

---

# **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
<b>Przychody operacyjne razem</b>		<b>25 133</b>	<b>22 419</b>
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)
<b>Koszty operacyjne razem</b>		<b>(26 254)</b>	<b>(17 722)</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>(1 121)</b>	<b>4 697</b>
Podatek dochodowy	11	(953)	(1 072)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(2 074)</b>	<b>3 625</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-
Podatek dochodowy		-	-
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>		<b>(2 074)</b>	<b>3 625</b>
<b>Zysk na 1 akcję</b>			
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

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

		Okres zakończony		
	Nota	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
<b>AKTYWA</b>				
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
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>832 816</b>	<b>834 840</b>	<b>868 680</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
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	-
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>312 569</b>	<b>359 617</b>	<b>230 268</b>
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 145 385</b>	<b>1 194 457</b>	<b>1 098 948</b>

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
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>				
<b>Kapitał własny</b>	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
<b>Kapitały razem</b>		<b>690 897</b>	<b>692 971</b>	<b>658 972</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy</b>				
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
<b>Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem</b>		<b>369 484</b>	<b>413 833</b>	<b>317 698</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
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
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>85 004</b>	<b>87 653</b>	<b>122 278</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>454 488</b>	<b>501 486</b>	<b>439 976</b>
<b>Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem</b>		<b>1 145 385</b>	<b>1 194 457</b>	<b>1 098 948</b>

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

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
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>8 947</b>	<b>4 000</b>

## 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)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(11 982)</b>	<b>(5 574)</b>

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
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(11 982)</b>	<b>(5 574)</b>

## 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)
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>(66)</b>	<b>(40)</b>

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	-	-
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(951)</b>	<b>(796)</b>

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)
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(7 758)</b>	<b>(6 410)</b>

## 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
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 407</b>	<b>395</b>

## 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)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(616)</b>	<b>(303)</b>

## 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
<b>Przychody finansowe</b>	<b>14 779</b>	<b>18 024</b>

## 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)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(12 639)</b>	<b>(11 009)</b>

## 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	-
<b>Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>1 179</b>	<b>1 626</b>
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	-
<b>Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 132</b>	<b>2 698</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego</b>	<b>(953)</b>	<b>(1 072)</b>

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

## 12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.</b>	<b>1 161</b>	<b>1 161</b>
Nabycie	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2025 r.</b>	<b>1 161</b>	<b>1 161</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.</b>	<b>(1 058)</b>	<b>(1 058)</b>
Amortyzacja za okres	(18)	(18)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2025 r.</b>	<b>(1 076)</b>	<b>(1 076)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2025 r.</b>	<b>85</b>	<b>85</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>1 017</b>	<b>1 017</b>
Nabycie	144	144
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.</b>	<b>1 161</b>	<b>1 161</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>(1 017)</b>	<b>(1 017)</b>
Amortyzacja za okres	(41)	(41)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2024 r.</b>	<b>(1 058)</b>	<b>(1 058)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 r.</b>	<b>103</b>	<b>103</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>1 017</b>	<b>1 017</b>
Nabycie	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>1 017</b>	<b>1 017</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>(1 017)</b>	<b>(1 017)</b>
Amortyzacja za okres	-	-
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>(1 017)</b>	<b>(1 017)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2024 r.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**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
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.</b>	-	373	4 776	2 671	-	7 820
Nabycie	-	-	-	413	10	423
Przeniesienie z zapasów	1 940	-	-	-	-	1 940
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2025 r.</b>	<b>1 940</b>	<b>373</b>	<b>4 776</b>	<b>3 084</b>	<b>10</b>	<b>10 183</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.</b>	-	(373)	(1 945)	(1 250)	-	(3 568)
Amortyzacja za okres	-	(2)	(225)	(3)	-	(230)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2025 r.</b>	-	(375)	(2 170)	(1 253)	-	(3 798)
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2025 r.</b>	<b>1 940</b>	<b>(2)</b>	<b>2 606</b>	<b>1 831</b>	<b>10</b>	<b>6 385</b>
	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	-	373	1 927	2 671	-	4 971
Zwiększenie w wyniku połączenia	-	-	2 747	-	-	2 747
Wykup z leasingu	-	-	595	-	-	595
Zbycie	-	-	(494)	-	-	(494)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.</b>	-	<b>373</b>	<b>4 775</b>	<b>2 671</b>	-	<b>7 819</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	-	(373)	(1 503)	(1 187)	-	(3 063)
Amortyzacja za okres	-	-	(564)	(63)	-	(627)
Wykup z leasingu	-	-	(343)	-	-	(343)
Zbycie	-	-	465	-	-	465
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2024 r.</b>	-	(373)	(1 945)	(1 250)	-	(3 568)
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 r.</b>	-	-	<b>2 830</b>	<b>1 421</b>	-	<b>4 251</b>

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	-	373	1 927	2 671	-	4 971
Wykup z leasingu	-	-	165	-	116	281
Zbycie	-	-	(117)	-	-	(117)
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2024 r.</b>	-	373	1 975	2 671	116	5 135
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.</b>	-	(373)	(1 503)	(1 187)	-	(3 063)
Amortyzacja za okres	-	-	(76)	(22)	-	(98)
Zbycie	-	-	117	-	-	117
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2024 r.</b>	-	(373)	(1 462)	(1 209)	-	(3 044)
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2024 r.</b>	-	-	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 notce 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
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>804 236</b>	<b>810 423</b>	<b>841 828</b>

### 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	-
<b>Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)</b>	<b>691 181</b>	<b>697 369</b>	<b>728 823</b>

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	-
<b>Wartość udziałów w spółkach zależnych</b>	<b>113 055</b>	<b>113 054</b>	<b>113 005</b>

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	-
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>11 046</b>	<b>9 867</b>	<b>13 378</b>
Kompensata	(2 645)	(2 719)	(2 725)
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>8 401</b>	<b>7 148</b>	<b>10 653</b>

	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	-
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą</b>	<b>32 194</b>	<b>30 062</b>	<b>30 827</b>
Kompensata	(2 645)	(2 719)	(2 725)
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>29 549</b>	<b>27 343</b>	<b>28 102</b>

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
	<b>256 145</b>	<b>256 707</b>	<b>113 086</b>

**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
<b>Zapasy, razem</b>	<b>252 919</b>	<b>3 226</b>	<b>246 263</b>	<b>10 444</b>	<b>103 660</b>	<b>9 426</b>

**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	-	-	-
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>4 228</b>	<b>2 803</b>	<b>5 852</b>
Pozostałe należności	17 120	3 285	878
Dywidendy należne	-	14 343	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 146	826	1 131
<b>Pozostałe należności razem</b>	<b>18 266</b>	<b>18 454</b>	<b>2 009</b>
Należności z tytułu podatku VAT	713	21 772	1 783
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	10	-
<b>Należności podatkowe</b>	<b>713</b>	<b>21 782</b>	<b>1 783</b>
Należności krótkoterminowe brutto	23 207	43 039	9 644
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(212)	(212)	(176)
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>	<b>22 995</b>	<b>42 827</b>	<b>9 468</b>

**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
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>33 429</b>	<b>60 083</b>	<b>107 714</b>

## 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)
		<b>41 652 852</b>		<b>41 652 852</b>	

### 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%
	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* 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	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>
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
<b>Wartość księgowa na jedną akcję</b>	<b>16,59</b>	<b>16,64</b>	<b>15,82</b>

**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
<b>Rezerwy razem</b>	<b>3 436</b>	<b>3 436</b>	<b>3 436</b>
<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	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>26 702</b>	<b>8 746</b>	<b>42 610</b>

### 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	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>26 702</b>	<b>8 746</b>	<b>42 610</b>

### 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
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

## 22. Zobowiązania z tytułu obligacji

### Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>430 364</b>	<b>344 184</b>	<b>344 184</b>
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	200 000	-
Koszty emisji	-	(4 178)	-
<b>Wpływy z emisji obligacji netto</b>	<b>-</b>	<b>195 822</b>	<b>-</b>
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)	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>360 908</b>	<b>430 364</b>	<b>341 756</b>
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	-	-	-
<b>Obligacje razem</b>	<b>360 908</b>	<b>430 364</b>	<b>341 756</b>

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

**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
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>17 018</b>	<b>17 112</b>	<b>17 010</b>

**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
<b>Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(426)</b>	<b>(2 536)</b>	<b>(556)</b>

**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
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>14 427</b>	<b>12 374</b>	<b>6 854</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 986	1 375	1 986
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>12 441</b>	<b>10 999</b>	<b>4 868</b>

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	-
<b>Przychody przyszłych okresów razem</b>	<b>2 448</b>	<b>2 111</b>	<b>208</b>

## 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
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane</b>	<b>693 235</b>	<b>698 048</b>	<b>732 489</b>
Pożyczki	864	971	1 296
Należności z tytułu dostaw i usług	1 098	941	714
<b>Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe</b>	<b>1 962</b>	<b>1 912</b>	<b>2 010</b>
<b>Środki pieniężne</b>	<b>33 429</b>	<b>60 083</b>	<b>107 714</b>
<b>Razem</b>	<b>728 626</b>	<b>760 043</b>	<b>842 213</b>

### 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
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>	<b>413 836</b>	<b>464 847</b>	<b>490 953</b>

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
	<b>1 122</b>	<b>1 201</b>

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	190	172
	<b>190</b>	<b>172</b>

### 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	-	-	-	-
<b>Jednostki zależne razem</b>	<b>54 970</b>	<b>6 588</b>	<b>2 868</b>	<b>1 617</b>	<b>4 934</b>

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
<b>Pozostałe jednostki powiązane razem</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu</b>	<b>229</b>	<b>50</b>	<b>47</b>	<b>33</b>	<b>27</b>
<b>Sprzedaż produktów i usług razem</b>	<b>55 209</b>	<b>6 640</b>	<b>2 918</b>	<b>1 650</b>	<b>4 962</b>

**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	-	-
<b>Jednostki zależne razem</b>	<b>61</b>	<b>14</b>	<b>532</b>	<b>68</b>	<b>89</b>
British Automotive Centrum Sp. z o.o. w upadłości	-	36	-	-	-
<b>Pozostałe jednostki powiązane razem</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą</b>	<b>344</b>	<b>325</b>	<b>228</b>	<b>115</b>	<b>144</b>
<b>Zakup produktów i usług razem</b>	<b>405</b>	<b>375</b>	<b>760</b>	<b>183</b>	<b>233</b>

**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	-
<b>Otrzymane dywidendy (tys. zł)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 343</b>	<b>14 343</b>	<b>-</b>

**Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł**

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2025	Zaciągnięcie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczane 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
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem</b>	<b>8 746</b>	<b>15 000</b>	<b>50</b>	<b>417</b>	<b>172</b>	<b>-</b>	<b>23 941</b>

**Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł**

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2025	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczane 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
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem</b>	<b>696 398</b>	<b>11 400</b>	<b>26 800</b>	<b>14 452</b>	<b>3 702</b>	<b>(1 431)</b>	<b>690 317</b>

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.

Warszawa, 14 maja 2025 r.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Andrzej Nizio**  
Wiceprezes Zarządu

**Karolina Banaś**  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

■