

# Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Murapol S.A.

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku  
Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami  
Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE



## Spis treści

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	10
Dodatkowe noty objaśniające .....	12
1 Informacje ogólne .....	12
2 Zmiany w składzie Grupy .....	13
3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	16
4 Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	16
5 Zmiany szacunków .....	17
6 Sezonowość działalności .....	17
7 Przychody z umów z klientami.....	17
7.1 Przychody w podziale na kategorie.....	17
7.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami .....	19
7.3 Zobowiązania do wykonania świadczeń .....	21
8 Informacje dotyczące segmentów działalności .....	22
9 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	24
10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne .....	25
11 Przychody i koszty finansowe.....	26
12 Podatek dochodowy .....	26
12.1 Obciążenia podatkowe .....	27
12.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	27
12.3 Odroczonego podatku dochodowego .....	28
13 Rzeczowe aktywa trwałe .....	28
14 Zapasy .....	29
15 Pozostałe aktywa niefinansowe.....	30
16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótko i długoterminowe) ...	30
17 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale .....	31
18 Rezerwy .....	32
19 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji oraz pozostałe zobowiązania finansowe .....	32
20 Pozostałe zobowiązania finansowe .....	36
21 Pochodne instrumenty finansowe .....	37
22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe) .....	37
22.1 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	38
22.2 Kaucje budowlane .....	38
23 Inne istotne zmiany .....	38
23.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne .....	38
23.2 Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe ..	40
23.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych .....	41
23.4 Zarządzanie kapitałem .....	41

23.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	41
24 Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących .....	42
24.1 Nabycie jednostek .....	42
24.2 Zbycie jednostek .....	42
24.3 Zbycie oraz nabycie udziałów niekontrolujących.....	42
24.4 Zmiany w udziałach niekontrolujących .....	42
25 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	42
25.1 Ryzyko stopy procentowej.....	43
25.2 Ryzyko związane z płynnością .....	44
25.3 Ryzyko kredytowe .....	45
26 Instrumenty finansowe.....	47
27 Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	48
27.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy .....	50
28 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	51
Podpisy .....	52

# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	7.1	511 861	217 679	558 684	184 403
Przychody z PRS	7.1	68 739	37 226	108 705	49 486
Przychody ze sprzedaży towarów	7.1	438	181	584	286
Pozostałe przychody ze sprzedaży	7.1	3 054	1 773	1 809	856
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>584 092</b>	<b>256 859</b>	<b>669 782</b>	<b>235 031</b>
Koszt własny sprzedaży		(406 224)	(181 048)	(442 389)	(156 066)
w tym skapitalizowane koszty finansowe		(19 528)	(9 170)	(16 354)	(4 585)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>177 868</b>	<b>75 811</b>	<b>227 393</b>	<b>78 965</b>
Pozostałe przychody operacyjne	10	1 896	370	697	20
Koszty sprzedaży		(17 978)	(8 075)	(17 585)	(7 088)
Koszty ogólnego zarządu		(35 789)	(16 781)	(31 001)	(16 579)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		419	480	295	281
Utrata wartości aktywów niematerialnych		(1 434)	(1 434)	(1 000)	(1 000)
Pozostałe koszty operacyjne	10	(1 152)	(848)	(2 785)	(358)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>123 830</b>	<b>49 523</b>	<b>176 014</b>	<b>54 241</b>
Przychody finansowe	11	5 595	3 258	7 651	3 729
Koszty finansowe	11	(1 964)	(982)	(1 330)	(928)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>127 461</b>	<b>51 799</b>	<b>182 335</b>	<b>57 042</b>
Podatek dochodowy	12	(25 155)	(10 624)	(35 986)	(11 471)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>102 306</b>	<b>41 175</b>	<b>146 349</b>	<b>45 571</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>		<b>102 306</b>	<b>41 175</b>	<b>146 349</b>	<b>45 571</b>
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>(7)</b>	<b>5</b>	<b>(966)</b>	<b>(966)</b>
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES</b>		<b>102 299</b>	<b>41 180</b>	<b>145 383</b>	<b>44 605</b>
Zysk/(strata) przypadający/a na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		102 279	41 175	146 272	45 564
Udziały niekontrolujące		27	-	77	7

Całkowity dochód przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		102 272	41 180	145 306	44 598
Udziały niekontrolujące		27	-	77	7
<b>Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcje):</b>					
<b>Podstawowy i rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>					
Zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej		<b>2,50</b>	<b>1,01</b>	<b>3,59</b>	<b>1,12</b>
Zysk netto na jedną akcję z działalności zaniechanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN):		-	-	-	-

# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>86 806</b>	<b>86 523</b>
Aktywa niematerialne		3 187	4 629
Rzeczowe aktywa trwałe	13	21 602	20 072
Należności pozostałe	16	82	82
Pozostałe aktywa finansowe		63	80
Instrumenty pochodne długoterminowe	21	568	-
Pozostałe aktywa niefinansowe	15	1 680	1 659
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12.3	59 624	60 001
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>2 118 603</b>	<b>1 773 292</b>
Zapasy	14	1 586 163	1 399 763
Koszty pozyskania kontraktów	7.2	26 221	23 236
Należności z tytułu dostaw i usług	16	17 505	37 781
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 661	3 548
Należności pozostałe	16	69 980	56 825
Kaucje budowlane	7.2	52	24
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	7.2	5 741	2 146
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	21	344	-
Pozostałe aktywa niefinansowe	15	3 515	1 801
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych		86 385	65 012
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23.5	321 036	183 156
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>2 205 409</b>	<b>1 859 815</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>		<b>582 059</b>	<b>557 960</b>
Kapitał podstawowy	17	2 040	2 040
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		884	891
Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty		476 856	335 953
Wynik finansowy okresu		102 279	219 076
<b>Udziały niekontrolujące</b>	24.4	-	<b>1 425</b>



<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>582 059</b>	<b>559 385</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>654 189</b>	<b>454 770</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	19	579 179	391 280
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	4 990	-
Instrumenty pochodne długoterminowe	21	-	2 952
Zobowiązania z tytułu leasingu		14 165	13 385
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	34 630	27 706
Kaucje budowlane długoterminowe	22.2	19 708	19 414
Pozostałe zobowiązania	22.1	1 517	33
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>969 161</b>	<b>845 660</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22.1	113 206	71 959
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	19	63 294	63 398
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	1 373	-
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	21	3 078	4 095
Zobowiązania z tytułu leasingu		26 562	17 320
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		12 579	12 190
Pozostałe zobowiązania	22.1	8 479	8 188
Rezerwy	18	6 196	6 390
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto		2 782	2 481
Kaucje budowlane	22.2	44 579	41 108
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych	7.2	39 023	31 188
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	7.2	648 010	587 343
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>1 623 350</b>	<b>1 300 430</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>2 205 409</b>	<b>1 859 815</b>

# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>Zysk / (strata) brutto</b>	<b>127 461</b>	<b>51 799</b>	<b>182 335</b>	<b>57 042</b>
<b>Korekty o pozycje:</b>	<b>(59 892)</b>	<b>(49 673)</b>	<b>(210 261)</b>	<b>(105 005)</b>
Amortyzacja	2 600	1 310	2 230	1 100
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności	7 512	(1 696)	(41 861)	(33 954)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	(1 67 289)	(132 989)	(31 785)	(77 730)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	(5 330)	(3 578)	294	1 235
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu środków pieniężnych na Indywidualnych rachunkach powierniczych	(21 373)	34 415	(7 583)	(7 915)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych	60 037	24 826	6 199	(1 421)
Koszt premii motywacyjnej	1 250	625	850	425
Przychody finansowe	(1 438)	(1 014)	-	190
Koszty finansowe	21 201	9 899	17 498	5 229
Odpis wartości firmy	1 434	1 434	1 000	1 000
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami	57 682	20 219	(127 994)	28 529
Zmiana stanu rezerw	107	(31)	(759)	(252)
Podatek dochodowy zapłacony	(15 578)	(2 433)	(26 205)	(19 630)
Zysk/strata z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(419)	(480)	(295)	(281)
Pozostałe	(288)	(180)	(1 850)	(1 530)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>67 569</b>	<b>2 126</b>	<b>(27 926)</b>	<b>(47 963)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	60	60	281	168
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	(647)	(457)	(392)	(378)
Splata udzielonych pożyczek	17	9	29	17



<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(570)</b>	<b>(388)</b>	<b>(82)</b>	<b>(193)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>					
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek / kredytów		71 670	-	110 500	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji		150 000	150 000	-	-
Nabycie udziałów niekontrolujących		(500)	(500)	(500)	(500)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(2 591)	( 1 513)	(2 238)	(1 270)
Spłata pożyczek/kredytów		(32 380)	(16 190)	(32 380)	(16 190)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		(80 376)	(80 376)	(100 000)	(100 000)
Odsetki i prowizje bankowe		(34 942)	(17 603)	(29 529)	(14 181)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>70 881</b>	<b>33 818</b>	<b>(54 147)</b>	<b>(132 141)</b>
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		137 880	35 556	(82 155)	(180 297)
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach		-	-	-	-
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	23.5	<b>183 156</b>	<b>285 480</b>	<b>269 522</b>	<b>367 664</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	23.5	<b>321 036</b>	<b>321 036</b>	<b>187 367</b>	<b>187 367</b>
<i>W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		8 825	8 825	3 923	3 923

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							
Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwy/zyski zatrzymane/niepokryte straty oraz wynik finansowy roku obrotowego	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem	
<b>Na dzień 1 stycznia 2024 roku</b>		<b>2 040</b>	<b>891</b>	<b>555 029</b>	<b>557 960</b>	<b>1 425</b>	<b>559 385</b>
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	102 279	<b>102 279</b>	27	<b>102 306</b>
Inne całkowite dochody netto za okres		-	(7)	-	<b>(7)</b>	-	<b>(7)</b>
<b>Całkowity dochód za okres</b>		-	<b>(7)</b>	<b>102 279</b>	<b>102 272</b>	<b>27</b>	<b>102 299</b>
Sprzedaż spółki zależnej		-	-	-	-	-	-
Inne zmiany w strukturze Grupy	24	-	-	952	<b>952</b>	(1 452)	<b>(500)</b>
Dywidendy	9	-	-	(80 376)	<b>(80 376)</b>	-	<b>(80 376)</b>
Płatności w formie akcji	27.1	-	-	1 250	<b>1 250</b>	-	<b>1 250</b>
<b>Na dzień 30 czerwca 2024 roku (niebadane)</b>		<b>2 040</b>	<b>884</b>	<b>579 135</b>	<b>582 059</b>	-	<b>582 059</b>

Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy/zyski zatrzymane/ niepokryte straty oraz wynik finansowy roku obrotowego	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2023 roku</b>	<b>2 040</b>	<b>1 587</b>	<b>433 134</b>	<b>436 761</b>	<b>2 769</b>	<b>439 530</b>
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	146 272	<b>146 272</b>	77	<b>146 349</b>
Inne całkowite dochody netto za okres	-	(966)	-	<b>(966)</b>	-	<b>(966)</b>
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>-</b>	<b>(966)</b>	<b>146 272</b>	<b>145 306</b>	<b>77</b>	<b>145 383</b>
Inne zmiany w strukturze Grupy	24	-	920	<b>920</b>	(1 420)	<b>(500)</b>
Dywidendy		-	(100 000)	<b>(100 000)</b>	-	<b>(100 000)</b>
Płatności w formie akcji	27.1	-	850	<b>850</b>	-	<b>850</b>
<b>Na dzień 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</b>	<b>2 040</b>	<b>620</b>	<b>481 176</b>	<b>483 836</b>	<b>1 427</b>	<b>485 263</b>

# Dodatkowe noty objaśniające

## 1 Informacje ogólne

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 6 miesięcy 2024 roku zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy 2023 roku zakończony 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku. Sprawozdanie zawiera również dane za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 oraz za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku w odniesieniu do sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie za okres 6 miesięcy zakończony 2024 roku podlegało przeglądowi dokonanemu przez biegłego rewidenta. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem.

Grupa Kapitałowa Murapol S.A. („Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”) składa się z Murapol S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) i jej spółek zależnych.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Bielska - Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000275523. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku-Białej przy ul. Dworkowej 4. Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 072695687.

Akcje Grupy Kapitałowej Murapol S.A. notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i oznaczone kodem ISIN PLMURPL00190.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy są:

- budowa i sprzedaż budynków mieszkalnych,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Spółka jest podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej Murapol S.A.

Skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2024 roku prezentuje się następująco:

- Nikodem Iskra – Prezes Zarządu
- Przemysław Kromer – Członek Zarządu
- Iwona Sroka – Członek Zarządu

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie było zmian w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2024 roku prezentuje się następująco:

- John Ruane – Przewodniczący Rady Nadzorczej

- Maciej Dyjas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Fijołek – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- William Twemlow – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Justyna Bauta-Szostak – Członek Rady Nadzorczej
- Lukas Gradischnig – Członek Rady Nadzorczej
- Brendan O'Mahony – Członek Rady Nadzorczej
- Nebil Senman – Członek Rady Nadzorczej

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania doszło do zmian w składzie Rady Nadzorczej. Dnia 30 kwietnia 2024 roku powołano, na wspólną 3 letnią kadencję, wyżej wymienione osoby oraz nowego członka Rady Nadzorczej: Panią Anielę Hejnowską.

## 2 Zmiany w składzie Grupy

W skład Grupy wchodzi Murapol S.A. oraz następujące spółki zależne. W tabelach poniżej zaprezentowano procentowy udział Grupy w kapitale poszczególnych podmiotów z podziałem na udziały posiadane wyłącznie bezpośrednio i udziały posiadane częściowo bezpośrednio i częściowo pośrednio lub wyłącznie pośrednio.

Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	Zakres działalności
Murapol S.A.	Polska	n/d	n/d	Działalność holdingowa i finansowa

Spółki zależne posiadane przez Murapol S.A. wyłącznie bezpośrednio:

Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	Zakres działalności
Murapol Real Estate S.A. [1] [2] [3]	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa, działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Locomotive Management Ltd	Cypr	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Projekt 59 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Media Deweloper.pl sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Usługi marketingowe
Murapol Projekt 26 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 34 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 37 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 39 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 42 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	Zakres działalności
Murapol Projekt 43 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 45 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa

Spółki zależne posiadane przez Murapol S.A. bezpośrednio i pośrednio:

Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	Zakres działalności
Cross Bud S.A. [2]	Polska	100,00%	96,40%	Sprzedaż hurtowa mat. budowlanych
MyMurapol Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybud. przez spółki z Grupy
MFM Capital 2 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 3 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 4 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 5 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 6 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murager GmbH	Niemcy	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Architects Drive S.A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność projektowa, akwizycje gruntów na rzecz spółek z Grupy
Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Usługi związane z księgowością i administrowaniem
Murapol Projekt sp. z o.o. Garbarnia sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. GDA S.K.A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. Nowe Winogrody sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nowy Złocień 23 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 27 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 35 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. & S-ka Nowe Czyżyny sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu



Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	Zakres działalności
Murapol Projekt sp. z o.o. 12 sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 23 sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 3 sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. Deweloper sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Smidowicza sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Westini sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Wola House sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Venture Partner S.A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność budowlana
Petrofox sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Polski Deweloperski FIZ	Polska	100,00%	100,00%	Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
TP III Capital sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Projekt Częstochowa Kisielewskiego sp. z o.o. [1] [3]	Polska	82,50%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Projekt Kielce Radomska sp. z o.o. [1] [3]	Polska	82,50%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Projekt Poznań Szwajcarska sp. z o.o. [1] [3]	Polska	82,50%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Projekt Tychy Bielska sp. z o.o. [1] [3]	Polska	82,50%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Grupy:

[1] 20 marca 2024 roku spółka zależna Murapol Real Estate S.A. na podstawie umowy powołała spółki: Projekt Częstochowa Kisielewskiego sp. z o.o., Projekt Kielce Radomska sp. z o.o., Projekt Poznań Szwajcarska sp. z o.o., Projekt Tychy Bielska sp. z o.o.

[2] 25 kwietnia 2024 roku spółka zależna Murapol Real Estate S.A. nabyła 3,6% akcji w Cross Bud S.A., przez co pośredni udział Murapol S.A. w kapitale tej spółki wzrósł do 100%; cena nabycia wyniosła 500 tys. PLN.,

[3] 9 maja 2024 roku spółka zależna Murapol Real Estate S.A. zbyła po 17,5 % udziałów w spółkach: Projekt Częstochowa Kisielewskiego sp. z o.o., Projekt Kielce Radomska sp. z o.o., Projekt Poznań Szwajcarska sp. z o.o., Projekt Tychy Bielska sp. z o.o., na rzecz podmiotu EPP N.V., za łączną cenę zbycia 5 tys. PLN. Dnia 9 maja 2024 roku spółka zależna Murapol Real Estate S.A. zawarła z EPP N.V. umowę opcji odkupu powyższych udziałów, na łączną kwotę 12 296 tys. PLN. W wyniku analizy umów opcji Spółka uznaje, że ma bieżący dostęp do zwrotów

związanymi z wszystkimi udziałami i nie rozpoznaje udziałów niekontrolujących. Zobowiązanie z tytułu opcji Grupa ujęta jako element ceny nabycia gruntu przez ww. spółki projektowe.

### 3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”).

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji 25 września 2024 roku.

W ocenie Zarządu jednostki dominującej, na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie występują istotne niepewności dotyczące zdarzeń lub okoliczności, które mogłyby nasuwać wątpliwości co do zdolności Spółki i Grupy do kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. co najmniej roku od dnia bilansowego.

Zarząd jednostki dominującej na bieżąco monitoruje wpływ potencjalnych negatywnych czynników mikro- i makroekonomicznych na działalność operacyjną Grupy oraz jej wyniki. Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd nie zidentyfikował istotnego negatywnego wpływu obecnej sytuacji rynkowej w postaci spadku sprzedaży mieszkań na działalność Grupy.

### 4 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Murapol S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, które zostało opublikowane w dniu 3 kwietnia 2024 roku.

Nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2024 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

## 5 Zmiany szacunków i korekty błędów

Główne szacunki księgowe zostały przedstawione w odpowiednich notach objaśniających do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- szacunki w zakresie odpisów aktualizujących zapasy przedstawiono w nocie 14;
- szacunki i założenia w zakresie odpisów aktualizujących należności przedstawiono w nocie 16;
- szacunki w zakresie rezerw oraz rozliczeń biernych przedstawiono w nocie 18;
- szacunki w zakresie aktywa/rezerw na podatek odroczony przedstawiono w nocie 12;
- szacunki w zakresie wyceny opcji managerskich przedstawiono w nocie 27.1;
- szacunki w zakresie rozpoznania udziałów niekontrolujących przedstawiono w nocie 24.3;
- szacunki w zakresie utraty wartości aktywów przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu za rok 2023;
- szacunki w zakresie oceny sprawowania kontroli bądź wywierania wpływu na inne jednostki przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu za rok 2023;

Szczegółowy opis przyjętych założeń w poszczególnych obszarach szacunków przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu za rok 2023. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku nie wystąpiły istotne zmiany założeń oraz szacunków względem 2023 roku.

Poza opisanymi powyżej zmianami, w okresie sprawozdawczym nie nastąpiły inne zmiany szacunków.

W okresie bieżącym nie miały miejsca korekty błędów.

## 6 Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego.

## 7 Przychody z umów z klientami

### 7.1 Przychody w podziale na kategorie

Tabela poniżej przedstawia przychody z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie, które odzwierciedlają sposób, w jaki czynniki ekonomiczne wpływają na charakter, kwotę, termin płatności oraz niepewność przychodów i przepływów pieniężnych:

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	511 861	-	511 861
Usługi budowlane	-	68 739	68 739
Pozostałe	3 492	-	3 492
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>515 353</b>	<b>68 739</b>	<b>584 092</b>
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	515 353	-	515 353
w miarę upływu czasu	-	68 739	68 739
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>515 353</b>	<b>68 739</b>	<b>584 092</b>

Niższe przychody w segmencie PRS wynikają z harmonogramów projektów inwestycyjnych i harmonogramów prac budowlanych.

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	217 679	-	217 679
Usługi budowlane	-	37 226	37 226
Pozostałe	1 954	-	1 954
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>219 633</b>	<b>37 226</b>	<b>256 859</b>
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	219 633	-	219 633
w miarę upływu czasu	-	37 226	37 226
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>219 633</b>	<b>37 226</b>	<b>256 859</b>

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	558 684	-	558 684
Usługi budowlane	-	89 427	89 427
Sprzedaż gruntów	-	19 278	19 278
Pozostałe	2 393	-	2 393
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>561 077</b>	<b>108 705</b>	<b>669 782</b>
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	561 077	19 278	580 355
w miarę upływu czasu	-	89 427	89 427
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>561 077</b>	<b>108 705</b>	<b>669 782</b>

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	184 403	-	184 403
Usługi budowlane	-	49 486	49 486
Sprzedaż gruntów	-	-	-
Pozostałe	1 142	-	1 142
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>185 545</b>	<b>49 486</b>	<b>235 031</b>
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	185 545	-	185 545
w miarę upływu czasu	-	49 486	49 486
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>185 545</b>	<b>49 486</b>	<b>235 031</b>

## 7.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami

Grupa rozpoznaje następujące aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami:

## Przychody rozpoznawane w określonym momencie

Koszty pozyskania kontraktów

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2024 (niebadane)	30 czerwca 2023 (niebadane)
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>23 236</b>	<b>20 211</b>
koszty doprowadzenia do zawarcia umowy aktywowane w okresie	15 205	13 358
koszty okresu	(12 220)	(12 383)
odpis aktualizujący	-	-
<b>Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca</b>	<b>26 221</b>	<b>21 186</b>

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	okres 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2024 (niebadane)	30 czerwca 2023 (niebadane)
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>580 005</b>	<b>625 439</b>
wpłaty od klientów segmentu deweloperskiego	572 528	448 617
rozpoznany przychód w okresie w określonym momencie	(511 861)	(558 684)
<b>Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca</b>	<b>640 672</b>	<b>515 372</b>

## Przychody rozpoznawane w miarę upływu czasu

Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych

	okres 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2024 (niebadane)	30 czerwca 2023 (niebadane)
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>2 146</b>	<b>3 131</b>
zmiana w okresie	3 595	(2 294)
<b>Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca</b>	<b>5 741</b>	<b>837</b>

Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2024 (niebadane)	30 czerwca 2023 (niebadane)
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>31 188</b>	<b>26 065</b>
zmiana w okresie	7 835	5 526
<b>Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca</b>	<b>39 023</b>	<b>31 591</b>



Na dzień 30 czerwca 2024 roku zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych obejmują zobowiązanie Grupy z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac podwykonawców.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	okres 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2024 (niebadane)	30 czerwca 2023 (niebadane)
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>7 338</b>	<b>25 912</b>
Wpłaty od klientów (segment PRS)	-	2 325
Rozliczenie zaliczek	-	(19 278)
<b>Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca</b>	<b>7 338</b>	<b>8 959</b>

Kaucje budowlane – aktywa

	okres 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2024 (niebadane)	30 czerwca 2023 (niebadane)
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>24</b>	<b>13</b>
zmiana stanu	28	-
<b>Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca</b>	<b>52</b>	<b>13</b>
w tym:		
kaucje budowlane długoterminowe	-	-
kaucje budowlane krótkoterminowe	52	13

### 7.3 Zobowiązania do wykonania świadczeń

*Lokale mieszkalne oraz użytkowe*

Zobowiązanie do wykonania świadczenia jest spełniane w momencie przekazania kontroli nad lokalem. Następuje to w momencie podpisania protokołu odbioru i przekazania kluczy. Klienci dokonują płatności za lokal zgodnie z uprzednio ustalonym harmonogramem. Przekazanie lokalu następuje nie wcześniej niż po wpłacie całej ceny oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości została w znacznym stopniu ukończona.

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych podpisanych na dzień bilansowy 30.06.2024 r. wynosi 1 045 967 tys. PLN (na 31.12.2023 r.: 996 139 tys. PLN), z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie 613 262 tys. PLN (na 31.12.2023 r.: 572 274 tys. PLN).

Przychody te zostaną rozpoznane w momencie wydania kupującym nieruchomości, po zakończeniu budowy i uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych, co następuje średnio po okresie ok. 1 do 3 miesięcy po zakończeniu budowy.

#### *Kontrakty długoterminowe*

Zobowiązania do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu obejmują kontrakty budowlane. Stosowanym przez Grupę sposobem pomiaru wartości dóbr i usług, które są przekazywane klientom w miarę upływu czasu, jest metoda oparta na wynikach. Wedle tej metody przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego bezpośrednim pomiarem wykonanych prac od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu. Terminy płatności za wykonane w danym miesiącu usługi generalnego wykonawstwa wynoszą zwyczajowo 21 dni.

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z kontraktów długoterminowych podpisanych na dzień bilansowy 30.06.2024 r. wynosi 164 834 tys. PLN, z czego na 2024 rok przypada 67 533 tys. PLN

#### *Materiały budowlane*

Zobowiązanie do wykonania świadczenia zostaje spełnione w momencie przeniesienia kontroli nad towarami na nabywcę. Termin płatności za dostarczone dobra wynosi zazwyczaj 30 dni.

## 8 Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa została podzielona na części w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi. Istnieją zatem następujące segmenty operacyjne:

- segment deweloperski zajmuje się budową i sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych,
- segment PRS obejmuje sprzedaż gruntu oraz usługi generalnego wykonawstwa w systemie zaprojektuj i buduj na rzecz spółek sektora wynajmu prywatnego (PRS).

Żaden z segmentów operacyjnych Grupy nie został połączony z innym segmentem w celu stworzenia segmentów sprawozdawczych.

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na sprzedaży, które są identycznie jak zysk lub strata na sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Koszty ogólne, finansowanie Grupy nieskapitalizowane na zapasach (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Grupy i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami niepowiązanymi.

Suma aktywów i suma zobowiązań dla każdego segmentu sprawozdawczego nie zostały zaprezentowane w niniejszej notce, ponieważ kwoty te są analizowane zbiorczo przez Zarząd jednostki dominującej.

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku <i>(niebadane)</i>	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
<b>Przychody segmentu</b>	<b>515 353</b>	<b>68 739</b>	<b>584 092</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>169 537</b>	<b>8 331</b>	<b>177 868</b>
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(19 528)	-	(19 528)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	1 896
Koszty sprzedaży	-	-	(17 978)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(35 789)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	419
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	(1 434)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(1 152)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>123 830</b>

Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku <i>(niebadane)</i>	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
<b>Przychody segmentu</b>	<b>219 633</b>	<b>37 226</b>	<b>256 859</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>72 100</b>	<b>3 711</b>	<b>75 811</b>
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(9 170)	-	(9 170)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	370
Koszty sprzedaży	-	-	(8 075)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(16 781)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	480
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	(1 434)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(848)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49 523</b>

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
<b>Przychody segmentu</b>	<b>561 077</b>	<b>108 705</b>	<b>669 782</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>215 847</b>	<b>11 546</b>	<b>227 393</b>
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(16 354)	-	(16 354)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	697
Koszty sprzedaży	-	-	(17 585)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(31 001)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	295
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	(1 000)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(2 785)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>176 014</b>

Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
<b>Przychody segmentu</b>	<b>185 545</b>	<b>49 486</b>	<b>235 031</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>72 751</b>	<b>6 214</b>	<b>78 965</b>
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(4 585)	-	(4 585)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	20
Koszty sprzedaży	-	-	(7 088)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(16 579)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	281
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	(1 000)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(358)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54 241</b>

## 9 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Dnia 30 kwietnia 2024 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr 7 w sprawie podziału zysku netto za rok 2023 i przeznaczeniu kwoty 80 376 tys. PLN (1,97 PLN na akcję) na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki. Dywidenda została wypłacona dnia 8 maja 2024 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku spółka wypłaciła dywidendę za rok 2022 rok w kwocie 100 000 tys. PLN (2,45 PLN na akcję).

## 10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>				
Przychody z tytułu kar umownych	563	160	283	84
Najem	12	6	12	6
Rezerwy	-	-	360	4
Przychody postępowania sądowego		(58)	-	-
Przychody ze sprzedaży środków trwałych	23	1	-	-
Przychody z tytułu odszkodowań			2	2
Inne	1 298*	261	40	(76)
<b>Razem pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 896</b>	<b>370</b>	<b>697</b>	<b>20</b>

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>				
Darowizny	106	103	10	10
Koszty likwidacji środków trwałych	-	-	59	(12)
Koszty postępowania sądowego	160	160	597	110
Odszkodowania	75	(3)	-	(43)
Koszty reklamacji	811	588	1 169	419
Inne	-	-	950*	(126)
<b>Razem pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 152</b>	<b>848</b>	<b>2 785</b>	<b>358</b>

\*Zawiera statystyczną część podatku VAT niepodlegającą odliczeniu nieprzypisaną do konkretnej kategorii przychodowej/kosztowej.

## 11 Przychody i koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>Przychody finansowe</b>				
Odsetki bankowe	4 075	2 185	6 052	2 537
Odsetki od należności oraz pozostałe odsetki	83	60	232	9
Wycena instrumentu IRS	602	602	-	-
Wycena opcji, kaucji oraz pozostałych instrumentów	736	312	1 322	1 140
Pozostałe przychody finansowe	99	99	45	43
<b>Razem przychody finansowe</b>	<b>5 595</b>	<b>3 258</b>	<b>7 651</b>	<b>3 729</b>

Wzrost wartości pozycji: wycena kaucji oraz pozostałych instrumentów finansowych wynika z wyceny opcji (dyskonto) opisanej w nocie 2 oraz 20.

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>Koszty finansowe</b>				
Odsetki od zobowiązań	185	160	40	(18)
Odsetki od zaległości podatkowych	106	92	137	98
Odsetki z tytułu leasingu	1 436	771	1 050	824
Zyski / Straty z inwestycji w instrumenty kapitałowe	-	-	1	-
Różnice kursowe	116	(56)	29	29
Pozostałe koszty finansowe	121	15	73	(5)
<b>Razem koszty finansowe</b>	<b>1 964</b>	<b>982</b>	<b>1 330</b>	<b>928</b>

## 12 Podatek dochodowy

W dniu 27 października 2023 roku zawarto umowę o utworzeniu podatkowej grupy kapitałowej pod nazwą „Podatkowa Grupa Kapitałowa Murapol” pomiędzy spółkami Murapol S.A. oraz Murapol Real Estate S.A. Umowa została zawarta na trzy kolejne lata podatkowe, tj. od dnia 01 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2026 roku.



## 12.1 Obciążenia podatkowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>				
Bieżący podatek dochodowy	(17 854)	(8 915)	(22 146)	(15 635)
Odroczony podatek dochodowy	(7 301)	(1 709)	(13 840)	4 164
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku</b>	<b>(25 155)</b>	<b>(10 624)</b>	<b>(35 986)</b>	<b>(11 471)</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
<b>Korzyść/Obciążenie podatkowe ujęte w innych całkowitych dochodach</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 12.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>127 461</b>	<b>51 799</b>	<b>182 335</b>	<b>57 042</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	24 218	9 842	34 644	10 838
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	631	429	952	744
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(25)	(21)	(92)	15
Płatności w formie akcji	238	119	161	80
Rozwiązanie aktywów na podatek odroczony	43	14	-	-
Inne	50	241	321	(206)
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 20% ( 2023:20%)</b>	<b>25 155</b>	<b>10 624</b>	<b>35 986</b>	<b>11 471</b>
<b>Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym zysku lub stracie</b>	<b>25 155</b>	<b>10 624</b>	<b>35 986</b>	<b>11 471</b>

## 12.3 Odroczonego podatek dochodowy

Podatek odroczonego wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	59 624	60 001
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(34 630)	(27 706)
	<b>24 994</b>	<b>32 295</b>

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku główne zmiany aktywa na podatek odroczonego to: zmniejszono aktywo na podatek odroczonego z tytułu strat podatkowych przy jednoczesnym zwiększeniu aktywa z tytułu rozliczeń międzyokresowych biernych na koszty, w tym kontraktów budowlanych.

Wzrost wartości rezerwy z tytułu podatku odroczonego jest głównie wynikiem zwiększenia rezerwy z tytułu różnic przejściowych wynikających z innego momentu rozpoznania przychodu ze sprzedaży mieszkań w sprawozdaniu finansowym oraz dla celów podatkowych.

## 13 Rzeczowe aktywa trwałe

### Kupno i sprzedaż

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 3 480 tys. PLN. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 14 671 tys. PLN – w tym rozpoznała składnik aktywów z tytułu prawa użytkowania (najem) biura w Bielsku-Białej o wartości 13 839 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 2 851 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 4 357 tys. PLN – w tym rozpoznała składnik aktywów z tytułu prawa użytkowania (najem) biura w Bielsku-Białej o wartości 3 855 tys. PLN.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku Grupa sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 2 435 tys. PLN, a w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 o wartości brutto 5 937 tys. PLN – w tym składnik aktywów z tytułu prawa użytkowania (najem) biura 4 096 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku Grupa sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 2 042 tys. PLN, a w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 o wartości brutto 932 tys. PLN – w tym składnik aktywów z tytułu prawa użytkowania (najem) biura 170 tys. PLN.

## Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku oraz w okresie porównawczym Grupa nie rozpoznała odpisu z tytułu utraty wartości środków trwałych.

## 14 Zapasy

	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Materiały	5 240	3 141
Półprodukty i produkcja w toku	1 347 417	1 091 039
Zaliczki na grunt	96 029	129 866
Wyroby gotowe	137 477	175 717
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>1 586 163</b>	<b>1 399 763</b>

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku Grupa rozpoznała w koszcie własnym sprzedaży koszty uprzednio skapitalizowane na zapas o wartości 404 745 tysięcy PLN (w okresie porównawczym 441 363 tysięcy PLN).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku Grupa dokonała zawiązania odpisów wartości zapasów w kwocie 993 tysięcy PLN (w okresie porównawczym 4 062 tysięcy PLN).

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	85 282	77 003

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane na zapas	27 807	12 431	29 025	13 896
Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w KWS	(19 528)	(9 170)	(16 354)	(4 585)
<b>Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu</b>	<b>8 279</b>	<b>3 261</b>	<b>12 671</b>	<b>9 311</b>

Stopa kapitalizacji w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku wynosiła 5,0 % (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku 6,4%).

## 15 Pozostałe aktywa niefinansowe

	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Polisy OC grupy	734	722
Nadpłacone koszty usług HR, IT	203	240
Gwarancje, kaucje	1 509	1 462
Licencje	1 731	788
Pozostałe RMK	1 018	248
<b>Razem</b>	<b>5 195</b>	<b>3 460</b>
Krótkoterminowe	3 515	1 801
długoterminowe	1 680	1 659

## 16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótko i długoterminowe)

	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>17 505</b>	<b>37 781</b>
<b>Pozostałe należności, w tym:</b>	<b>70 062</b>	<b>56 907</b>
Rozrachunki publicznoprawne	55 925	41 808
Kaucje na najem lokali	13	80
Rozrachunki z jednostką powiązaną z akcjonariuszem	11 723	11 723
Wierzytelność	1 969	2 997
Pozostałe	432	299
<b>Należności ogółem netto</b>	<b>87 567</b>	<b>94 688</b>
Odpis aktualizujący należności	11 857	13 181
<b>Należności ogółem brutto</b>	<b>99 424</b>	<b>107 869</b>
Krótkoterminowe	87 485	94 606
Długoterminowe	82	82

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 14 do 90 dni.

Zarząd Jednostki dominującej uważa, że wartość księgowa netto należności z tytułu dostaw i usług jest zbliżona do ich wartości godziwej, ze względu na krótkoterminowy charakter należności z tytułu dostaw i usług oraz fakt uwzględnienia oczekiwanej straty kredytowej.

Rozrachunki publicznoprawne dotyczą należności z tytułu podatku VAT oraz zapłaconego podatku u źródła w związku z wypłatą dywidendą w roku 2023.

Rozrachunki z jednostką powiązaną z akcjonariuszem stanowią pozostałe należności od jednostki powiązanej z akcjonariuszem, których termin realizacji został odroczony do dnia 31 grudnia 2024 roku na podstawie porozumienia (z późniejszym aneksem) zawartego między jednostką powiązaną z akcjonariuszem a Spółką.

Pozycja wierzycielność obejmuje wierzycielność z tytułu rozliczeń z kontrahentem.

Zmiany w stanie odpisu z tytułu utraty wartości należności przedstawiają się następująco:

	30 czerwca 2024 (niebadane)	30 czerwca 2023 (niebadane)
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>13 181</b>	<b>12 724</b>
Zwiększenia	104	228
Zmniejszenia	1 428	370
<b>Razem</b>	<b>11 857</b>	<b>12 582</b>
z tytułu dostaw i usług	11 709	11 464
Pozostałe	148	1 118

## 17 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 30 czerwca 2024 roku struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Imię i Nazwisko (nazwa)	Liczba akcji uprzywilejowanych	Liczba akcji zwykłych	Liczba głosów	% głosów na WZA
AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o.	-	27 760 000	27 760 000	68,04%
Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.*	-	2 960 000	2 960 000	7,25%
Hampont sp. z o.o.	-	2 040 000	2 040 000	5,00%
Pozostali	-	8 040 000	8 040 000	19,71%
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>40 800 000</b>	<b>40 800 000</b>	<b>100%</b>

\*Stan posiadania akcji przez Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 18 grudnia 2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku doszło do zmiany w strukturze właścicielskiej. W dniu 1 marca 2024 r. AEREF V PL Investment S.à r.l i AEREF V PL Inwestycje sp. Z o.o. zawarły umowę wniesienia aportu, na podstawie której AEREF V PL Investment S.à r.l przeniósł na AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. wszystkie posiadane przez siebie akcje w Spółce, tj. 27.760.000 akcji oraz wszystkie prawa z nimi związane.

## 18 Rezerwy

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku wartość rezerw zmniejszyła się o 194 tys. PLN do kwoty 6 196 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy na sprawy sądowe w wartości 181 tys. PLN oraz utworzono rezerwy na sprawy sądowe o wartości 18 tys. PLN. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 wartość rezerw zmniejszyła się o 454 tys. PLN do kwoty 5 940 tys. PLN. Zmniejszenie rezerw w całości dotyczy spraw sądowych, nowych rezerw nie utworzono.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku wartość rezerw zmniejszyła się o 31 tys. PLN do kwoty 6 196 tys. PLN. Rozwiązano pozostałe rezerwy o wartości 31 tys. PLN. Nowych rezerw nie utworzono. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 wartość rezerw zmniejszyła się o 2 tys. PLN do kwoty 5 940 tys. PLN. Rozwiązano pozostałe rezerwy o wartości 2 tys. PLN. Nowych rezerw nie utworzono.

## 19 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji

	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>63 294</b>	<b>63 398</b>
Kredyty	61 958	63 398
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>	<b>61 958</b>	<b>63 398</b>
Obligacje	1 336	-
<b>Razem obligacje</b>	<b>1 336</b>	<b>-</b>
<b>Długoterminowe</b>	<b>579 179</b>	<b>391 280</b>
Kredyty	434 172	391 280
<b>Razem oprocentowane kredyty i pożyczki</b>	<b>434 172</b>	<b>391 280</b>
Obligacje	145 007	-
<b>Razem obligacje</b>	<b>145 007</b>	<b>-</b>
<b>Razem</b>	<b>643 846</b>	<b>454 678</b>

### Kredyty

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa była stroną umowy kredytowej zawartej we wrześniu 2022 roku z konsorcjum banków. Grupie udostępnione zostały (i) kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 500 000 tys. PLN, (ii) kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50 000 tys. PLN. Kredyt został w pełni uruchomiony. Przeznaczeniem kredytu było refinansowanie istniejącego zadłużenia Grupy oraz finansowanie ogólnych celów



korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego. Dnia 21 grudnia 2023 roku zawarty został aneks do umowy kredytowej, zgodnie z którym nastąpiło przedłużenie terminu spłaty kredytów do 30 czerwca 2026 roku. Na podstawie aneksu została również zwiększona transza kredytu o maksymalnie 71 700 tys. PLN odpowiadająca dokonanyemu zgodnie z harmonogramem dotychczasowym spłatom kredytu. Została ona w całości uruchomiona 18 stycznia 2024 roku. Spłata kredytu terminowego następuje zgodnie z przyjętym harmonogramem spłat, z czego 371 910 tys. PLN będzie spłacone jednorazowo, najpóźniej w dniu 30 czerwca 2026 roku.

Oprocentowanie mające zastosowanie do każdego kredytu dla każdego okresu odsetkowego stanowi roczną stopę procentową stanowiącą sumę marży i stawki WIBOR.

Umowy kredytowe udzielone podmiotom należącym do Grupy Murapol na 30.06.2024 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu	Ostateczny termin spłaty	Oprocentowanie
PEKAO S.A./ Santander Bank S.A.	Murapol S.A.	550 000	30.06.2026	WIBOR 3M+marża

Główne zabezpieczenia kredytów na 30.06.2024 r.:

Zabezpieczenia w postaci hipotek:

1. Hipoteka łączna do kwoty 825 000 000 PLN jako zabezpieczenie wynikające z umowy kredytów z dnia 14.09.2022 r., ustanowiona na nieruchomościach GK Murapol, na rzecz administratora hipoteki Bank Polska Kasa Opieki S.A.

Zabezpieczenia inne:

1. umowy ustanowienia zastawów rejestrowych i finansowych na prawach do rachunków bankowych zawarte pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako zastawcami, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;

2. umowy ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na akcjach Murapol Real Estate S.A., Cross Bud S.A. i Murapol Venture Partner S.A. zawarte pomiędzy akcjonariuszami jako zastawcami, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;

3. umowy ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na udziałach w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością) zawarte pomiędzy wspólnikami jako zastawcami, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;

4. umowy ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów zwykłych na wierzytelnościach pieniężnych wspólników w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami jawnymi) zawarte pomiędzy wspólnikami jako zastawcami, a Bank Polska Kasa Opieki S.A.

---

jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A jako zastawnikiem;

5. umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy i praw zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako administratorem zastawu rejestrowego;

6. umowa ustanowienia zastawów zwykłych i zastawu rejestrowego na prawach ochronnych na znaki towarowe zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A jako zastawnikiem;

7. umowa podporządkowania wierzytelności oraz przelewu podporządkowanych wierzytelności zawarta pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako pożyczkobiorcą, wierzycielami podporządkowanymi oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako bankiem;

8. umowa przelewu wierzytelności zawarta dnia 27 września 2022 r. pomiędzy Murapol S.A., Murapol Real Estate S.A., Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 sp.j., Murapol Projekt 43 sp. z o.o. oraz Murapol Projekt 59 sp. z o.o., jako cedentami oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako cesjonariuszem;

9. oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A jako kredytodawców;

10. oświadczenie każdej spółki przystępującej do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A jako kredytodawców;

11. oświadczenia wspólników/akcjonariuszy (będących jednocześnie kredytobiorcą lub spółką przystępującą do długu) spółek przystępujących do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A jako kredytodawców;

12. oświadczenia wspólników (niebędących jednocześnie kredytobiorcą lub spółką przystępującą do długu) spółek przystępujących do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A jako kredytodawców.

---

Umowy kredytowe udzielone podmiotom należącym do Grupy Murapol na 31.12.2023 roku:

<b>Bank</b>	<b>Kredytobiorca</b>	<b>Maksymalna kwota kredytu</b>	<b>Ostateczny termin spłaty</b>	<b>Oprocentowanie</b>
PEKAO S.A./ Santander Bank S.A.	Murapol S.A.	550 000	30.06.2026	WIBOR 3M+marża

Główne zabezpieczenia kredytów na 31.12.2023 r.:

---

Zabezpieczenia w postaci hipotek:

1. Hipoteka łączna do kwoty 825 000 000 PLN jako zabezpieczenie wynikające z umowy kredytów z dnia 14.09.2022 r., ustanowiona na nieruchomościach GK Murapol, na rzecz administratora hipoteki Bank Polska Kasa Opieki S.A.

Zabezpieczenia inne:

1. umowy ustanowienia zastawów rejestrowych i finansowych na prawach do rachunków bankowych zawarte pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako zastawcami, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;

2. umowy ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na akcjach Murapol Real Estate S.A., Cross Bud S.A. i Murapol Venture Partner S.A. zawarte pomiędzy akcjonariuszami jako zastawcami, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;

3. umowy ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na udziałach w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością) zawarte pomiędzy wspólnikami jako zastawcami, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;

4. umowy ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów zwykłych na wierzytelnościach pieniężnych wspólników w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami jawnymi) zawarte pomiędzy wspólnikami jako zastawcami, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;

5. umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy i praw zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako administratorem zastawu rejestrowego;

6. umowa ustanowienia zastawów zwykłych i zastawu rejestrowego na prawach ochronnych na znaki towarowe zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;

7. umowa podporządkowania wierzytelności oraz przelewu podporządkowanych wierzytelności zawarta pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako pożyczkobiorcą, wierzycielami podporządkowanymi oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako bankiem;

8. umowa przelewu wierzytelności zawarta dnia 27 września 2022 r. pomiędzy Murapol S.A., Murapol Real Estate S.A., Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 sp.j.,

---

---

Murapol Projekt 43 sp. z o.o. oraz Murapol Projekt 59 sp. z o.o., jako cedentami oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako cesjonariuszem;

9. oświadczenie Murapol Real Estate S.A., Murapol Projekt 43 sp. z o.o., Murapol Projekt 59 sp. z o.o., Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 sp.j. oraz Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Garbarnia sp.j.,

10. oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A jako kredytodawców;

11. oświadczenie każdej spółki przystępującej do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A jako kredytodawców;

12. oświadczenia wspólników/akcjonariuszy (będących jednocześnie kredytobiorcą lub spółką przystępującą do długu) spółek przystępujących do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A jako kredytodawców;

13. oświadczenia wspólników (niebędących jednocześnie kredytobiorcą lub spółką przystępującą do długu) spółek przystępujących do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A jako kredytodawców.

14. oświadczenia Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Garbarnia sp.j. o poddaniu się egzekucji (z nieruchomości obciążonych hipoteką) na podstawie art. 777 § 1 punkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako administratora hipoteki.

---

## **Obligacje**

W dniu 28 maja 2024 roku miała miejsce emisja 1 500 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii 1/2024, o wartości nominalnej 100 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej wynoszącej 150 000 000 PLN. Cena emisji obligacji była równa ich wartości nominalnej. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,00% w skali roku. Dzień wykupu obligacji przypada na 28 maja 2027 roku.

## **20 Pozostałe zobowiązania finansowe**

Główną pozycję pozostałych zobowiązań finansowych stanowi wycena opcji w wartości 4 990 tys. PLN. W dniu 9 maja 2024 spółka zależna Emitenta, Murapol Real Estate S.A., zbyła na rzecz EPP N.V. po 17,5 % udziałów w 4 Spółkach Zależnych. Następnie zawarła umowy opcji dotyczące udziałów posiadanych przez EPP N.V. w Spółkach Zależnych na podstawie których, na zasadach i pod warunkami określonymi w tych umowach, Murapol Real Estate S.A.

posiadać będzie prawo nabycia (opcja call) od EPP N.V. wszystkich posiadanych udziałów, a EPP N.V. posiadać będzie prawo sprzedaży (opcja put) na rzecz Murapol Real Estate S.A. wszystkich posiadanych udziałów. Zarząd Emitenta przewiduje, że opcje rozliczą się w okresie od 3 do 5 lat.

## 21 Pochodne instrumenty finansowe

	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
<b>Aktywa</b>	<b>912</b>	-
<b>Instrumenty pochodne długoterminowe</b>	<b>568</b>	-
Wycena IRS	568	-
<b>Instrumenty pochodne krótkoterminowe</b>	<b>344</b>	-
Wycena IRS	344	-
	<b>30 czerwca 2024 (niebadane)</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
<b>Zobowiązania</b>	<b>3 078</b>	<b>7 047</b>
<b>Instrumenty pochodne długoterminowe</b>	-	<b>2 952</b>
Wycena IRS	-	2 952
<b>Instrumenty pochodne krótkoterminowe</b>	<b>3 078</b>	<b>4 095</b>
Wycena IRS	3 078	4 095

### IRS

W 2022 roku w ramach umowy kredytowej Grupa zawarła kontrakt typu interest rate swap (IRS), dzięki czemu połowa kredytu była zabezpieczona przed zmianą stóp procentowych. W 2023 roku po uruchomieniu kolejnej transzy kredytu Grupa zawarła kontrakt typu interest rate swap zabezpieczający połowę uruchomionej transzy. W maju 2023 nastąpiło zwiększenie zabezpieczenia IRS do 75% ekspozycji kredytu. W styczniu 2024 w raz ze zwiększeniem kredytu spółka zawarła nowy kontrakt IRS tak by zabezpieczenie stanowiło 75% ekspozycji kredytu.

Zabezpieczenia w postaci hipotek:

1. Hipoteka łączna do kwoty 15 000 000 PLN jako zabezpieczenie wynikające z umowy IRS, ustanowiona na nieruchomościach GK Murapol, na rzecz wierzyciela Santander Bank Polska S.A.
2. Hipoteka łączna do kwoty 24 000 000 PLN jako zabezpieczenie wynikające z umowy IRS, ustanowiona na nieruchomościach GK Murapol, na rzecz wierzyciela Bank Polska Kasa Opieki S.A.

## 22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe)

## 22.1 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>113 206</b>	<b>71 959</b>
<b>Pozostałe zobowiązania, w tym:</b>	<b>9 996</b>	<b>8 221</b>
Rozrachunki publicznoprawne	4 235	4 375
Rozrachunki z US z tytułu VAT za złe długi	476	475
Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	3 200	2 753
Kaucje zatrzymane	47	47
Zakup gruntu	1 485	-
Inne	553	571
<b>Razem, w tym:</b>	<b>123 202</b>	<b>80 180</b>
Długoterminowe	1 517	33
Krótkoterminowe	121 685	80 147

Zarząd Jednostki dominującej uważa, że wartość księgowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług jest zbliżona do ich wartości godziwej, ze względu na ich krótkoterminowy charakter. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 7 do 90 dni.

## 22.2 Kaucje budowlane

	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>60 522</b>	<b>56 783</b>
Zmiana stanu	3 765	3 739
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>64 287</b>	<b>60 522</b>
w tym:		
Kaucje budowlane długoterminowe	19 708	19 414
Kaucje budowlane krótkoterminowe	44 579	41 108

## 23 Inne istotne zmiany

### 23.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku nie wystąpiły istotne zmiany w obszarze spraw administracyjnych, których stroną są spółki Grupy w stosunku do stanu faktycznego opisanego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku. W dniu 22 kwietnia 2024 r. Spółce zostało doręczone upoważnienie do

przeprowadzenia kontroli celno-skarbowej w zakresie prawidłowości i rzetelności wywiązywania się z obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu wypłat należności w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. Ryzyko zobowiązania Spółki do zapłaty podatku u źródła wynikającego z potencjalnego nieuwzględnienia przez polski organ podatkowy zwolnienia krajowego lub wynikającego z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania objęte jest przez posiadane przez Spółkę polisy ubezpieczeniowe.

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nie objętych rezerwą na dzień 30 czerwca 2024 wynosi 16,5 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 17,5 mln PLN).

Wartość spraw sądowych objętych rezerwą na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi 6,1 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 6,3 mln PLN).

Poza wyżej opisanymi oraz wymienionymi w punkcie 23.2 Grupa nie zidentyfikowała żadnych innych zobowiązań warunkowych.



## 23.2 Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Murapol S.A.	Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	2019-05-13	nieokreślony
Murapol S.A.	Leier Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	2020-10-08	2028-12-31
Murapol S.A.	Zakład Górniczo-Hutniczy "Bolesław" SA.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	703	2019-07-19	2024-08-31
Murapol S.A.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	650	2019-05-28	2024-09-24
Murapol Real Estate S.A.	Przedsiębiorstwo badawczo-wdrożeniowe "Hydro-Pomp"	Umowa poręczenia	250	2020-12-15	2024-12-31
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	6 500	2021-05-31	2025-12-31
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	1 967	2021-11-30	2028-12-31
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	141 209	2021-11-02	2033-06-30
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	48 678	2021-11-02	2032-12-18
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	32 074	2021-11-02	2032-05-20
Murapol S.A.	Aceno Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	51 406	2021-11-02	2032-07-22
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o., Samaki Sp. z o. o., Soro Sp. z o. o., Moeda Sp. z o. o., Bank Pekao S.A.	Umowa gwarancji	33 500	2021-10-28	2027-12-31
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A Aceno Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	5 462	2022-02-03	2032-12-31
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A Life Spot Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	22 000	2023-02-07	2033-12-31
Murapol S.A.	Bank Pekao S.A.	Umowa gwarancji	28 843	2024-02-23	2034-12-31
Murapol S.A.	Life Spot Katowice Graniczna Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	62 591	2023-01-05	2035-01-22
Murapol S.A.	Life Spot Kraków Czerwone Maki Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	93 402	2023-02-01	2035-04-10
Murapol S.A.	Life Spot Kraków Lipska Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	59 690	2024-01-09	2036-03-12
Murapol S.A.	Life Spot Projekt 11 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	112 521	2024-01-08	2036-05-31
Murapol S.A.	SCG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Umowa poręczenia	21 500	2023-06-27	2026-12-31
Murapol S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	6 457	2023-10-05	2024-10-04
Murapol Real Estate S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	4 606	2023-10-05	2025-09-30
Murapol Real Estate S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	273	2023-10-05	2024-09-30

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Murapol Real Estate S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	2 264	2024-05-20	2025-09-30
Murapol S.A.	EPP RETAIL - POWERPARK TYCHY Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Umowa poręczenia	30 996	2024-05-09	2039-05-09
Murapol S.A.	EPP RETAIL - M1 POZNAŃ Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Umowa poręczenia	90 479	2024-05-09	2039-05-09
Murapol S.A.	EPP RETAIL - M1 CZĘSTOCHOWA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Umowa poręczenia	12 989	2024-05-09	2039-05-09
Murapol S.A.	EPP RETAIL - POWERPARK KIELCE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Umowa poręczenia	21 992	2024-05-09	2039-05-09
Murapol S.A.	EPP N.V.	Umowa opcji	6 207	2024-05-09	2028-01-07
Murapol S.A.	EPP N.V.	Umowa opcji	3 448	2024-05-09	2029-01-07
Murapol S.A.	EPP N.V.	Umowa opcji	862	2024-05-09	2029-01-07
Murapol S.A.	EPP N.V.	Umowa opcji	86	2024-05-09	2028-01-07
Cross Bud S.A.	Bruk Bet Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	400	2015-08-13	nieokreślony

### 23.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych

Na dzień 30 czerwca 2024 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku) Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe ani na aktywa niematerialne.

### 23.4 Zarządzanie kapitałem

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku nie nastąpiły istotne zmiany celów, zasad i procedur zarządzania kapitałem.

### 23.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Środki pieniężne w banku i w kasie	321 036	183 156
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	8 825	6 065

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT.

## 24 Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

### 24.1 Nabycie jednostek

W bieżącym okresie sprawozdawczym oraz okresie porównawczym nie było transakcji nabycia jednostek.

### 24.2 Zbycie jednostek

W bieżącym okresie sprawozdawczym oraz okresie porównawczym nie było transakcji sprzedaży jednostek.

### 24.3 Zbycie oraz nabycie udziałów niekontrolujących

Dnia 25 kwietnia 2024 roku spółka zależna Murapol Real Estate S.A. nabyła 3,6% akcji w Cross Bud S.A., przez co udział Grupy w kapitale tej spółki wzrósł do 100%; cena nabycia wyniosła 500 tys. PLN.

W dniu 9 maja 2024r. spółka zależna Emitenta Murapol Real Estate zbyła po 17,5% udziałów w czterech Spółkach Zależnych na rzecz EPP N.V. Następnie zawarła opcje odkupu wyżej opisanych udziałów.

W wyniku analizy umów opcji, Grupa uznaje, że ma bieżący dostęp do zwrotów związanymi z wszystkimi udziałami i nie rozpoznaje udziałów niekontrolujących. Szczegóły opisano w nocie 2 punkt 3 oraz w nocie 20.

### 24.4 Zmiany w udziałach niekontrolujących

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>Na początek okresu</b>	<b>1 425</b>	<b>2 769</b>
Dywidendy wypłacone przez jednostki zależne	-	-
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	(1 452)	(1 420)
Udział w wyniku jednostek zależnych	27	77
<b>Na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>1 427</b>

Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych związane są z wykupem udziałów mniejszościowych w spółce zależnej Cross Bud S.A.

## 25 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

### 25.1 Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Grupy.

	Zwiększenie /zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na zysk lub stratę brutto
<b>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 (niebadane)</b>		
PLN	+ 5%	(32 232)
PLN	- 5%	32 232
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023</b>		
PLN	+ 5%	(23 086)
PLN	- 5%	23 086

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

#### 30 czerwca 2024 roku (niebadane)

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	86 385	-	-	-	-	86 385
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	321 036	-	-	-	-	321 036
Kontrakt IRS (aktywa)	344	568	-	-	-	912
Kredyty bankowe	61 958	434 172	-	-	-	496 130
Obligacje	1 336	-	145 007	-	-	146 343
Kontrakt IRS (zobowiązania)	3 078	-	-	-	-	3 078

## 31 grudnia 2023 roku

### Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	65 012	-	-	-	-	65 012
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	183 156	-	-	-	-	183 156
Kredyty bankowe	63 398	63 909	327 371	-	-	454 678
Kontrakt IRS (zobowiązania)	4 095	2 952	-	-	-	7 047

## 25.2 Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej i potencjalne wypłaty dywidendy.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, umowy leasingu.

Saldo przeterminowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 30 czerwca 2024 i 31 grudnia 2023 było nieistotne, dotyczące głównie zakupu od dostawców materiałów, energii oraz podwykonawców i były niezwłocznie regulowane po potwierdzeniu salda zobowiązań oraz uzupełnieniu brakującej dokumentacji. W przypadku pozostałych klas zobowiązań finansowych nie wystąpiły salda przeterminowane.

Tabele poniżej przedstawiają zobowiązania finansowe Grupy na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

30 czerwca 2024 roku (niebadane)	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	642 473	-	32 387	94 275	657 032	-	<b>783 694</b>
Instrumenty pochodne	3 078	-	770	2 308	-	-	<b>3 078</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe	6 363	-	1 373	-	4 990	-	<b>6 363</b>
Leasing	40 727	-	1 510	4 531	18 633	91 380	<b>116 054</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	113 206	1 263	103 156	8 755	32	-	<b>113 206</b>
Kaucje	64 287	-	30 272	14 335	20 412	-	<b>65 019</b>
<b>Razem</b>	<b>870 134</b>	<b>1 263</b>	<b>169 468</b>	<b>124 204</b>	<b>701 099</b>	<b>91 380</b>	<b>1 087 414</b>

31 grudnia 2023 roku	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	454 678	-	28 762	85 975	490 452	-	605 189
Instrumenty pochodne	7 047	-	1 024	3 072	2 952	-	7 047
Leasing	30 075	-	1 215	3 489	15 200	69 730	89 634
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	71 959	1 362	73 122	241	34	-	74 759
Kaucje	60 522	-	27 088	14 050	20 092	-	61 230
<b>Razem</b>	<b>627 711</b>	<b>1 362</b>	<b>132 211</b>	<b>106 827</b>	<b>528 730</b>	<b>69 730</b>	<b>837 859</b>

## 25.3 Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi posiadanymi przez Grupę Kapitałową są: gotówka na rachunkach bankowych, należności handlowe i pozostałe z którymi związane jest maksymalne ryzyko kredytowe na jakie narażona jest Grupa Kapitałowa w związku z posiadanymi aktywami finansowymi. Grupa Kapitałowa zawiera transakcje w segmencie PRS wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej, a w segmencie deweloperskim z klientami indywidualnymi. Należności w ramach podstawowej działalności Grupy (segment deweloperski) realizowane są zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (wpłaty zaliczkowe na mieszkaniowe rachunki powiernicze). Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy Kapitałowej na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy Kapitałowej, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz udzielone pożyczki, ryzyko kredytowe Grupy Kapitałowej powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Poniższa tabela przedstawia pozycje tworzące ekspozycję na ryzyko kredytowe:

	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Pożyczki udzielone	63	80
Należności z tytułu dostaw i usług	17 505	37 781
Należności pozostałe*	14 137	15 099
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	86 385	65 012
Środki pieniężne w banku i w kasie	321 036	183 156
<b>Razem</b>	<b>439 126</b>	<b>301 128</b>

\* Pozostałe należności zawierają głównie należności od AEREF V PL Investment S.a.r.l. z tytułu zwrotu zaliczki na poczet wypłaty dywidendy w kwocie 11 723 tys. PLN.

Główne ryzyko kredytowe Grupy Kapitałowej związane jest przede wszystkim z należnościami handlowymi. Kwoty prezentowane w bilansie są wartościami netto, po pomniejszeniu o odpisy na oczekiwane straty kredytowe, oszacowane przez kierownictwo Grupy Kapitałowej na podstawie przeszłych doświadczeń oraz oceny aktualnej sytuacji ekonomicznej.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym. Aktywa finansowe są pogrupowane na podstawie charakteru (kategorii), okresu przeterminowania (gdzie było to możliwe) a następnie zbiorczo dla poszczególnych grup szacowane są wartości odpisów. Założenia przyjęte w modelu oparte są o dane historyczne z uwzględnieniem dostępnych dla Grupy informacji mogących mieć wpływ na przyszłe straty kredytowe. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

Koncentracja ryzyka kredytowego w Grupie Kapitałowej jest stosunkowo niewielka, w związku z rozłożeniem ekspozycji kredytowej na dużą liczbę odbiorców.

Poniższa tabela przedstawia strukturę wiekową należności handlowych:

Przedział	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Bieżące	16 956	34 186
1-30	294	3 218
31-60	37	6
61-90	107	51
91-180	111	320
>180	-	-
<b>Razem</b>	<b>17 505</b>	<b>37 781</b>

Ryzyko kredytowe dotyczące środków pieniężnych jest ograniczone, ponieważ kontrahentami Grupy są banki o wysokim ratingu kredytowym przyznany przez międzynarodowe agencje ratingowe.

Poniższa tabela przedstawia założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności:

	Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania przez kontrahenta (PD)	Ekspozycja kredytowa, która zostanie utracona w przypadku zaistnienia niewypłacalności kontrahenta (LGD)
Nieprzeterminowane	0,73%	75%-100%
przeterminowane do 30	14,66%	75%-100%
przeterminowane 31-60	38,34%	75%-100%
przeterminowane 61-90	55,92%	75%-100%
przeterminowane 91-180	69,74%	75%-100%
przeterminowane od 181*	100,00%	75%-100%



\*Za wyjątkiem kontrahentów, w przypadku których Grupa dokonała indywidualnej oceny oczekiwanych strat kredytowych, z uwzględnieniem posiadanych zabezpieczeń.

## 26 Instrumenty finansowe

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		30 czerwca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku	30 czerwca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
<b>Aktywa finansowe</b>					
Pożyczki udzielone (długo i krótkoterminowe)	AFWwZK	63	80	63	80
Instrumenty pochodne	IPPdO	912	-	912	-
Należności z tytułu dostaw i usług	AFWwZK	17 505	37 781	17 505	37 781
Pozostałe należności krótkoterminowe i długoterminowe	AFWwZK	14 137	16 561	14 137	16 561
Kaucje budowlane	AFWwZK	52	24	52	24
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	AFWwZK	86 385	65 012	86 385	65 012
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	321 036	183 156	321 036	183 156
		<b>440 090</b>	<b>302 614</b>	<b>440 090</b>	<b>302 614</b>
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	40 727	30 705	40 727	30 705
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	ZFWwZK	642 473	454 678	642 473	454 678
Instrumenty pochodne	IPPdO	3 078	7 047	3 078	7 047
Pozostałe zobowiązania finansowe	ZFWwZK	6 363	-	6 363	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	ZFWwZK	113 206	71 959	113 206	71 959
Pozostałe zobowiązania	ZFWwZK	5 285	3 338	5 285	3 338
Kaucje budowlane	ZFWwZK	64 287	60 522	64 287	60 522
		<b>875 419</b>	<b>628 249</b>	<b>875 419</b>	<b>628 249</b>

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu  
ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu  
IPPdO – Instrumenty pochodne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Poziom hierarchii wartości wszystkich instrumentów zaklasyfikowano do poziomu 2, tj. techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej, jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny.

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych podana jest w kwocie, za którą dany instrument mógłby być wymieniony w aktualnej transakcji pomiędzy zainteresowanymi stronami, z wyjątkiem sprzedaży przymusowej lub likwidacyjnej.

Przy szacowaniu wartości godziwej zastosowano następujące metody i założenia:

- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, saldo indywidualnych rachunków powierniczych, należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wykazują wartości godziwe zbliżone do ich wartości bilansowej, głównie ze względu na krótkie terminy zapadalności i wymagalności tych instrumentów,
- wartość godziwa oprocentowanych instrumentów dłużnych (w tym zobowiązania z tytułu leasingu, kredyty bankowe, obligacje i pożyczki) oraz udzielonych pożyczek jest zbliżona do ich wartości bilansowej głównie ze względu na fakt, że stopy procentowe oraz marże tych instrumentów są na poziomie rynkowym.

## 27 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku i 30 czerwca 2023 roku lub na dzień 31 grudnia 2023 roku:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>zakup usług przez:</b>	<b>4 869</b>	<b>2 525</b>	<b>5 224</b>	<b>2 621</b>
Murapol S.A. od:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	4 311	2 151	4 576	2 221
spółki z Grupy od:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	558	374	648	400
<b>sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:</b>	<b>68 114</b>	<b>36 588</b>	<b>108 731</b>	<b>49 497</b>
Murapol S.A. na rzecz:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-	-	-
spółki z Grupy na rzecz:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	68 114	36 588	108 731	49 497
<b>odsetki od pożyczki otrzymanej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>odsetki od pożyczki udzielonej przez:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
<b>Należności od podmiotów powiązanych:</b>	<b>22 988</b>	<b>46 450</b>
<b>Należności z tytułu dostaw</b>	<b>11 151</b>	<b>34 687</b>
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	11 151	34 687
<b>Pozostałe należności</b>	<b>11 837</b>	<b>11 763</b>
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	11 834	11 761
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	3	2
<b>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:</b>	<b>10 124</b>	<b>10 412</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw</b>	<b>2 784</b>	<b>2 798</b>
Murapol S.A. na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	2 646	2 661
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	138	137
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
Murapol S.A. na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	1
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami</b>	<b>7 340</b>	<b>7 613</b>
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	7 340	7 613

## 27.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>Zarząd</b>				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	2 879	439	2 401	439
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	3 724	379	2 846	380
Premia motywacyjna	1 250	625	850	425
<b>Rada Nadzorcza</b>				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	211	121	180	90
	<b>8 064</b>	<b>1 564</b>	<b>6 277</b>	<b>1 334</b>

Dnia 17 listopada 2021 roku została podpisana umowa dotycząca programu długoterminowej premii motywacyjnej pomiędzy niektórymi członkami Zarządu Murapol S.A., a AEREF V PL Investment S.a.r.l. i AEREF V PL Master S.a.r.l. (tj. podmiot bezpośrednio kontrolujący AEREF V PL Investment S.a.r.l.). Wysokość premii jest uzależniona od stopy zwrotu z inwestycji w Grupę dla AEREF V PL Investment S.a.r.l. lub AEREF V PL Master S.a.r.l. (tj. podmiotu bezpośrednio kontrolującego AEREF V PL Investment S.a.r.l.) (razem jako „AEREF V PL”). Premia będzie wypłacana w formie pieniężnej przez AEREF V PL, w wysokości określonej osobno dla każdego z uczestników jako procent wpływów netto z inwestycji AEREF V PL w Murapol S.A. przekraczających próg 10%. Uprawnienia do premii nabywane są w okresie do dnia 31 grudnia 2024 roku, w przypadku rozwiązania kontraktów menedżerskich przed tym dniem uczestnicy tracą prawo do premii (tzw. warunek nabycia uprawnień związany ze świadczeniem usługi).

W ocenie Grupy, wysokość premii jest efektywnie uzależniona od wartości instrumentów kapitałowych Spółki, w związku z czym premia stanowi transakcję płatności w formie akcji. Ze względu na fakt, że premia jest rozliczana przez AEREF V PL, tj. jednostkę dominującą wobec Spółki, ujmuje się ją jako rozliczaną w instrumentach kapitałowych oraz ujmuje odpowiadający jej wzrost kapitału własnego jako wkład podmiotu dominującego wobec Spółki.

Dniem przyznania uprawnień, tj. dniem w którym zawarta została umowa dotycząca płatności w formie akcji jest 17 listopada 2021 roku, niemniej jednak uczestnicy programu zostali poinformowani, że będą nią objęci oraz poznali jej kluczowe warunki już w kwietniu 2020 roku – dlatego dzień ten został przyjęty jako początek okresu nabywania uprawnień, w którym ujmowany jest koszt programu.

Wartość godziwa programu na dzień przyznania wynosiła 9 mln PLN i została ustalona w oparciu o oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji.

Do dnia 30 czerwca 2024 roku koszt programu długoterminowej premii motywacyjnej dla Grupy wynosi narastająco 7 825 tys. PLN. Tabela powyżej prezentuje koszt programu ujęty w raportowanych okresach.

## 28 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Dnia 19 lipca 2024 r. Spółka podpisała aneks do umowy kredytowej z konsorcjum banków kredytujących, na podstawie którego Bank Pekao S.A. uruchomi linię gwarancyjną do kwoty 20 mln PLN. Uruchomienie przedmiotowej linii gwarancyjnej nie wpłynie na zwiększenie kwoty pierwotnie udzielonego kredytu ani na rozszerzenie dotychczas udzielonych zabezpieczeń.

## Podpisy

### Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

Grzegorz Ryguła  
Dyrektor ds. Sprawozdawczości

Podpis

### Podpisy Członków Zarządu

Nikodem Iskra  
Prezes Zarządu

Podpis

Przemysław Kromer  
Członek Zarządu

Podpis

Iwona Sroka  
Członek Zarządu

Podpis

