 4 lokali przed rokiem (ponadto w okresie porównawczym Grupa wydała 10 lokali, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe).

Przychody ze sprzedaży lokali

W I kw. 2025 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 20,8 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych).

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom		
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)
Projekty ukończone	276	14,4	221 451
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2025 r.	126	5,7	69 819
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	141	7,2	98 427

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom		
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026 r.	55	2,6	35 037
Razem	598	30,0	424 735

Na dzień 31 marca 2025 r. Grupa Kapitałowa, w odniesieniu do 598 lokali mieszkalnych i usługowych, posiadała zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), dla których do końca I kw. 2025 r. nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 424,7 mln zł.

Segment magazynowy

Raport
za I kwartał 2025 r.

9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

Segment jest rozwijany w ramach Grupy Kapitałowej od 2015 r., kiedy to Grupa Marvipol Development, dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych i osiągnięcia atrakcyjnego zwrotu z zaangażowanego kapitału, nawiązała współpracę z Grupą Panattoni, liderem rynku magazynowego w Polsce i w Europie, w zakresie wspólnej realizacji projektów magazynowych.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Marvipol Development koncentruje się na projektach o niskim ryzyku biznesowym – inwestycjach w bardzo dobrych lokalizacjach. Strategia rozwoju segmentu zakłada koncentrację na projektach, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż trzy lata.

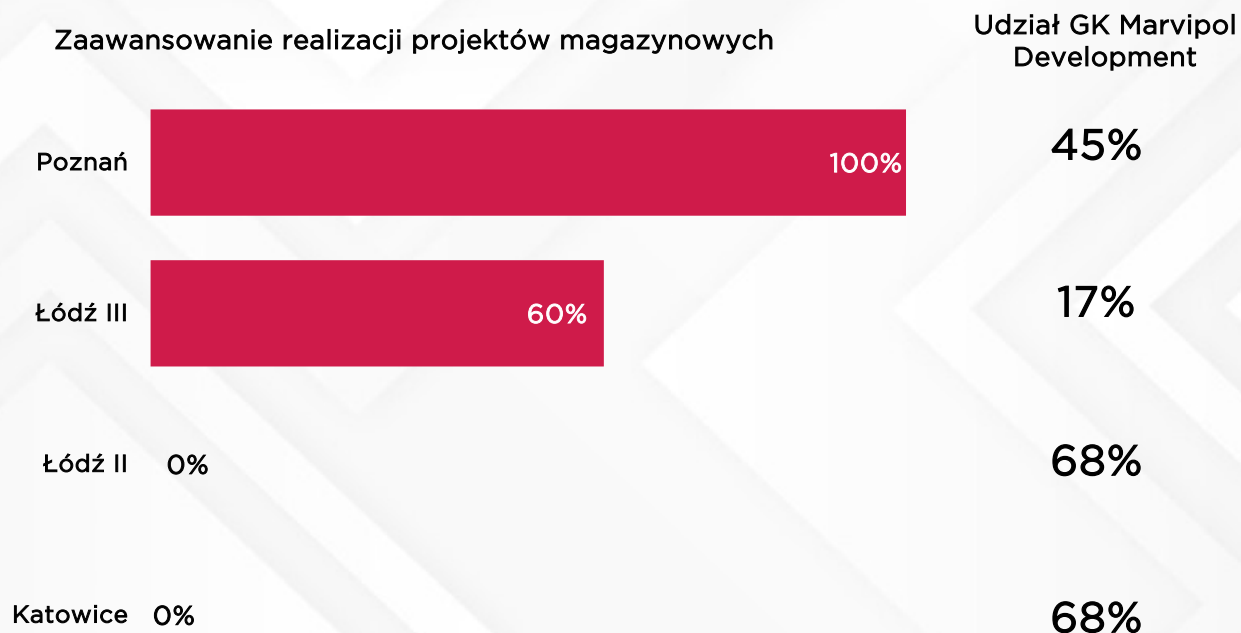
Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 195 Poznań	60	Wybudowany
IC 229 Łódź III	86	W budowie
Zynwalin Katowice	39	W przygotowaniu
IC 187 Łódź II	20	W przygotowaniu
Razem	205	-
Sprzedane w latach 2017-2024	607	-

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 4 projekty (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 205 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

Grupa Kapitałowa w I kwartale 2025 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

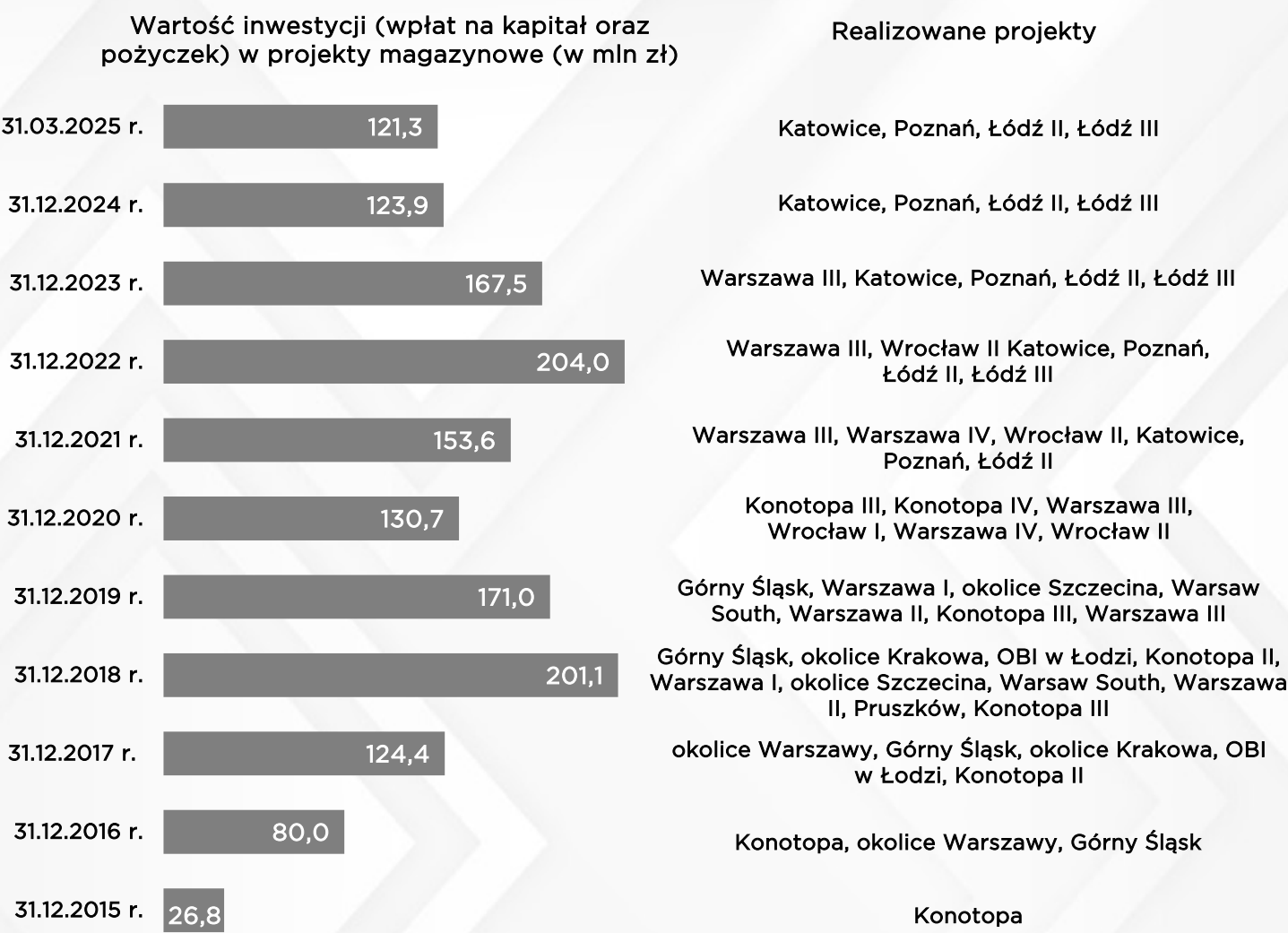
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m² GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m² GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m² GLA,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m² GLA (z których 45% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania projekty Katowice i Łódź II nie są realizowane.

30 kwietnia br. (po zakończeniu okresu sprawozdawczego), spółka PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowy sprzedaży działki, na której planowano realizację magazynowy. Cenę sprzedaży ustalono na około 18,2 mln zł netto. Zawarcie umowy sprzedaży ma nastąpić do 24 stycznia 2026 r.

Zaangażowanie kapitałowe

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



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

W I kwartale 2025 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe kształtowało się na zbliżonym poziomie do stanu na koniec 2024 r. Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w *Nocie 31* Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Raport
za I kwartał 2025 r.

10. Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Wprowadzenie

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych przypisane zostały:

- część inwestycji Unique Tower, skomercjalizowana pod nazwą Unique Apartments, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawarto umowy dzierżawy lokali przez podmiot z Grupy. Aktywa te są wykorzystane przez spółkę z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko, średnio i długoterminowego,
- nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu. Miejskowy plan zagospodarowania umożliwia zabudowę nieruchomości obiektem zamieszkania zbiorowego i prowadzenie działalności hotelowej. Dla nieruchomości został opracowany projekt architektoniczny oraz została uzyskana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
- inwestycja Chmielna 78 Hotel Gdańsk****, oferująca lokale inwestycyjne z przeznaczeniem na późniejszy najem krótko, średnio i długoterminowy, którego prowadzeniem ma zajmować się podmiot z Grupy Marvipol. Budowa i komercjalizacja obiektu rozpoczęła się w 2024 r.

Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Projekt skomercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Kołobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu
Chmielna 78 Hotel Gdańsk****	12,3	347	Projekt w realizacji
Razem	33,4		-

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

Realizowane projekty

Unique Apartments

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

Od 1 maja 2022 r. Unique Apartments Warszawa organizuje dalszy podnajem mieszkań w systemie krótko, średnio i długoterminowym w ramach obiektu pod marką Royal Tulip Warsaw Centre (wykorzystywaną na podstawie zawartej w maju 2019 r. umowy franczyzy z Louvre Hotels Group). W ramach Grupy Kapitałowej Marvipol Development zostały utworzone struktury do prowadzenia działalności operatorskiej z wykorzystaniem zasobu lokali będących w dyspozycji Grupy w ramach umów najmu lub dzierżawy. Średnie obłożenie obiektu w I kw. 2025 roku wyniosło 85%.

Obiekt notuje również wzrost przychodów z organizacji konferencji oraz gastronomii. Royal Tulip Warsaw Centre oferuje 312 pokoi, nowoczesne w pełni wyposażone sale konferencyjne oraz elastyczne przestrzenie dostosowane do różnorodnych potrzeb, zapewniając również wsparcie techniczne, a także usługi gastronomiczne.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, Grupa rozpoznaje transakcje sprzedaży lokali w ramach konceptu Unique Apartments jako leasing zwrotny, zgodnie z MSSF 16. Część wyników (przychodów, kosztów, zysku) na sprzedaży lokali (przy uwzględnieniu stopy dyskontowej ok. 53%) została rozpoznana w momencie wydania klientom lokalu w stanie deweloperskim oraz miejsca postojowego (pierwszy odbiór). Część wyniku – szacowana na około 12% - została rozpoznawana w momencie wydania klientom wykończonego i wyposażonego mieszkania. Pozostała część (35%), na dzień rozpoczęcia okresu najmu lub dzierżawy jest ujmowana w bilansie poprzez wprowadzenie w odpowiedniej wartości prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu i zobowiązania z tytułu leasingu, a następnie, przez okres leasingu, będzie ona rozpoznawana proporcjonalnie w wynikach.

W I kw. 2025 r. przychody segmentu wyniosły 12,5 mln zł, a wynik netto: (0,4) mln zł.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu w związku z zawartymi umowami najmu i dzierżawy są zaprezentowane w **Nocie 26** Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Chmielna 78 Hotel Gdańsk****

Projekt realizowany na działce przy ul. Chmielnej w Gdańsku, w atrakcyjnej turystycznie lokalizacji, w ramach którego powstaje 331 lokali inwestycyjnych oraz 13 lokali usługowych. Lokale inwestycyjne są oferowane do sprzedaży Klientom Spółki. Wraz z umową sprzedaży zawierana jest umowa dzierżawy na okres 10 lat ze spółką z Grupy Kapitałowej Marvipol – operatorem obiektu. Operator zorganizuje działalność polegającą na oferowaniu lokali w dalszy podnajem krótko, średnio i długoterminowy.

W I kw. 2025 r. zawarto 8 umów sprzedaży lokali w projekcie.

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

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

Perspektywy krótkoterminowe

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

- przekazania lokali z ukończonych inwestycji, w tym z In Place II;
- oddanie do użytkowania inwestycji Gardenia Lagom II, Conrada 30 oraz Trio Park I i II oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali;
- tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy;
- decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych i ich wpływ na dostępność kredytów hipotecznych dla Klientów Grupy oraz poziom kosztów finansowych Grupy;
- wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie i jej wpływ m.in. na nastroje konsumenckie w Polsce, postrzeganie regionu przez inwestorów zagranicznych oraz sytuację na polskim rynku pracy;
- wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży kolejnych projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą rozpoznać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- różnice kursowe związane ze zmiennością na rynku walutowym.
- rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali pod marką Royal Tulip Warsaw Centre..

Perspektywy średnio i długoterminowe

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

- rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim i wpływ czynników zewnętrznych (ogólna sytuacja gospodarcza, sytuacja na globalnych i lokalnych rynkach surowców wpływająca na koszty wykonawstwa, polityka banków w zakresie kredytowania zakupów mieszkań oraz realizacji projektów deweloperskich, polityka monetarna, w tym decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych, nastroje konsumenckie) na realizację celów strategicznych;
- zgodna z harmonogramem realizacja inwestycji deweloperskich na posiadanym banku ziemi, pozwalająca na uzyskanie zakładanej rentowności kapitału;
- zakup nowych działek pod kolejne inwestycje w celu utrzymania banku ziemi na poziomie adekwatnym do skali działalności oraz satysfakcjonującego Akcjonariuszy zwrotu z kapitału, a także sprawne przygotowywanie gruntów do realizacji inwestycji;

- rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie magazynowym, w tym utrzymanie optymalnej z perspektywy zwrotu na kapitale i ryzyka biznesowego, skali działalności;
- optymalizacja modelu prowadzenia inwestycji w celu zwiększenia ich ekonomiki;
- konsekwentna realizacja założeń inwestycyjnych dla projektów magazynowych, w tym finalizacja inwestycji poprzez ich sprzedaż w perspektywie ok. 36 miesięcy od zaangażowania kapitału w projekt;
- dalsze efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego (bankowego i obligacyjnego);
- dalsze wzmacnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z jej klientami i kontrahentami;
- wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie, sankcje oraz ich konsekwencje dla gospodarki polskiej, regionu i gospodarki światowej;
- rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali w obiektach zlokalizowanych w Gdańsku i Warszawie.

12. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	I kw. 2025 r.	I kw. 2024 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	34 332	25 716	34%
Koszt własny sprzedaży	(27 479)	(20 346)	35%
Zysk brutto na sprzedaży	6 853	5 370	28%
Wynik na działalności operacyjnej	(5 130)	(3 712)	-
Wynik netto	(12 249)	(5 358)	-

tys. zł	31.03.2025	31.12.2024	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	301 127	302 139	0%
Długoterminowe aktywa finansowe	135 681	137 210	(1%)
Aktywa obrotowe, w tym:	1 256 730	1 281 405	(2%)
Zapasy	1 014 837	977 018	4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	222 328	257 986	(14%)
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	34 615	70 156	(51%)
Kapitał własny	685 706	697 955	(2%)
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	421 226	489 172	(14%)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	17 687	18 465	(4%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	295 917	360 503	(18%)

tys. zł	31.03.2025	31.12.2024	Zmiana
Zobowiązania z tytułu leasingu	68 228	70 033	(3%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	450 925	396 417	14%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	0	3	(100%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	64 991	69 861	(7%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	7 860	6 980	13%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	I kw. 2025 r.	I kw. 2024 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	20,0%	20,9%
	31.03.2025	31.12.2024
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności		
aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	10,2	9,9
Wskaźnik szybkiej płynności		
aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	2,0	2,3
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł) *		
zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	232,4	267,9
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi		
kapitał własny do aktywów ogółem	44,0%	44,1 %
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego		
zobowiązania ogółem do kapitału własnego	127,2%	126,9%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	56,0%	55,9%

* Dług netto Grupy na dzień 31.03.2025 oraz na dzień 31.12.2024 r. wyniósłby odpowiednio 236,1 mln zł oraz 272,3 mln zł po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W I kwartale 2025 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 34,3 mln zł przychodów, wobec 25,7 mln zł w analogicznym okresie 2024 r., odnotowując 5,1 mln zł straty operacyjnej (3,7 mln zł straty EBIT rok wcześniej) oraz 12,2 mln zł straty netto, wobec 5,4 mln zł straty w I kwartale 2024 r.

O niskim poziomie przychodów Grupy przesądził ograniczony wolumen przekazania lokali mieszkalnych i usługowych, wynikający z harmonogramu realizacji projektów deweloperskich Grupy. Ze względu na ograniczone przychody oraz m.in. wzrost kosztów sprzedaży i marketingu, Grupa odnotowała wyższą stratę operacyjną niż w analogicznym okresie 2024 r. Na wynik netto Grupy istotny wpływ miały wyższe o 80% koszty finansowe, a które złożyły się wyższe koszty odsetkowe oraz różnice kursowe.

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. W I kwartale zadłużenie netto Grupy Kapitałowej zmniejszyło się 232,4 mln zł (236,1 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing) na dzień 31 marca 2024 r., z 232,4 mln zł na koniec 2024 r.

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W I kwartale 2025 r. Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie poręczyły za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzieliły nowych gwarancji:

Gwarancje wystawione w 2025 r.		
Beneficjent	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Włochy	bankowa	562

Ponadto Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej udzieliły następujących gwarancji:

Wystawione gwarancje		
Beneficjent	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Tower D Property sp. z o.o.	bankowa	1 831
AEW Invest GmbH	bankowa	927
Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Włochy	bankowa	3 264

Tabele nr 8 i 9. Gwarancje wystawione przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

W analizowanym okresie Grupa Kapitałowa otrzymała gwarancje z tytułu dobrego/należytego wykonania, usunięcia wad i usterek oraz gwarancji i rękojmi od poniższych podmiotów:

Gwarancje otrzymane w 2025 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Erbud S.A.	bankowa	200
Karmar S.A.	bankowa	4 528
Karmar S.A.	bankowa	6 049
Karmar S.A.	bankowa	5 780
PROMSTAHL Sp. z o.o.	bankowa	555
PROMSTAHL Sp. z o.o.	bankowa	278
Otis Sp. z o.o.	bankowa	143
SLABS SERVICES Sp. z o.o.	bankowa	613
Techbau Budownictwo sp. z o.o.	bankowa	4 753

Tabela nr 10. Gwarancje otrzymane w I kwartale 2025 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W I kwartale br. Spółka nie emitowała akcji ani obligacji.

13. Pozostałe informacje

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w I kwartale 2025 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w Nocie 28 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I kwartał 2025 r. oraz w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2025 r.

Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w Nocie 27 Jednostkowego sprawozdania finansowego za I kwartał 2025 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w Nocie **22** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2025 r.

Istotne pozycje pozabilansowe

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

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz finansowych na rok 2025.

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

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

Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie

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

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

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

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

- segmentu deweloperskiego Grupy poprzez m.in.:
 - sytuację gospodarczą w Polsce
 - sytuację na rynkach finansowych (m.in. koszty finansowania działalności Grupy),
 - sytuację na rynku surowców, w tym surowców energetycznych, wpływających m.in. na koszty realizacji projektów deweloperskich,
 - sytuację na rynku pracy w Polsce (dostępności pracowników w sektorze usług budowlanych),
- segmentu magazynowego Grupy poprzez m.in.:
 - sytuację na rynkach finansowych (m.in. koszty finansowania działalności Grupy)
 - sytuację gospodarczą w Polsce i jej wpływ na popyt na powierzchnie magazynowe,
 - sytuację na rynku pracy w Polsce,
 - sytuację na rynku surowców,
 - ocenę atrakcyjności inwestycyjnej Polski i jej rynku magazynowego przez inwestorów zagranicznych.
- segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupy poprzez m.in.:
 - nastroje konsumenckie oraz sytuację gospodarczą, oddziałującą m.in. na popyt na usługi hotelowe,
 - sytuację na rynku surowców energetycznych i jej wpływ m.in. na ceny energii w Polsce.

Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Osoba	Stanowisko	Stan posiadania	Wartość nominalna akcji (w zł)
Mariusz Książek	Prezes Zarządu	29.386.251 akcji - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 akcji - bezpośrednio	29.386.251 - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 - bezpośrednio

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

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

Informacja o konsolidacji

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

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale **Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za I kwartał 2025 r.

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w **Nocie 2** Skonsolidowanego

sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I kwartał 2025 r. oraz w Nocie 2 Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I kwartał 2025 r.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 31 marca
i za okres trzech
miesięcy 2025 roku

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

	Nota	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Przychody ze sprzedaży	4	34 332	25 716
Koszt własny sprzedaży	5	(27 479)	(20 346)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		6 853	5 370
Koszty sprzedaży	6	(2 633)	(1 701)
Koszty ogólnego zarządu	6	(9 779)	(8 708)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	(134)	-
Pozostałe przychody operacyjne	8	2 685	2 883
Pozostałe koszty operacyjne	9	(2 122)	(1 556)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(5 130)	(3 712)
Przychody finansowe	10	1 443	2 130
Koszty finansowe	11	(8 688)	(4 810)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(12 375)	(6 392)
Podatek dochodowy	12	126	1 034
Zysk (strata) netto		(12 249)	(5 358)
Zysk na 1 akcję			
Podstawowy (zł)		(0,29)	(0,13)
Rozwodniony (zł)		(0,29)	(0,13)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Zysk (strata) netto		(12 249)	(5 358)
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody netto		(12 249)	(5 358)
Całkowite dochody netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		(12 249)	(5 358)
Udziały niekontrolujące		-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	244	286	144
Rzeczowe aktywa trwałe	14	68 808	67 618	66 457
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	58 600	59 266	62 808
Długoterminowe aktywa finansowe	15	135 681	137 210	180 650
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	16	7 678	7 812	4 334
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	30 116	29 947	27 420
Aktywa trwałe razem		301 127	302 139	341 813
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	1 014 837	977 018	878 619
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	19 396	46 239	42 761
Należności z tytułu podatku dochodowego	19	169	162	2 743
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	20	222 328	257 986	319 421
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	20	34 615	70 156	47 096
Aktywa obrotowe razem		1 256 730	1 281 405	1 243 544
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 557 857	1 583 544	1 585 357

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	21			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	317 922
Kapitał zapasowy		306 661	306 661	295 536
Zyski zatrzymane		19 470	31 719	49 919
Kapitały razem		685 706	697 955	705 030
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	8 936	8 936	11 936
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	21 612	22 518	15 520
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	17 687	18 465	34 828
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	295 917	360 503	227 904
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	68 228	70 033	75 141
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	422	457	422
Pozostałe zobowiązania	26	8 424	8 260	5 360
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		421 226	489 172	371 111
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	22	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	-	3	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	64 991	69 861	113 852
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	7 860	6 980	4 225
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	25	3 310	4 005	5 052
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	26	112	459	232
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	46 652	48 525	54 003
Przychody przyszłych okresów	27	328 000	266 584	331 852
Zobowiązania krótkoterminowe razem		450 925	396 417	509 216
Zobowiązania razem		872 151	885 589	880 327
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 557 857	1 583 544	1 585 357

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	Fundusz dywidendowy	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
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	55 277	-	(55 277)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(44 152)	-	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	31 719	31 719
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	306 661	-	31 719	697 955
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2024 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(5 358)	(5 358)
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	295 536	-	49 919	705 030

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		(12 375)	(6 392)
Amortyzacja		2 788	2 431
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		2 453	1 775
Przychody odsetkowe	10	(509)	(764)
Koszty odsetkowe	11	4 476	2 534
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		98	213
Koszty z tytułu leasingu	25	2 037	2 119
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych		76	(48)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	7	134	-
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	10	(920)	(1 243)
Pozostałe		302	(41)
Korekty razem		10 935	6 976
Zmiana stanu zapasów		(33 217)	(60 327)
Zmiana stanu należności		26 781	(21 870)
Zmiana stanu rezerw		-	6
Zmiana stanu kaucji		(251)	393
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(2 603)	14 273
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		61 416	118 696
Zmiana kapitału obrotowego		52 126	51 171
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		(1 303)	(3 144)
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		(1 303)	(3 144)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		49 383	48 611

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		509	863
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		670	48
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		-	-
Splata udzielonych pożyczek		107	-
Wpływy		1 286	911
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	13, 14	(769)	(618)
Udzielenie pożyczek jednostkom ujmowanym metodą praw własności		-	-
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych	31	-	-
Wydatki		(769)	(618)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		517	293
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		23 416	71 155
Wpływy netto z emisji obligacji	24	-	-
Wpływy		23 416	71 155
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(23 562)	(70 464)
Wykup obligacji	24	(70 000)	-
Odsetki zapłacone		(10 705)	(12 267)
Prowizje od kredytów		(713)	(756)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	25	(3 993)	(3 872)
Wydatki		(108 973)	(87 359)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(85 557)	(16 204)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(35 658)	32 700
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(35 658)	61 435
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		257 986	257 986
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		222 328	319 421

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

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

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Przychody ze sprzedaży	21 787	11 487	-	-	12 545	14 229
Koszt własny sprzedaży	(17 515)	(7 503)	-	-	(9 964)	(12 843)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 272	3 984	-	-	2 581	1 386
Koszty sprzedaży	(1 957)	(1 164)	-	-	(676)	(537)
Koszty ogólnego zarządu	(7 321)	(7 126)	(787)	(898)	(1 671)	(684)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	(134)	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	2 584	2 867	13	14	88	2
Pozostałe koszty operacyjne	(2 040)	(1 553)	-	-	(82)	(3)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(4 462)	(2 992)	(908)	(884)	240	164
Przychody finansowe	411	856	1 013	1 243	19	31
Koszty finansowe	(4 553)	(2 827)	(4 131)	(1 957)	(4)	(26)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(8 604)	(4 963)	(4 026)	(1 598)	255	169

	Segment deweloperski		Segment magazynowy		Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	
	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Podatek dochodowy	(317)	1 384	1 078	29	(635)	(379)
Zysk (strata) netto	(8 921)	(3 579)	(2 948)	(1 569)	(380)	(210)

	Segment deweloperski Okres zakończony			Segment magazynowy Okres zakończony			Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Aktywa trwałe	73 497	71 170	67 469	144 375	145 427	185 833	83 255	85 542	88 511
w tym rzeczowe aktywa trwałe	34 588	32 813	30 576	-	-	-	34 220	34 805	35 881
w tym prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	14 352	13 567	14 751	-	-	-	44 248	45 699	48 057
w tym udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	7 678	7 812	4 334	-	-	-
w tym pożyczki udzielone	863	4 260	1 295	130 738	132 950	178 209	-	-	-
Aktywa obrotowe	1 131 180	1 162 626	1 183 049	48 469	49 812	10 230	77 081	68 967	50 265
w tym zapasy	951 377	920 529	840 791	-	-	-	63 460	56 489	37 828
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	164 248	199 243	302 049	48 464	49 807	10 225	9 616	8 936	7 147
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa razem	1 204 677	1 233 796	1 250 518	192 844	195 239	196 063	160 336	154 509	138 776
Zobowiązania długoterminowe	356 028	422 687	300 269	2 236	2 021	5 523	62 962	64 465	65 465
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	325 667	391 315	276 821	-	-	3 117	56 165	57 686	57 935
Zobowiązania krótkoterminowe	411 681	384 910	499 445	14 503	168	148	24 741	11 339	9 477
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	70 914	75 888	118 850	-	-	-	5 247	4 961	4 279
Zobowiązania razem	767 709	807 597	799 714	16 739	2 189	5 671	87 703	75 804	74 942

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.

Warszawa, 14 maja 2025 r.

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 zawięzania 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 2025 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Wyroby gotowe	20 882	14 606
Usługi	13 450	11 110
Przychody ze sprzedaży	34 332	25 716

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

5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Wyroby gotowe	(16 966)	(10 213)
Usługi	(10 513)	(10 133)
Koszt własny sprzedaży	(27 479)	(20 346)

Koszty według rodzaju	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Amortyzacja	(1 637)	(1 570)
Zużycie materiałów i energii	(2 022)	(3 251)
Usługi obce	(55 588)	(71 567)
Podatki i opłaty	(43)	(36)
Wynagrodzenia	(1 695)	(1 727)
Ub. społ. i inne świadczenia	(341)	(307)
Pozostałe koszty rodzajowe	(11)	(8)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	33 858	58 120
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(27 479)	(20 346)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(1 434)	(884)
Koszty marketingu	(1 199)	(817)
Koszty sprzedaży	(2 633)	(1 701)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Koszty planowanych inwestycji	(32)	(45)
Koszt zakończonych inwestycji	(799)	(1 239)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 643)	(1 652)
Wynagrodzenia	(2 571)	(2 363)
Usługi doradcze	(3 639)	(2 479)
Inne	(1 095)	(930)
Koszty ogólnego zarządu	(9 779)	(8 708)

Koszty według rodzaju	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Amortyzacja	(925)	(628)
Zużycie materiałów i energii	(417)	(461)
Usługi obce	(7 646)	(6 004)
Podatki i opłaty	(409)	(448)
Wynagrodzenia	(2 526)	(2 353)
Ub. społ. i inne świadczenia	(222)	(228)
Pozostałe koszty rodzajowe	(267)	(287)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(12 412)	(10 409)

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Nota	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Wartość na początek okresu		7 812	4 334
Nabycie oraz rozpoczęcie nowych wspólnych przedsięwzięć		-	-
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	16	(134)	-
Wartość na koniec okresu		7 678	4 334
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy:		(134)	-
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</i>		-	-
<i>udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży</i>		-	-
<i>rezerwy na rozliczenie ceny</i>		-	-
<i>sprzedaż udziałów</i>		-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development		(134)	-

8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Przychody z najmu	587	24
Przychody z refaktur	1 208	1 314
Sprzedaż usług	658	155
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	-	48
Aktualizacja wartości należności	-	112
Rozwiązanie rezerw i odpisów	-	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	29	500
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	-	509
Inne	203	221
Pozostałe przychody operacyjne	2 685	2 883

9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Koszty najmu	(57)	(55)
Koszty refaktur	(1 478)	(1 376)
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(76)	-
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(284)	(5)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(15)	(2)
Koszty darowizn	-	(15)
Pozostałe koszty	(212)	(103)
Pozostałe koszty operacyjne	(2 122)	(1 556)

10. Przychody finansowe

	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	498	748
Odsetki od pożyczek	11	16

	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	920	1 243
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	-	32
Różnice kursowe	-	40
Pozostałe	14	51
Przychody finansowe	1 443	2 130

11. Koszty finansowe

	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Odsetki od kredytów i obligacji	(4 438)	(2 519)
Odsetki od pożyczek	(38)	(15)
Różnice kursowe	(3 440)	(1 816)
Koszty z tytułu leasingu finansowego	(209)	(247)
Pozostałe	(563)	(213)
Koszty finansowe	(8 688)	(4 810)

Koszty zarachowanych odsetek oraz efekt wyceny wg. skorygowanego kosztu prezentowany jest łącznie w pozycji „odsetki od kredytów i obligacji”.

12. Podatek dochodowy

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Świadczenie pracownicze	(128)	(61)
Rezerwy na koszty okresu	(193)	(45)
Odsetki od obligacji i kredytów	(99)	(650)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	782	3 964
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowych nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	(250)	
Odpisy na pożyczki	(17)	(8)
Odpisy na należności	21	(13)
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	33	56
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	(253)	(12)
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	275	(85)
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	170	3 146
Rzeczowe aktywa trwałe	26	(26)
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	2 375	1 112
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	48	106
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(4 214)	(658)
Odsetki od pożyczki	234	208
Pozostałe	625	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(906)	881
Zmiana podatku odroczonego	(1 076)	(2 264)
Podatek bieżący	950	1 233
Podatek dochodowy razem	(126)	(1 032)

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Zysk brutto	(12 375)	(6 392)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(2 351)	(1 214)
Różnice:	2 225	180
efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z art. 15c ustawy o CIT	1 435	-
podatkowy rozwiązania aktywa na niewykorzystane straty podatkowe	545	-
efekt ujemnych różnic przejściowych, na które nie utworzono aktywa z tyt. OPD	-	-
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	26	-
efekt podatkowy różnic trwałych	219	180
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(126)	(1 034)

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Zaliczki	Razem
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
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 116	-	1 116
Nabycie	254	71	325
Przeniesienie	34	(34)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.	1 404	37	1 441
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(955)	-	(955)
Amortyzacja za okres	(200)	-	(200)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2024 r.	(1 155)	-	(1 155)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 r.	249	37	286
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 116	-	1 116
Nabycie	25	-	25
Wartość brutto na dzień 31 marca 2024 r.	1 141	-	1 141
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(955)	-	(955)
Amortyzacja za okres	(42)	-	(42)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2024 r.	(997)	-	(997)
Wartość netto na dzień 31 marca 2024 r.	144	-	144

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

Na dzień 31 marca 2025 r. wartości niematerialne i prawne zostały przeanalizowane pod kątem ewentualnej utraty wartości. Według analiz nie wystąpiły przesłanki utraty wartości.

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

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

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	3 780	58 986	1 673	4 873	7 572	582	77 466
Nabycie	-	-	-	-	749	13	762
Zbycie	-	-	-	-	(894)	-	(894)
Przeniesienie z zapasów	-	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 31 marca 2025 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 2025 r.	-	(4 258)	(841)	(1 870)	(2 879)	-	(9 848)
Amortyzacja za okres	-	(300)	(64)	(232)	(170)	-	(766)
Wykup z leasingu	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	148	-	148
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2025 r.	-	(4 558)	(905)	(2 102)	(2 901)	-	(10 466)
Wartość netto na dzień 31 marca 2025 r.	3 780	56 368	768	2 771	4 526	595	68 808

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

Warszawa, 14 maja 2025 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	3 780	58 869	1 651	1 891	6 818	652	73 661
Nabycie	-	18	6	165	21	383	593
Zbycie	-	-	-	(117)	-	-	(117)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2024 r.	3 780	58 887	1 657	1 939	6 839	1 035	74 137
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	(2 930)	(610)	(1 410)	(2 336)	-	(7 286)
Amortyzacja za okres	-	(308)	(74)	(76)	(53)	-	(511)
Zbycie	-	-	-	117	-	-	117
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2024 r.	-	(3 238)	(684)	(1 369)	(2 389)	-	(7 680)
Wartość netto na dzień 31 marca 2024 r.	3 780	55 649	973	570	4 450	1 035	66 457

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

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

Na dzień 31 marca 2025 r. żadne inne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2025 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiły przesłanki utraty wartości.

15. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Kaucje zapłacone	3 122	2 707	709
Pożyczki udzielone	131 601	133 922	179 504
Pozostałe należności długoterminowe	958	581	437
Długoterminowe aktywa finansowe razem	135 681	137 210	180 650
Pożyczki do jednostek spółkontrolowanych*	130 738	132 950	178 209
Pożyczki do pozostałych podmiotów	863	971	1 295
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	131 601	133 921	179 504

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

Na dzień 31 marca 2025 roku została przeanalizowana utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych. Odpis na oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek do jednostek spółkontrolowanych w 2025 roku wynosił 1.282 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 187: Projekt Łódź II

▪ 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 II jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 4,9 ha. Projekt będzie realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 20 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 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 31.03.2025 r.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Aktywa trwałe	419 996	433 743	530 902
w tym nieruchomości inwestycyjne	378 384	384 297	430 217
Aktywa obrotowe	36 967	40 758	49 310
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28 398	30 670	41 435
Aktywa razem	456 963	474 501	580 212
Zobowiązania długoterminowe	420 550	432 613	353 397
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	412 499	415 392	335 820
Zobowiązania krótkoterminowe	12 982	15 538	223 782
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	5 428
Zobowiązania razem	433 532	448 151	577 179
Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development	7 678	7 812	4 334
w tym przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
		01.01.2025	01.01.2024
		- 31.03.2025	- 31.03.2024
Przychody ze sprzedaży		6 497	8 937
Koszty operacyjne		(7 147)	(8 153)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej		(2 883)	1 450
Przychody finansowe		8 605	6 794
Koszty finansowe		(4 785)	(5 683)

Warszawa, 14 maja 2025 r.

	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Zysk (strata) brutto	287	3 345
Podatek dochodowy	(139)	(537)
Zysk (strata) netto	148	2 808
kontrolowane przez Grupę Marvipol Development, w tym:		
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	(134)	-
- udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży	-	-
- rezerwy na rozliczenie ceny	-	-
- dywidendy	-	-
- sprzedaż udziałów	-	-
Wynik przypadający Grupie Marvipol Development	(134)	-

17. Odroczony podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Świadczenia pracownicze	-	128	-
Rezerwy na koszty okresu	1 696	1 889	2 563
Odsetki od obligacji i kredytów	1 843	1 942	1 644
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	13 338	12 556	13 585
Efekt podatkowy zaliczenia do kosztów finansowych nadwyżki z art. 15c ustawy o CIT	514	765	-
Odpisy na zapasy	-	-	1 193
Odpisy na należności	149	128	73
Odpis na pożyczki	244	261	227
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	11 968	12 211	16 228
Różnice wynikające z rozliczenia sprzedaży projektów magazynowych	-	-	58
Różnice wynikające z rezerw na zapasach	294	547	417
Pozostałe różnice przejściowe na zapasach	8 478	8 203	4 539
Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	38 523	38 630	40 527
Kompensata	(8 407)	(8 683)	(13 107)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	30 116	29 947	27 420
Rzeczowe aktywa trwałe	154	128	137
Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	12 382	10 007	11 177
Koszty sprzedaży skapitalizowane w wartości zapasów	532	483	487
Różnice kursowe z wyceny	1 204	932	848
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	4 732	8 946	256
Odsetki od pożyczek	2 255	2 021	2 616
Wycena aktywów z tytułu leasingu	8 407	8 683	13 107
Pozostałe	353	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	30 019	31 200	28 627
Kompensata	(8 407)	(8 683)	(13 655)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	21 612	22 518	15 520

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		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Produkcja niezakończona	744 842	845 902	787 558
Wyroby gotowe	269 787	130 879	90 868
Towary	208	237	193
Zapasy, razem	1 014 837	977 018	878 619

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

	31.03.2025		31.12.2024		31.03.2024	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	26 278	-	26 434	-	19 971	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	2 263	-	2 263	-	2 263
Inwestycja Unique Tower	-	180	-	180	-	19 267
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	-	-	1 734	-	1 734
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	-	-	1 848	-	879
Inwestycja Gdańsk Chmielna	30 900	-	23 936	-	21 207	-
Inwestycja Rotunda Dynasy	-	55 502	-	53 093	-	61 799
Inwestycja Kołobrzeg	32 380	-	32 373	-	32 013	-
Inwestycja Kłopotowskiego No 11	-	-	-	3 317	-	3 451
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	-	-	-	-	-	528
Inwestycja Conrada 30	58 738	-	52 071	-	29 799	-
Inwestycja In Place	-	156 960	146 705	7 556	266 901	-
Inwestycja Wrocław Trio Park	70 495	-	65 241	-	31 132	-
Inwestycja Białota I	16 451	-	16 369	-	16 037	-
Inwestycja Gardenia Lagom	51 020	7 770	46 495	10 792	85 950	-
Inwestycja Gdańsk Motława Garden	-	46 165	-	49 149	67 112	-
Inwestycja Ursynów II	26 106	-	21 576	-	15 796	-
Inwestycja Ochota	100 421	-	100 215	-	100 418	-
Inwestycja Wrocław II	53 336	-	47 547	-	35 001	-
Inwestycja Osiedle Juu	41 219	-	33 740	-	15 007	-
Inwestycja Białota IV	20 746	-	18 715	-	17 457	-
Inwestycja Praga Północ	13 796	-	13 780	-	12 804	-
Inwestycja Praga Południe	16 652	-	16 610	-	16 136	-
Inwestycja Konstancin	2 939	-	2 796	-	-	-
Inwestycja Gdynia Pucka	19 056	-	18 844	-	4 817	-
Inwestycja Lazurova II	48 531	-	48 455	-	-	-

	31.03.2025		31.12.2024		31.03.2024	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Bielany Gdańska	43 726	-	42 017	-	-	-
Inwestycja Królowej Bony	72 052	-	71 983	-	-	-
Zapasy, razem	744 842	269 787	845 902	130 879	787 558	90 868

Odpisy aktualizujące zapasy

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

	31.03.2025		31.12.2024		31.03.2024	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Stan odpisów aktualizujących						
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	-	-	-	-	6 278	-
	-	-	-	-	6 278	-

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

Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycja Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 35.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł;
- Inwestycja In Place - gwarancja bankowa w kwocie 3.264 tys. zł; hipoteka do kwoty 422.639 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Trio Park - kredyty Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 60.900 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 95.850 tys. zł;
- Inwestycja Conrada 30 - kredyty Marvipol Conrada Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 46.400 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 72.600 tys. zł;
- 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.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			
do 12 miesięcy	3 251	4 757	5 544
Należności z tytułu dostaw i usług razem	3 251	4 757	5 544
Pozostałe należności	3 742	3 857	24 087
Rozliczenia międzyokresowe	4 472	4 046	3 901
Pozostałe należności razem	8 214	7 903	27 988
Należności z tytułu podatku VAT	7 931	33 579	9 229
Należności z tytułu podatku dochodowego	169	162	2 743
Należności podatkowe	8 100	33 741	11 972
Należności krótkoterminowe netto	19 565	46 401	45 504
odpisy aktualizujące wartość należności	782	674	386
Należności krótkoterminowe brutto	20 347	47 075	45 890

20. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Środki pieniężne w kasie	57	109	88
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	222 271	257 877	319 333
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	222 328	257 986	319 421
<i>W tym:</i>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	34 615	70 156	47 096
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	34 615	70 156	47 096

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

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego

Seria	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Liczba akcji (szt.)	Wartość nominalna 1 akcji (zł)	Wartość nominalna serii (zł)	Sposób opłacenia
A	brak	100 000	1,00	100 000	wkład pieniężny
B	brak	1 000	1,00	1 000	wkład pieniężny

Seria	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Liczba akcji (szt.)	Wartość nominalna 1 akcji (zł)	Wartość nominalna serii (zł)	Sposób opłacenia
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 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.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Mariusz Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Inne podmioty	12 061 329	12 061 329	12 061 329	28,96%	28,96%
	41 652 852	41 652 852	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Książek

*7.04.2025r. Książek Holding Sp. z o.o. nabył pakiet akcji o wolumenie 1 872 420. Po dokonanej transakcji Książek Holding Sp. z o.o. posiada 29.386.251 akcji i ogólnej liczny głosów Emitenta, co stanowi ok. 70,5 % udziału w kapitale zakładowym Emitenta i ogólnej liczbie głosów Emitenta

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	(12 249)	31 719	(5 358)
Podstawowy zysk na jedną akcję	(0,29)	0,76	(0,13)

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	685 706	697 955	705 030
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	16,46	16,76	16,93

Na dzień 31 marca 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku i na 31 marca 2024 Jednostka Dominująca oraz podmioty zależne nie posiadały akcji własnych Emitenta.

22. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	5 500	5 500	8 506
Rezerwy z tytułu kar umownych i porozumień	3 436	3 436	3 436

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Rezerwy razem	8 936	8 936	11 942
<i>w tym:</i>			
część długoterminowa	8 936	8 936	11 942
część krótkoterminowa	-	-	-

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

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

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

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

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Kredyty	12 126	12 784	31 712
Pożyczki	5 561	5 685	3 117
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	-	3	-
część długoterminowa	17 687	18 465	34 829

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
do 12 miesięcy	-	3	-
powyżej 1 roku do 3 lat	15 693	10 721	31 150
powyżej 3 do 5 lat	1 994	7 744	3 679
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	17 687	18 468	34 829

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
w walucie polskiej	12 126	12 784	31 712
w walutach obcych	5 561	5 685	3 117
Kredyty i pożyczki razem	17 687	18 469	34 829

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
dla kredytów w PLN	7,62% - 9,91%	7,62% - 9,91%	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.	03.01.2022	7 500	-	20.02.2026	hipoteka na nieruchomości 11.250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16.000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	35 000	-	30.06.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82.500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000	2 243	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	-	03.07.2025	Hipoteka umowna do kwoty 15.000 tys. zł, cesja praw z polisy majątkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym
mBank S.A.	03.11.2023	60 900	1 994	03.11.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 95.850 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
mBank S.A.	03.11.2023	3 000	-	03.11.2028	

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	11.12.2023	46 400	7 889	30.06.2026	hipoteka na nieruchomości do kwoty 72.600 tys. zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w banku, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów rachunków, zastaw rejestrowy z zastawem finansowym na udziałach, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży (z wyłączeniem umów deweloperskich), przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych spółce oraz zawarcie umowy podporządkowania spłacie kredytu pożyczek, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wraz z warunkowym poręczeniem udzielonym przez Marvipol Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	11.12.2023	2 000	-	30.06.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 104 tys. zł; oświadczenie o poddaniu się egzekucji przystępującego do długu - Marvipol Development S.A., do kwoty 104 tys. zł; hipoteka na nieruchomości do kwoty 104 tys. zł; zastaw rejestrowy na udziałach kredytobiorcy; przelew praw do umowy o GW; przewłaszczenie praw do dokumentacji architektonicznej; przelew wierzytelności z umów zawartych z nabywcami
Bank Millennium S.A.	30.09.2024	65 000	-	30.03.2027	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 224.655 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
Alior Bank S.A.	31.03.2025	141 770	-	29.02.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 224.655 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
PKO BP S.A.	31.03.2025	8 000	-	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

12 126

24. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	430 364	344 184	344 184
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	200 000	-
Koszty emisji	-	(4 178)	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	195 822	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-	(359)
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	544	1 804	(2 069)
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	-	-	-
Wykup obligacji	(70 000)	(111 446)	-
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	360 908	430 364	341 756
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	64 991	69 861	113 852
część długoterminowa	295 917	360 503	227 904

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
do 12 miesięcy	64 991	69 861	18 564
powyżej 1 roku do 3 lat	90 105	158 773	236 500
powyżej 3 do 5 lat	205 812	201 730	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	360 908	430 364	255 064

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AE	54 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022A	35 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	08.05.2026
Obligacje zwykłe serii AF	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022B	55 467	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2027
Obligacje zwykłe serii P2024A	150 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	07.05.2028
Obligacje zwykłe serii P2024B	50 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	20.12.2028

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

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	13 553	45 713	3 538
Nabycie	1 045	-	-
Amortyzacja	(491)	(1 468)	(14)
Modyfikacje umów leasingu	240	8	(418)
Wykup z leasingu	-	-	-
Zbycie	-	-	(37)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2025 r.	14 347	44 253	3 069

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.	14 384	47 761	4 767
Nabycie	455	3 354	1 063
Amortyzacja	(1 925)	(5 749)	(71)
Modyfikacja umów leasingu	980	347	-
Wykup z leasingu	(252)	-	-
Zbycie	(89)	-	(2 221)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2024 r.	13 553	45 713	3 538

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.	14 384	47 761	4 767
Nabycie	-	1 646	-
Amortyzacja	(486)	(1 373)	(18)
Modyfikacja umów leasingu	852	24	-
Wykup z leasingu	-	-	-
Zbycie	-	-	(2)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2024 r.	14 750	48 058	4 747

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2025 r.	14 364	62 649	4 462
Nabycie	1 045	-	-
Koszty finansowe	195	1 842	94
Płatności	(908)	(3 085)	(369)

Warszawa, 14 maja 2025 r.

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Modyfikacje umów leasingu	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	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2024 r.	15 566	62 828	5 578
Nabycie	455	3 994	1 063
Koszty finansowe	555	7 611	447
Płatności	(2 871)	(12 131)	(215)
Modyfikacje umów leasingu	980	347	-
Różnice kursowe	(232)	-	-
Zbycie	(89)	-	(2 411)
Stan na dzień 31 grudnia 2024 r.	14 364	62 649	4 462

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na dzień 1 stycznia 2024 r.	15 566	62 828	5 578
Nabycie	-	1 998	-
Koszty finansowe	231	1 888	81
Modyfikacje umów leasingu	(970)	(2 902)	(421)
Płatności	852	24	238
Różnice kursowe	(149)	-	-
Zbycie	-	-	(2)
Stan na dzień 31 marca 2024 r.	15 530	63 836	5 474

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
do 12 miesięcy	7 860	6 979	4 225
powyżej 1 roku do 3 lat	16 458	15 927	14 689
powyżej 3 do 5 lat	19 705	19 227	17 759
powyżej 5 lat	32 065	34 880	42 693
Zobowiązania z tytułu leasingu	76 088	77 013	79 366

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

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
do 12 miesięcy	1	2	3
powyżej 1 roku do 3 lat	3	4	8
powyżej 3 do 5 lat	3	4	9

Warszawa, 14 maja 2025 r.

				Okres zakończony		
				31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
powyżej 5 lat				3 725	4 452	5 454
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste				3 732	4 462	5 474

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

				01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 31.03.2024
Amortyzacja praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych				(1 959)	(7 674)	(1 879)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu				(2 037)	(8 560)	(2 119)
Koszty finansowe oraz amortyzacja rozpoznane w koszcie wytworzenia				(99)	(2 006)	(99)
Różnice kursowe				262	232	149
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów				(3 833)	(18 008)	(3 948)

Na 31 marca 2025 r. Grupa jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań zawieranych przez jedną ze spółek zależnych (na dzień 31 marca 2025 r. podpisano 312 umów najmu oraz dzierżawy). Umowy dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań, w większości przypadków na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. W momencie przekazania nabywcom wykończonych i wyposażonych lokali, rozpoczyna się okres najmu lub dzierżawy mieszkań przez Grupę. Transakcja ujmowana jest jako sprzedaż i leasing zwrotny. Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, z uwzględnieniem standardów MSSF 15 i MSSF 16, część wyniku jest rozpoznawana po przekazaniu lokalu w stanie deweloperskim, część po przekazaniu wykończonego i wyposażonego lokalu, a część ujmowana jest w bilansie i będzie wpływać na wynik Grupy przez cały okres najmu lub dzierżawy. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań występuje obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Na dzień 31 marca 2025 r. przedmiotem leasingu były 312 przekazane lokale, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 60 707 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 71 716 tys. zł.

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

				Okres zakończony		
				31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług				40 324	43 597	47 204
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa				8 424	8 260	5 360
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa				2 122	2 064	1 599
Zobowiązania z tytułu VAT i pozostałych podatków				1 765	1 477	2 389
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów				2 441	1 387	2 811
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe				55 076	56 785	59 363
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe				8 424	8 260	5 360
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe				46 652	48 525	54 003
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego				112	459	232

Warszawa, 14 maja 2025 r.

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		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Inwestycja Unique Tower	-	-	9 796
Inwestycja Gdańsk Chmielna	7 927	4 175	-
Inwestycja JUU	4 409	2 738	-
Inwestycja Kosmos	1 629	600	-
Inwestycja Wrocław Trio Park	49 041	35 637	10 024
Inwestycja Sengera	2 448	-	-
Inwestycja Apartamenty Zielony Natolin	-	55	962
Inwestycja Rotunda Dynasy	5 850	2 700	-
Inwestycja In Place	191 249	168 861	235 808
Inwestycja Motława Garden	469	1 449	15 437
Inwestycja Gardenia Lagom	49 884	36 442	57 182
Inwestycja Conrada 30	14 761	11 625	2 453
Pozostałe	333	2 302	190
Przychody przyszłych okresów razem	328 000	266 584	331 852

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

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Pożyczki	130 738	132 950	178 209
Należności z tytułu dostaw i usług	50	33	55
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	130 788	132 983	178 264
Pożyczki	863	971	1 295
Należności z tytułu dostaw i usług	3 200	2 601	5 489
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	4 063	3 572	6 784
Środki pieniężne	222 328	257 986	319 421
Razem	357 179	394 541	504 469

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Kredyty bankowe i pożyczki	17 687	18 469	34 829
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	40 324	43 597	47 204
Zobowiązania z tytułu obligacji	360 908	430 364	427 936
Kaucje	10 546	10 324	6 959
Zobowiązania z tytułu leasingu	76 088	77 013	79 366
Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu	505 553	579 767	596 294

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

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 marca 2025 r. wynosi: 357.924 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiła: 397.963 tys. zł, na dzień 31 marca 2024 r. wynosiła: 271.108 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 poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 60.900 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 95.850 tys. zł oraz do kwoty 23.096 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 6.595 tys. zł;

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Conrada Sp. z o.o. w związku z zawartą 11 grudnia 2023 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 46.400 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 10.132 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 14.770 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;

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2023 31.03.2023
Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej	1 122	1 201

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

	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A.	308	280

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	190	172

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	13	4 826	6	-	3
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	40	41	44	33	52
Sprzedaż produktów i usług	53	4 867	50	33	55

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	370	361	228	115	27
Zakup produktów i usług	370	361	228	115	27

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Zmiana stanu odpisu na oczekiwane straty kredytowe	Nierozliczone saldo na dzień 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 01.01.2025	Sprzedaż / nabycie udziałów (zmiana metody konsolidacji)	Udzielenie	Kompensaty z dywidendami	Naliczenia odsetek	Spląty 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:

	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	130 738	132 950	47 091
Od 3 do 5 lat	-	-	131 118
Powyżej 5 lat	-	-	-
	130 738	132 950	178 209

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Do 1 roku	-	-	-
Od 1 roku do 3 lat	5 602	5 683	3 116
Od 3 do 5 lat	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
	5 602	5 683	3 116

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol 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%	-

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji	41%	41%	41%
PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.	68%	50%	50%
PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	68%	68%	68%
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	45%	45%	45%
PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.	17%	17%	17%
PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. w likwidacji	-	-	68%

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

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

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

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2025 r. do 31 marca 2025 r. w Grupie wynosiło 82 osoby.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 31 marca
i za okres trzech
miesięcy 2025 roku

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

	Nota	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Przychody ze sprzedaży	4	8 947	4 000
Pozostałe przychody operacyjne	7	1 407	395
Przychody finansowe	9	14 779	18 024
Przychody operacyjne razem		25 133	22 419
Koszt własny sprzedaży	5	(11 982)	(5 574)
Koszty sprzedaży	6	(66)	(40)
Koszty ogólnego zarządu	6	(951)	(796)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(616)	(303)
Koszty finansowe	10	(12 639)	(11 009)
Koszty operacyjne razem		(26 254)	(17 722)
Zysk (strata) brutto		(1 121)	4 697
Podatek dochodowy	11	(953)	(1 072)
Zysk (strata) netto		(2 074)	3 625
Inne całkowite dochody			
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-
Podatek dochodowy		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowite dochody netto		(2 074)	3 625
Zysk na 1 akcję			
Podstawowy (zł)		(0,05)	0,09
Rozwodniony (zł)		(0,05)	0,09

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 14 maja 2025 r.

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

		Okres zakończony		
	Nota	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	12	85	103	-
Rzeczowe aktywa trwałe	13	6 385	4 251	2 091
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	23	13 709	12 915	14 108
Długoterminowe aktywa finansowe	14	804 236	810 423	841 828
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	8 401	7 148	10 653
Aktywa trwałe razem		832 816	834 840	868 680
Aktywa obrotowe				
Zapasy	16	256 145	256 707	113 086
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	22 995	42 827	9 468
Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	18	33 429	60 083	107 714
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		-	122	-
Aktywa obrotowe razem		312 569	359 617	230 268
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 145 385	1 194 457	1 098 948

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

		Okres zakończony		
	Nota	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	19			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		155 834	155 834	155 834
Kapitał zapasowy z połączenia		340 566	340 566	340 566
Kapitał zapasowy		73 142	73 142	76 107
Zyski zatrzymane		79 702	81 776	44 812
Kapitały razem		690 897	692 971	658 972
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	20	3 436	3 436	3 436
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	29 549	27 343	28 102
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	26 702	8 746	42 610
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	295 917	360 503	227 904
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	11 894	12 430	13 660
Pozostałe zobowiązania	24	1 986	1 375	1 986
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		369 484	413 833	317 698
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	20	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	64 991	69 861	113 852
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	2 874	2 019	1 885
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste		2 250	2 663	1 465
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	12 441	10 999	4 868
Przychody przyszłych okresów		2 448	2 111	208
Zobowiązania krótkoterminowe razem		85 004	87 653	122 278
Zobowiązania razem		454 488	501 486	439 976
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 145 385	1 194 457	1 098 948

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	Zysk zatrzymane	Kapitał własny razem
za okres od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	81 776	692 971
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	(2 074)	(2 074)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	79 702	690 897
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	76 107	41 187	655 347
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	41 187	(41 187)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(44 152)	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	81 776	81 776
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	81 776	692 971
za okres od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	76 107	41 187	655 347
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	3 625	3 625
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	76 107	44 812	658 972

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		(1 121)	4 697
Amortyzacja	6	739	584
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		1 168	586
Przychody odsetkowe	9	(14 779)	(18 024)
Koszty odsetkowe	10	10 921	9 981
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	7	-	(48)
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		98	206
Koszty z tytułu leasingu	10	198	220
Pozostałe		2	91
Korekty razem		(1 653)	(6 404)
Zmiana stanu zapasów		(784)	(493)
Zmiana stanu należności		20 261	(4 257)
Zmiana stanu rezerw	20	-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		1 919	(4 671)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		337	-
Zmiana kapitału obrotowego		21 733	(9 421)
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		18 959	(11 128)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		4 026	3 906
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-	48
Spłata udzielonych pożyczek		26 907	27 127
Wpływy		30 933	31 081
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(423)	(371)
Nabycia aktywów finansowych		-	-
Wniesienie wkładów pieniężnych		-	(5 000)
Pożyczki udzielone	28	(11 400)	(42 400)
Wydatki		(11 823)	(47 771)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		19 110	(16 690)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji	22	-	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		17 761	-
Wpływy		17 761	-
Wykup obligacji	22	(70 000)	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(50)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	23	(1 175)	(707)
Odsetki i prowizje zapłacone		(11 259)	(11 969)
Wydatki		(82 484)	(12 676)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(64 723)	(12 676)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		(26 654)	(40 494)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(26 654)	(40 494)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		60 083	148 208
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		33 429	107 714

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

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

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 marca 2025 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Przychody ze sprzedaży

	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Wyroby gotowe	6 698	-
Usługi	2 249	4 000
Przychody ze sprzedaży	8 947	4 000

5. Koszt własny sprzedaży

	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Wyroby gotowe	(5 241)	-
Usługi	(6 741)	(5 574)
Koszt własny sprzedaży	(11 982)	(5 574)

Koszty według rodzaju	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Amortyzacja	(732)	(187)
Zużycie materiałów i energii	(294)	(339)

Koszty według rodzaju	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Usługi obce	(7 535)	(2 836)
Podatki i opłaty	(47)	(326)
Wynagrodzenia	(1 922)	(2 002)
Ub. społ. i inne świadczenia	(201)	(226)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 023)	(150)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	772	492
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(11 982)	(5 574)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-
Koszty marketingu	(66)	(40)
Koszty sprzedaży	(66)	(40)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Koszty planowanych inwestycji	(32)	(27)
Koszt zakończonych inwestycji	(59)	(102)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(672)	(441)
Wynagrodzenia	(138)	(78)
Usługi doradcze	(50)	(148)
Inne	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(951)	(796)

Koszty według rodzaju	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Amortyzacja	(739)	(584)
Zużycie materiałów i energii	(311)	(380)
Usługi obce	(4 068)	(3 003)
Podatki i opłaty	(24)	(23)
Wynagrodzenia	(2 164)	(2 003)
Ub. społ. i inne świadczenia	(261)	(267)
Pozostałe koszty rodzajowe	(191)	(150)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(7 758)	(6 410)

7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Przychody z najmu	678	53
Przychody z refaktur	419	151
Sprzedaż usług	283	141
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	-	48
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	27	-
Pozostałe przychody	-	2
Pozostałe przychody operacyjne	1 407	395

8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Koszty najmu	(61)	(61)
Koszty refaktur	(412)	(131)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(22)	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(15)	-
Koszty darowizn	-	(15)
Pozostałe koszty	(106)	(96)
Pozostałe koszty operacyjne	(616)	(303)

9. Przychody finansowe

	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	313	669
Odsetki od pożyczek	14 466	17 355
Przychody finansowe	14 779	18 024

10. Koszty finansowe

	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(10 921)	(9 981)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(198)	(220)
Różnice kursowe	(1 169)	(601)
Pozostałe	(351)	(207)
Koszty finansowe	(12 639)	(11 009)

11. Podatek dochodowy

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Rezerwy na koszty okresu	(119)	(107)
Odsetki od obligacji i kredytów	(94)	(650)
Odsetki naliczone od pożyczki	46	330
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	(208)	(35)
Strata podatkowa	1 422	2 088
Inne	132	-
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 179	1 626
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	91	-
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	19	(26)
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	2 011	2 683
Wycena aktywów z tytułu leasingu	(74)	41
Inne	85	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 132	2 698
Zmiana podatku odroczonego	(953)	(1 072)

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Podatek bieżący	-	-
Podatek dochodowy razem	(953)	(1 072)
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Zysk brutto	(1 121)	4 697
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	213	(892)
Różnice:	(1 166)	(180)
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	-	-
Dywidendy	-	-
efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z art. 15c ustawy o CIT	(947)	-
Różnice trwałe	(219)	(180)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(953)	(1 072)

12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
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
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 017	1 017
Nabycie	144	144
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.	1 161	1 161
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(1 017)	(1 017)
Amortyzacja za okres	(41)	(41)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2024 r.	(1 058)	(1 058)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 r.	103	103
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 017	1 017
Nabycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2024 r.	1 017	1 017
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(1 017)	(1 017)
Amortyzacja za okres	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2024 r.	(1 017)	(1 017)
Wartość netto na dzień 31 marca 2024 r.	-	-

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 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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	373	1 927	2 671	-	4 971
Zwiększenie w wyniku połączenia	-	-	2 747	-	-	2 747
Wykup z leasingu	-	-	595	-	-	595
Zbycie	-	-	(494)	-	-	(494)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.	-	373	4 775	2 671	-	7 819
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	(373)	(1 503)	(1 187)	-	(3 063)
Amortyzacja za okres	-	-	(564)	(63)	-	(627)
Wykup z leasingu	-	-	(343)	-	-	(343)
Zbycie	-	-	465	-	-	465
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2024 r.	-	(373)	(1 945)	(1 250)	-	(3 568)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 r.	-	-	2 830	1 421	-	4 251

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	373	1 927	2 671	-	4 971
Wykup z leasingu	-	-	165	-	116	281
Zbycie	-	-	(117)	-	-	(117)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2024 r.	-	373	1 975	2 671	116	5 135
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	-	(373)	(1 503)	(1 187)	-	(3 063)
Amortyzacja za okres	-	-	(76)	(22)	-	(98)
Zbycie	-	-	117	-	-	117
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2024 r.	-	(373)	(1 462)	(1 209)	-	(3 044)
Wartość netto na dzień 31 marca 2024 r.	-	-	513	1 462	116	2 091

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 2025 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2025 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła utrata wartości

14. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		31.03.2024
	31.03.2025	31.12.2024	
Udziały	113 055	113 054	113 005
Pożyczki udzielone	691 181	697 369	728 823
Długoterminowe aktywa finansowe razem	804 236	810 423	841 828

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		31.03.2024
	31.03.2025	31.12.2024	
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	37 829	37 082	34 093
Robo Wash S.A.	864	971	1 296
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	34 515	33 485	30 264
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	-	137	7 742
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	44 224	38 669	21 167
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	64 728	62 745	65 508
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	-	5 100
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	51 423	50 290	35 676
Marvipol Logistics S.A.	125 989	123 726	127 947
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	17 964	17 526	14 667
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	50 870	50 670	47 507
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	26 176	25 527	23 547
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 949	5 946	5 840
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.	1 098	1 008	738
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	83 434	84 064	82 042
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	54 640	58 778	50 054
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	20 456	19 876	17 305
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	3	7 004	101 416
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	18 195	34 354	56 914
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	51 737	44 453	-
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	1 087	1 058	-
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	691 181	697 369	728 823

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

Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		31.03.2024
	31.03.2025	31.12.2024	
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	5	5	5

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
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.	5 008	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.	30 007	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	-
Wartość udziałów w spółkach zależnych	113 055	113 054	113 005

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

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

15. Odroczony podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Rezerwy na koszty okresu	669	788	669
Odsetki od obligacji i kredytów	1 808	1 902	1 644
Odpisy zapasów	-	-	1 193
Odpisy pożyczek	2 518	2 518	1 963
Odpisy należności	-	-	-
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	815	769	686
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	2 963	3 171	3 254
Strata podatkowa	2 062	640	3 969
Inne	211	79	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	11 046	9 867	13 378
Kompensata	(2 645)	(2 719)	(2 725)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	8 401	7 148	10 653

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Zapasy	853	762	822
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	147	128	137
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	28 451	26 440	27 143
Wycena aktywów z tytułu leasingu	2 645	2 719	2 725
Inne	98	13	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	32 194	30 062	30 827
Kompensata	(2 645)	(2 719)	(2 725)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	29 549	27 343	28 102

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		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Produkcja niezakończona	252 919	246 263	103 660
Wyroby gotowe	3 226	10 444	9 426
	256 145	256 707	113 086

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

	31.03.2025		31.12.2024		31.03.2024	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	26 446	-	26 438	-	20 138	-
Inwestycja Białotąka	16 460	-	16 377	-	16 181	-
Inwestycja Ursynów II	26 114	-	21 586	-	15 830	-
Inwestycja Wrocław II	-	-	-	-	35 280	-
Inwestycja Waszyngtona	16 656	-	16 611	-	16 231	-
Inwestycja Ursus	72 052	-	71 983	-	-	-
Inwestycja Konstancin	2 939	-	2 796	-	-	-
Inwestycja Lazurova II	48 531	-	48 455	-	-	-
Inwestycja Bielany	43 721	-	42 017	-	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	953	-	949	-	947
Inwestycja Central Park Ursynów	-	2 273	-	2 274	-	2 267
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	-	-	1 929	-	929
Inwestycja Kłopotowskiego 11	-	-	-	3 523	-	3 514
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	-	-	1 769	-	1 769
Zapasy, razem	252 919	3 226	246 263	10 444	103 660	9 426

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Białółka I - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 40.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł (zabezpieczenie łączne ustanowione także na majątku spółek zależnych względem Marvipol Development S.A.).

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	4 228	2 803	5 852
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	4 228	2 803	5 852
Pozostałe należności	17 120	3 285	878
Dywidendy należne	-	14 343	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 146	826	1 131
Pozostałe należności razem	18 266	18 454	2 009
Należności z tytułu podatku VAT	713	21 772	1 783
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	10	-
Należności podatkowe	713	21 782	1 783
Należności krótkoterminowe brutto	23 207	43 039	9 644
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(212)	(212)	(176)
Należności krótkoterminowe netto	22 995	42 827	9 468

18. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Środki pieniężne w kasie	7	10	6
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	33 422	60 073	107 708
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	33 429	60 083	107 714

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	1,00	1,00

Struktura kapitału zakładowego na 31 marca 2025 r.

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

Akcjonariat na 31 marca 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.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Inne podmioty	12 061 329	12 061 329	12 061 329	28,96%	28,96%
	41 652 852	41 652 852	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

* 7.04.2025r. Książek Holding Sp. z o.o. nabył pakiet akcji o wolumenie 1 872 420. Po dokonanej transakcji Książek Holding Sp. z o.o. posiada 29.386.251 akcji i ogólnej liczby głosów Emitenta, co stanowi ok. 70,5 % udziału w kapitale zakładowym Emitenta i ogólnej liczbie głosów Emitenta

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	(2 074)	81 776	3 625
Podstawowy zysk na jedną akcję	(0,05)	1,96	0,09

Warszawa, 14 maja 2025 r.

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	690 897	692 971	658 972
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	16,59	16,64	15,82

20. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	3 436	3 436	3 436
Rezerwy razem	3 436	3 436	3 436
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	3 436	3 436	3 436
<i>część krótkoterminowa</i>	-	-	-

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

27 września 2018 roku Marvipol Development S.A. zawarł z IHG Hotels Limited („IHG”), spółką prawa brytyjskiego, dwie umowy franczyzy obejmujące licencję marek hotelowych Holiday Inn Express oraz Staybridge Suites w odniesieniu do planowanego projektu condohotelowego w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej. W dniu 16 grudnia 2023 roku zostało podpisane porozumienie pomiędzy Stronami regulujące kwestie rozwiązania umów franczyzy. Zgodnie z porozumieniem kara z tytułu rozwiązania umów franczyzy dotyczących obiektu przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku wynosi łącznie 348 tys. euro, przy czym jej naliczenie i płatność zastrzeżone zostały pod następującymi warunkami: (i) nie wskazania w terminie kolejnych 3 lat przez Marvipol Development S.A. nowej nieruchomości, na której wybudowany będzie hotel pod franczyzą IHG lub zarządzany przez IHG z co najmniej 150 pokojami, a następnie (ii) nie otwarcia tego obiektu przez Marvipol Development S.A. w ciągu kolejnych 2 lat. Porozumienie nie przewiduje żadnych innych kar lub odszkodowań względem Marvipol Development S.A.

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

21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Kredyty	2 761	-	-
Pożyczki	23 941	8 746	42 610
w tym:			
część krótkoterminowa	-	-	-
część długoterminowa	26 702	8 746	42 610

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
do 12 miesięcy	-	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	26 702	8 746	42 610
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	26 702	8 746	42 610

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
w walucie polskiej	26 702	8 746	42 610
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	26 702	8 746	42 610

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
dla kredytów i pożyczek w PLN	7,17%-8,65%	7,17%-8,65%	8,63% - 9,00%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	05.01.2022	7 500	-	20.02.2026	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	35 000	-	30.06.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	13.03.2024	18 000	2 761	06.09.2026	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
					poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego
					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
Alior Bank S.A.	04.07.2024	10 000	-	03.07.2025	

22. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	430 364	344 184	344 184
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	200 000	-
Koszty emisji	-	(4 178)	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	195 822	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-	(359)
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	544	1 804	(2 069)
Wykup obligacji	(70 000)	(111 446)	-
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	360 908	430 364	341 756
w tym:			
część krótkoterminowa	64 991	69 861	113 852
część długoterminowa	295 917	360 503	227 904

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
do 12 miesięcy	64 991	69 861	113 852
powyżej 1 roku do 3 lat	90 105	158 773	227 904
powyżej 3 do 5 lat	205 812	201 730	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	360 908	430 364	341 756

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AE	54 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022A	35 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	08.05.2026
Obligacje zwykłe serii AF	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022B	55 467	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2027
Obligacje zwykłe serii P2025A	150 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	07.05.2028
Obligacje zwykłe serii P2025A	50 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	20.12.2028

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2025 r.	12 915	2 528
Nabycie	1 045	-
Umorzenie	(491)	(10)
Modyfikacje/indeksacje umów leasingu	240	(214)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2025 r.	13 709	2 304
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.	13 979	1 490
Nabycie	366	1 063
Umorzenie	(1 920)	(25)
Modyfikacje umów leasingu	742	-
Wykup z leasingu	(252)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2024 r.	12 915	2 528
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2024 r.	13 979	1 490
Umorzenie	(486)	(6)
Modyfikacje umów leasingu	615	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2024 r.	14 108	1 484

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2025 r.	14 449	2 663
Nabycie	1 045	-
Koszty finansowe	198	75
Modyfikacje umów leasingu	240	(214)
Płatności	(901)	(274)
Różnice kursowe	(263)	-
Stan na 31 marca 2025 r.	14 768	2 250
	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2024 r.	15 567	1 590
Nabycie	366	1 063
Koszty finansowe	848	178

Warszawa, 14 maja 2025 r.

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Indeksacja umów leasingowych	742	-
Płatności	(2 842)	(168)
Różnice kursowe	(232)	-
Stan na 31 grudnia 2024 r.	14 449	2 663
	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2024 r.	15 567	1 590
Koszty finansowe	220	44
Indeksacja umów leasingowych	615	-
Płatności	(707)	(169)
Różnice kursowe	(150)	-
Stan na 31 marca 2024 r.	15 545	1 465

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
do 12 miesięcy	2 874	2 019	1 885
powyżej 1 roku do 3 lat	3 920	3 719	3 665
powyżej 3 do 5 lat	3 842	3 800	3 638
powyżej 5 lat	6 382	7 574	7 822
Zobowiązania z tytułu leasingu	17 018	17 112	17 010

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(491)	(1 920)	(486)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(198)	(848)	(220)
Różnice kursowe	263	232	150
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(426)	(2 536)	(556)

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 558	4 895	2 014
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 986	1 375	1 986
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 650	2 355	1 383
Zobowiązania publiczno - prawne	732	706	789
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	585	504	583
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 916	2 539	99
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	14 427	12 374	6 854
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 986	1 375	1 986
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	12 441	10 999	4 868

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		31.03.2024
	31.03.2025	31.12.2024	
Inwestycja Zielona Italia	-	-	208
Inwestycja Central Park Ursynów	226	-	-
Inwestycja Sengera	768	137	-
Pozostałe	1 454	1 974	-
Przychody przyszłych okresów razem	2 448	2 111	208

26. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		31.03.2024
	31.03.2025	31.12.2024	
Pożyczki	690 317	696 398	727 527
Należności z tytułu dostaw i usług	2 918	1 650	4 962
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	693 235	698 048	732 489
Pożyczki	864	971	1 296
Należności z tytułu dostaw i usług	1 098	941	714
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	1 962	1 912	2 010
Środki pieniężne	33 429	60 083	107 714
Razem	728 626	760 043	842 213

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		31.03.2024
	31.03.2025	31.12.2024	
Kredyty bankowe i pożyczki	26 702	8 746	42 610
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 558	4 895	2 014
Zobowiązania z tytułu obligacji	360 908	430 364	427 936
Kaucje	1 650	3 730	1 383
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 018	17 112	17 010
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	413 836	464 847	490 953

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 poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 60.900 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 95.850 tys. zł oraz do kwoty 23.096 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 6.595 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Conrada Sp. z o.o. w związku z zawartą 11 grudnia 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 46.400 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 10.132 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 55.283 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 110.566 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Architektów w związku z zawartą 30 września 2024 roku umową kredytu odnawialnego do kwoty 65.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 104.000 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów sp. z o.o. w związku z zawartą 8 lipca 2024 roku umową określającą warunki udzielania gwarancji. Poręczenie do kwoty 6.528 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 14.770 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.

28. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

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

Wynagrodzenie Zarządu (w tys. zł)

	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Wynagrodzenie Zarządu	1 122	1 201
	1 122	1 201

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	190	172
	190	172

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	1 733	46	411	9	54
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	2 463	615	205	7	741
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	1 442	357	181	627	426
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	343	186	57	-	227
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	273	972	19	38	109
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	808	43	178	604	51
Marvipol Logistics S.A.	21	1 615	5	-	4
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	540	129	163	6	157
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	176	42	75	-	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	1 589	380	234	16	452
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	220	64	57	-	77
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	-	1	1	-
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	175	41	57	-	49
Property-ad Sp. z o.o.	42	10	12	-	11
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	175	41	57	-	49
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)	37 439	9	328	269	9
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	145	10	57	-	11
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	178	43	57	-	51
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	5 581	1 585	411	35	1 933
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	1249	308	179	5	364
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	188	46	62	-	54
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.	188	46	62	-	54
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	2	-	-	-	-
Jednostki zależne razem	54 970	6 588	2 868	1 617	4 934

Warszawa, 14 maja 2025 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Willet 18 Sp. z o.o.	10	2	3	-	1
Pozostałe jednostki powiązane razem	10	2	3	-	1
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	229	50	47	33	27
Sprzedaż produktów i usług razem	55 209	6 640	2 918	1 650	4 962

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	4	10	4	63	11
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	1	4	1	-	1
Marvipol Development Unique Tower Sp z o.o.	46	-	41	5	77
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	-	-	480	-	-
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	10	-	6	-	-
Jednostki zależne razem	61	14	532	68	89
British Automotive Centrum Sp. z o.o. w upadłości	-	36	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	-	36	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	344	325	228	115	144
Zakup produktów i usług razem	405	375	760	183	233

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Jednostki zależne	-	-	14 343	14 343	-
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	-	-	14 343	14 343	-

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Zaciągnięcie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2025
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	172	-	-	-	172	-	-
Property-Ad Sp. z o.o.	496	-	-	11	-	-	507
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	2 404	-	-	-	-	-	2 404
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	1 354	-	-	-	-	-	1 354
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	4 320	-	50	120	-	-	4 390
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

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2025	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Różnice kursowe	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
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

Warszawa, 14 maja 2025 r.

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

Jednostki zależne	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol 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%	-

Jednostki zależne na dzień bilansowy

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

30. Średnioroczne zatrudnienie w Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2025 r. do 31 marca 2025 r. w Spółce wynosiło 29 osób.

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

■

Warszawa, 14 maja 2025 r.



Marvipol Development S.A.

Warszawa, ul. Prosta 32
22 536 50 00
marvipol@marvipol.pl