
Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 31 marca
i za okres trzech
miesięcy 2025 roku

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (TYS. PLN)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2025 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	306 661	-	31 719	697 955
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(12 249)	(12 249)
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	306 661	-	19 470	685 706
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	55 277	-	(55 277)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(44 152)	-	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	31 719	31 719
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	306 661	-	31 719	697 955
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2024 r.</i>						
Stan na początek okresu	41 653	317 922	295 536	-	55 277	710 388
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(5 358)	(5 358)
Stan na koniec okresu	41 653	317 922	295 536	-	49 919	705 030

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

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

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

Grupa wyróżnia następujące operacyjne segmenty działalności:

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

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

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

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

Grupa nie wyodrębnia segmentów geograficznych. Miejscem działalności Grupy jest terytorium Polski. Informacja na temat innych, potencjalnych i/lub przyszłych obszarów działalności zawarta jest w sprawozdaniu Zarządu z działalności.

Warszawa, 14 maja 2025 r.

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Dane Jednostki Dominującej

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

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

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

Emitent jest dominującą spółką Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. (Grupa Kapitałowa, Grupa). Grupa Kapitałowa – poprzez spółki zależne i współkontrolowane – działa w segmencie deweloperskim, magazynowym oraz segmencie pozostałych aktywów nieruchomościowych.

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Przychody ze sprzedaży

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

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

5. Koszt własny sprzedaży

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

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

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

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

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

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

7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

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

8. Pozostałe przychody operacyjne

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

9. Pozostałe koszty operacyjne

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

10. Przychody finansowe

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

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

11. Koszty finansowe

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

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

12. Podatek dochodowy

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

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

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Zaliczki	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	1 404	37	1 441
Nabycie	-	7	7
Przeniesienie	44	(44)	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2025 r.	1 448	-	1 448
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	(1 155)	-	(1 155)
Amortyzacja za okres	(49)	-	(49)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2025 r.	(1 204)	-	(1 204)
Wartość netto na dzień 31 marca 2025 r.	244	-	244
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 116	-	1 116
Nabycie	254	71	325
Przeniesienie	34	(34)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2024 r.	1 404	37	1 441
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(955)	-	(955)
Amortyzacja za okres	(200)	-	(200)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2024 r.	(1 155)	-	(1 155)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 r.	249	37	286
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 116	-	1 116
Nabycie	25	-	25
Wartość brutto na dzień 31 marca 2024 r.	1 141	-	1 141
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(955)	-	(955)
Amortyzacja za okres	(42)	-	(42)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2024 r.	(997)	-	(997)
Wartość netto na dzień 31 marca 2024 r.	144	-	144

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Utrata wartości

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

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

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

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2025 r.	3 780	58 986	1 673	4 873	7 572	582	77 466
Nabycie	-	-	-	-	749	13	762
Zbycie	-	-	-	-	(894)	-	(894)
Przeniesienie z zapasów	-	1 940	-	-	-	-	1 940
Wartość brutto na dzień 31 marca 2025 r.	3 780	60 926	1 673	4 873	7 427	595	79 274
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	(4 258)	(841)	(1 870)	(2 879)	-	(9 848)
Amortyzacja za okres	-	(300)	(64)	(232)	(170)	-	(766)
Wykup z leasingu	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	148	-	148
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2025 r.	-	(4 558)	(905)	(2 102)	(2 901)	-	(10 466)
Wartość netto na dzień 31 marca 2025 r.	3 780	56 368	768	2 771	4 526	595	68 808

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

Warszawa, 14 maja 2025 r.

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

Środki trwałe w leasingu

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

Zabezpieczenia

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

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

15. Długoterminowe aktywa finansowe

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

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

Na dzień 31 marca 2025 roku została przeanalizowana utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych. Odpis na oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek do jednostek współkontrolowanych w 2025 roku wynosił 1.282 tys. zł.

16. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa prowadzi działalność na rynku nieruchomości w ramach segmentu magazynowego. Grupa realizuje projekty poprzez inwestycje w spółki celowe, stanowiących wspólne przedsięwzięcie („Joint Venture”) wraz z partnerem strategicznym. Struktura udziałów posiadanych przez każdego ze współwłaścicieli jest różna w poszczególnych realizowanych projektach. Na zasadach określonych w zawartej pomiędzy stronami umowie, prawa głosów partnerów są dzielone równo pomiędzy strony realizujące dane przedsięwzięcie.

Grupa kontynuuje komercjalizację oraz jest w trakcie realizacji następujących przedsięwzięć:

- Zynwalin Investments: Projekt Katowice
- PDC Industrial Center 195: Projekt w okolicach Poznania
- PDC Industrial Center 187: Projekt Łódź II

▪ PDC Industrial Center 229: Projekt Łódź III

Projekt Katowice jest realizowany przez spółkę Zynwalin Investments Sp. z o.o., na gruntach o łącznej powierzchni ok. 9,4 ha. Projekt jest realizowany w Katowicach w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 39 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Okolice Poznania jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 13,8 ha. Projekt jest realizowany w okolicach Poznania w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 60 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są: Marvipol Logistics S.A. (posiadający 45% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 29% udziałów spółki celowej) oraz podmiot trzeci (posiadający 26% udziałów spółki celowej).

Projekt Łódź II jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 4,9 ha. Projekt będzie realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 20 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Łódź III jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ok. 16,9 ha. Projekt jest realizowany w Łodzi w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 86 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 17% udziałów spółki celowej), PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 31% udziałów spółki celowej) oraz podmioty trzecie (posiadające 52% udziałów spółki celowej).

Poniżej prezentujemy wybrane zakumulowane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 31.03.2025 r.

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

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

17. Odroczonego podatek dochodowy

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

Aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszące się do nierozliczonych strat podatkowych są rozpoznawane, gdy realizacja wynikających z nich korzyści podatkowych poprzez odliczenie od dochodu podatkowego w przyszłych okresach, jest prawdopodobna. Oceniając prawdopodobieństwo

wykorzystania strat podatkowych Grupa bazuje na prognozach wyniku podatkowego poszczególnych spółek w horyzoncie 5 lat od daty bilansowej. Zgodnie z przepisami podatkowymi 5 lat to maksymalny okres, w którym możliwe jest rozliczenie strat podatkowych.

Prognozy w odniesieniu do Jednostki Dominującej uwzględniają głównie: wynik operacyjny Spółki, harmonogram płatności odsetek od finansowania zewnętrznego i pożyczek wewnątrzgrupowych oraz wynik, jaki Spółka może wygenerować wykorzystując posiadane grunty, poprzez realizację projektów deweloperskich lub sprzedaż przedsięwzięć deweloperskich do spółek celowych po sfinalizowaniu fazy przygotowawczej inwestycji. Po przeprowadzonych analizach Zarząd stoi na stanowisku, że spółki z Grupy wygenerują wystarczające dochody podatkowe, aby zapewnić odzyskiwalność rozpoznanego aktywa.

18. Zapasy

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

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

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

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

Odpisy aktualizujące zapasy

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

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

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

Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł;
- Inwestycja Kołobrzeg - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 35.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł;
- Inwestycja In Place - gwarancja bankowa w kwocie 3.264 tys. zł; hipoteka do kwoty 422.639 tys. zł;
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Trio Park - kredyty Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 60.900 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 3.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 95.850 tys. zł;
- Inwestycja Conrada 30 - kredyty Marvipol Conrada Sp. z o.o. - kredyt nieodnawialny w kwocie 46.400 tys. zł oraz kredyt odnawialny (VAT) do kwoty 2.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 72.600 tys. zł;
- Inwestycja Wrocław Architektów - kredyt Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. - kredyt odnawialny do kwoty 65.000 tys. PLN, hipoteka do kwoty 104.000 tys. zł.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

20. Środki pieniężne

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

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

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

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

Struktura kapitału zakładowego

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

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

Akcyonariat na 31 marca 2025 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Mariusz Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Inne podmioty	12 061 329	12 061 329	12 061 329	28,96%	28,96%
	41 652 852	41 652 852	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Książek

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

Podstawowy zysk na jedną akcję

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

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

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

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

22. Rezerwy

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

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

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

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

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

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

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

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

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

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

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
dla kredytów w PLN	7,62% - 9,91%	7,62% - 9,91%	7,62% - 9,91%
dla kredytów i pożyczek denominowanych w EUR	0,50% - 2,00%	0,50% - 2,00%	0,50% - 2,00%

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	03.01.2022	7 500	-	20.02.2026	hipoteka na nieruchomości 11.250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16.000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	35 000	-	30.06.2026	hipoteka umowna na nieruchomościach 82.500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.09.2023	18 000	2 243	06.09.2026	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego
Alior Bank S.A.	04.07.2024	10 000	-	03.07.2025	Hipoteka umowna do kwoty 15.000 tys. zł, cesja praw z polisy majątkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym
mBank S.A.	03.11.2023	60 900	1 994	03.11.2028	hipoteka umowna na nieruchomości do kwoty 95.850 tys. zł, pełnomocnictwa do rachunków, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej zabezpieczeniami, poręczenie Marvipol Development S.A., weksel własny in blanco, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji przez Poręczyciela
mBank S.A.	03.11.2023	3 000	-	03.11.2028	

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

12 126

24. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

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

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Zestawienie informacji o obligacjach

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

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

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

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

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

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

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

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

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

Warszawa, 14 maja 2025 r.

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu leasingu - segment pozostałe aktywa nieruchomościowe	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Modyfikacje umów leasingu	240	8	(418)
Różnice kursowe	(262)	-	-
Zbycie	-	-	(37)
Stan na dzień 31 marca 2025 r.	14 674	61 414	3 732

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

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

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

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

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

Warszawa, 14 maja 2025 r.

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

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

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

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

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

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

Warszawa, 14 maja 2025 r.

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy, na okres od trzech do sześciu lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zwykle regulowane w ciągu od 14 do 30 dni.

27. Przychody przyszłych okresów

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

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

28. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

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

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

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

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

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 marca 2025 r. wynosi: 357.924 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiła: 397.963 tys. zł, na dzień 31 marca 2024 r. wynosiła: 271.108 tys. zł.

30. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki Marvipol Sopot I Sp. z o.o. i Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o. udzieliły poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z zawartą 5 listopada 2018 umową kredytu odnawialnego, którego aktualny limit wynosi 35.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 24.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.868 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 60.900 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 95.850 tys. zł oraz do kwoty 23.096 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 6.595 tys. zł;

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Conrada Sp. z o.o. w związku z zawartą 11 grudnia 2023 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 46.400 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 10.132 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 55.283 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 110.566 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Architektów w związku z zawartą 30 września 2024 roku umową kredytu odnawialnego do kwoty 65.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 104.000 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów sp. z o.o. W związku z zawartą 8 lipca 2024 roku umową określającą warunki udzielania gwarancji. Poręczenie do kwoty 6.528 tys. zł;
- Spółka Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. jako dłużnik hipoteczny złożyła oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 15.000 tys. zł w związku z kredytem odnawialnym do kwoty 10.000 tys. zł udzielonym Marvipol Development S.A. przez Alior Bank S.A.
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 14.770 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 212.655 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 marca 2025 r. umową kredytu odnawialnego w kwocie 8.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 12.000 tys. zł;

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej (w tys. zł)

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

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

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

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	190	172

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

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

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

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

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

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

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

Wartość udzielonych pożyczek według terminów spłaty:

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

Wartość otrzymanych pożyczek według terminów spłaty:

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

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. (daw. Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o. (daw. Marvipol Sopot II Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%	-

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

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

- 1) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji - 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 2) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 3) PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 4) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 5) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 6) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 7) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 16,8% udziałów uprawniających do 16,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

Jednostki zależne na dzień sporządzenia raportu

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

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

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

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

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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych