
**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

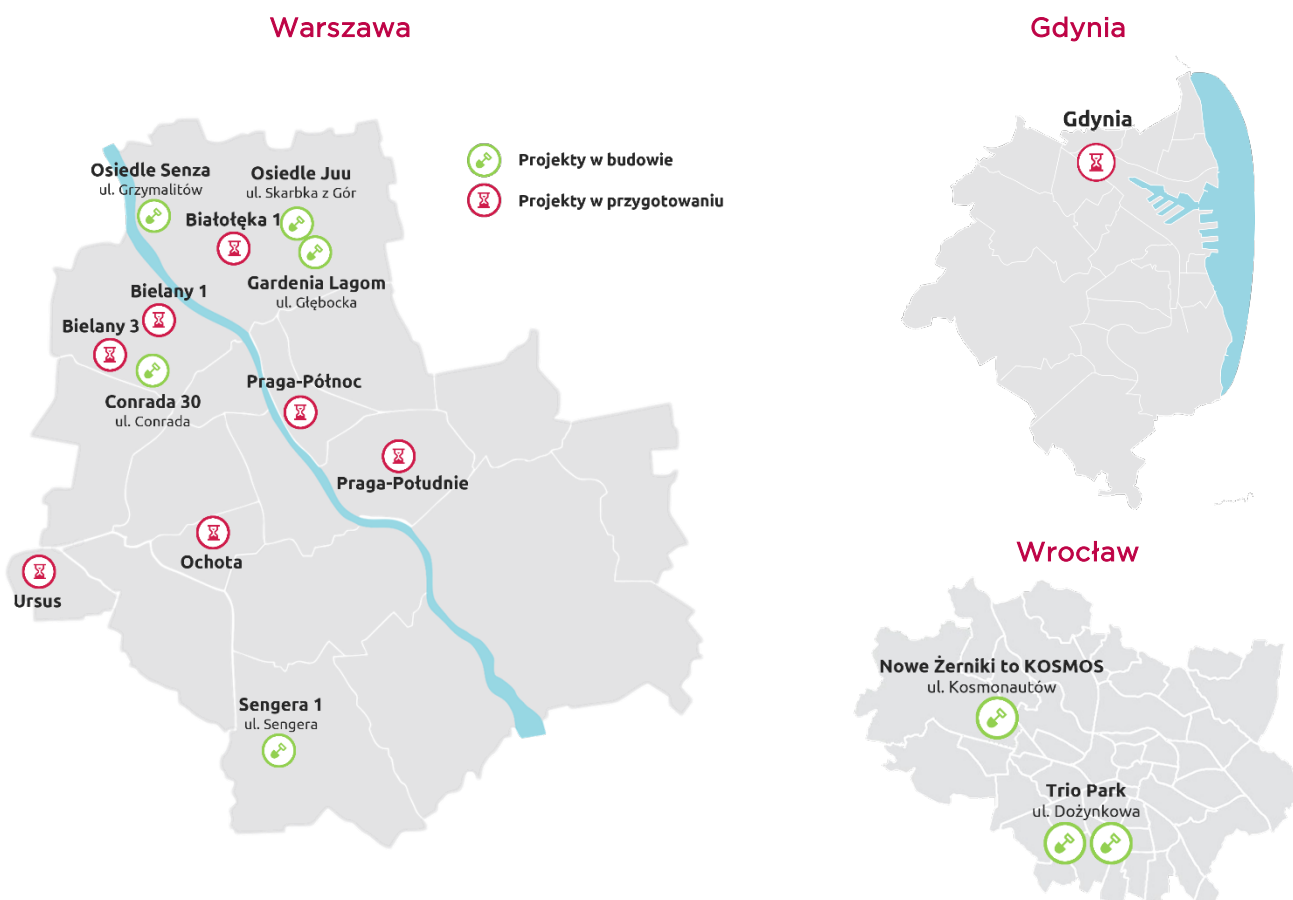
Wprowadzenie

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.

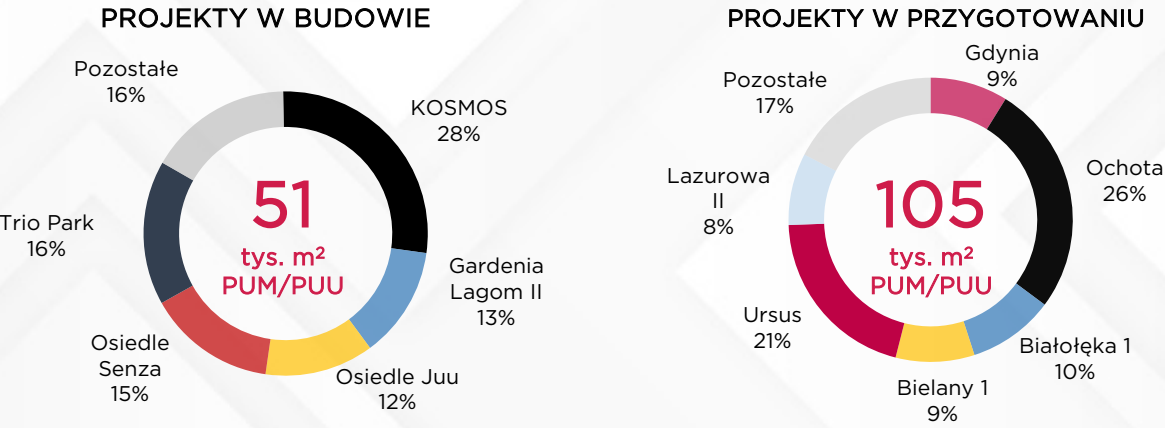
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

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

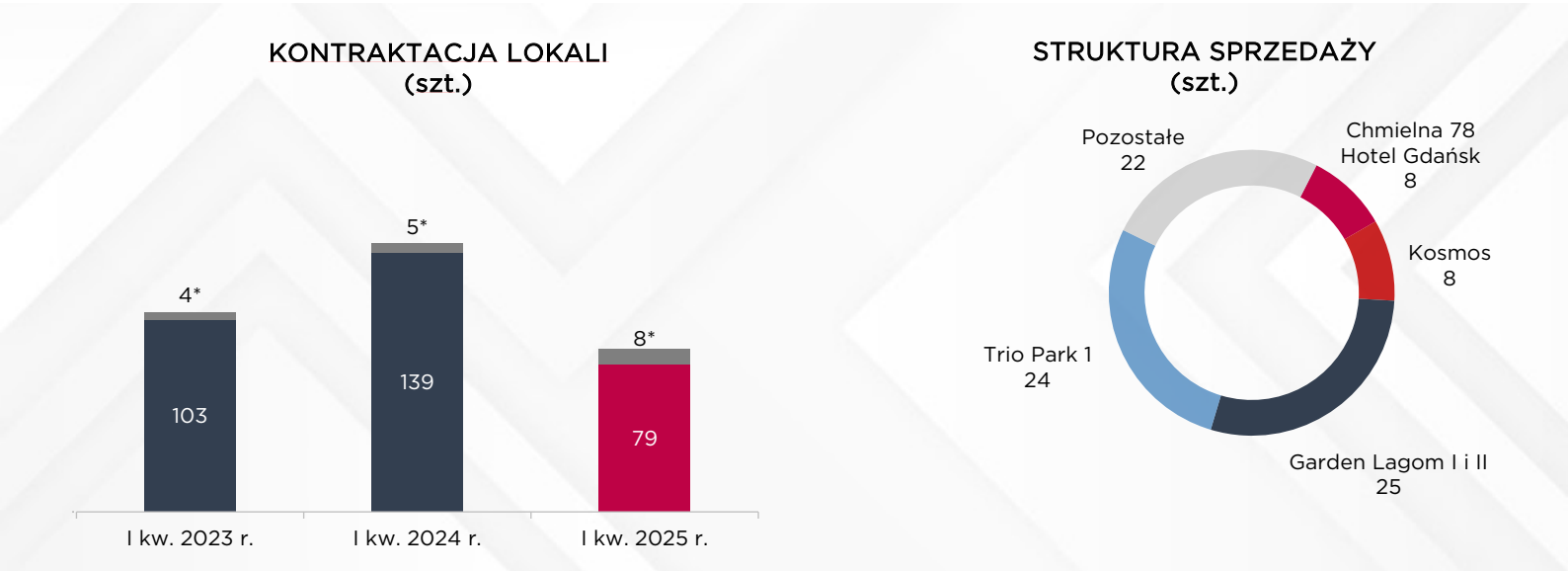
W I kwartale 2025 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację ośmiu inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: In Place II (dzielnica Włochy), Gardenia Lagom II (Białoleśka), Conrada 30 (Bielany), Osiedle Juu (Białoleśka), Osiedle Senza (Białoleśka), Sengera 1 (Ursynów) w Warszawie oraz 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

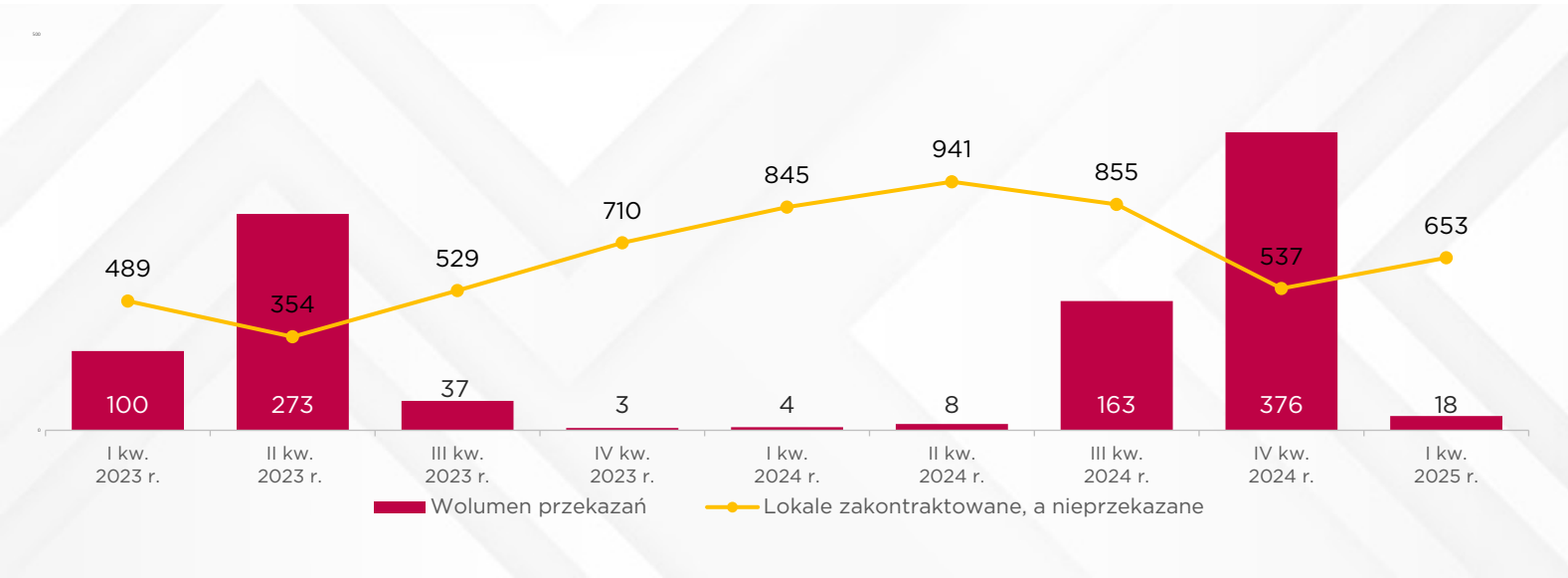
W I kwartale 2025 r. Grupa Marvipol Development zawarła 87 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 8 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Chmielna 78 Hotel Gdańsk****, ujmowane w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 144 umowy w analogicznym 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.

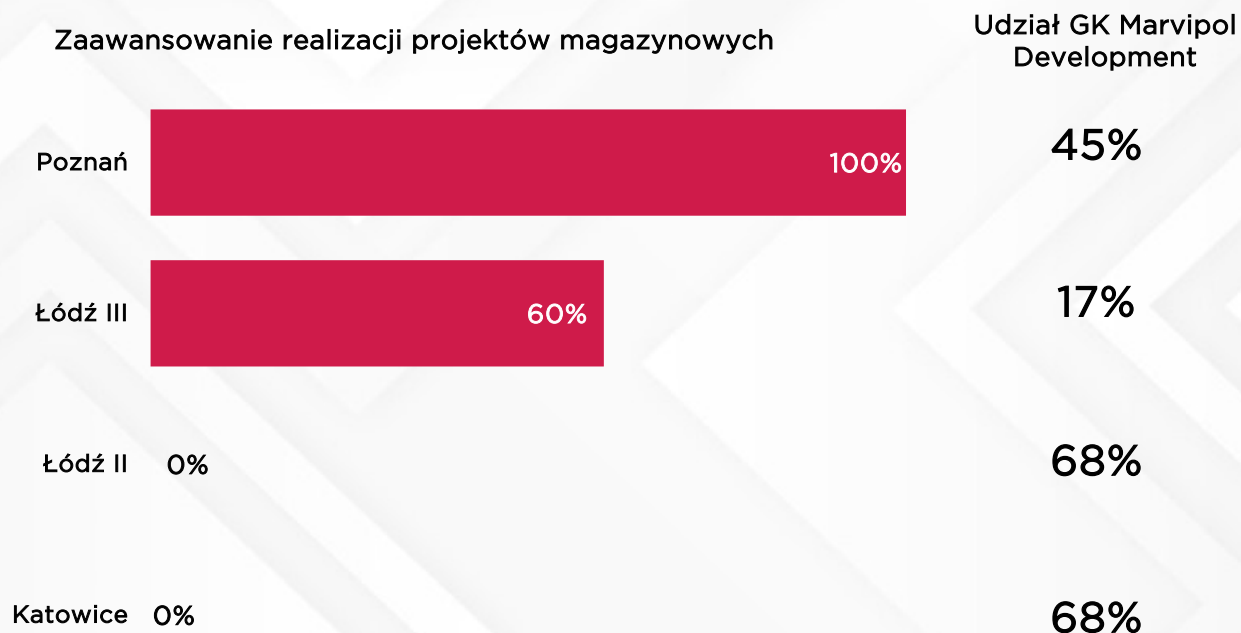
Portfel projektów magazynowych



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:

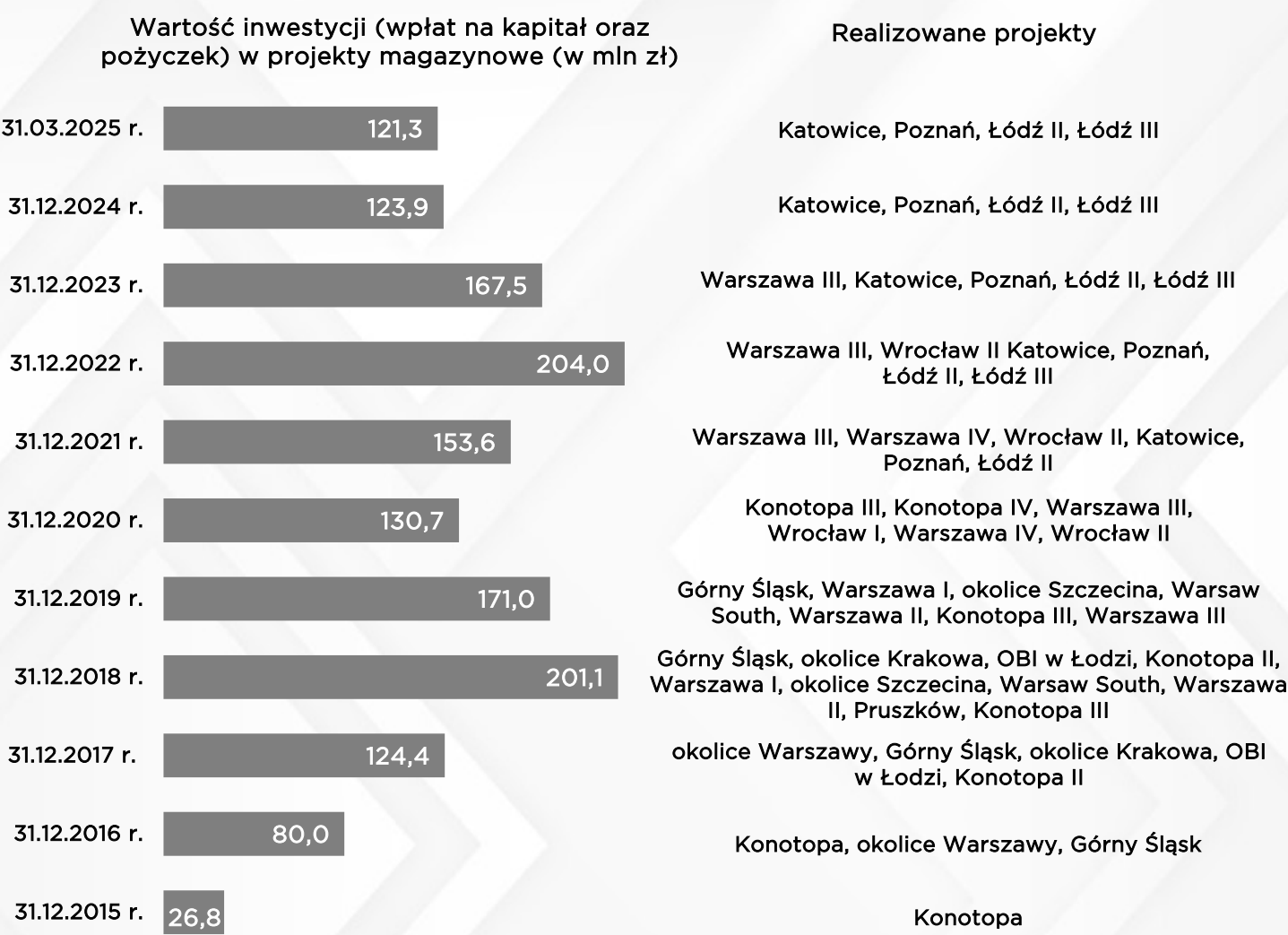
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m² GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m² GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m² GLA,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m² GLA (z których 45% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

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. m²)	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