

Sprawozdanie Rady Nadzorczej  
Murapol S.A.  
z działalności w okresie  
od dnia 1 stycznia 2024 r.  
do dnia 31 grudnia 2024 r.



## **I. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I JEJ KOMITETÓW W ROKU OBROTOWYM 2024.**

Rada Nadzorcza Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej (dalej „Spółka”) sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Rada Nadzorcza działa zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu i regulaminu Rady Nadzorczej.

Zgodnie ze Statutem Spółki, Rada Nadzorcza składa się z 7 do 9 członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie na wspólną trzyletnią kadencję (z zastrzeżeniem „Uprawnienia Osobistego” opisanego poniżej), a liczba członków Rady Nadzorczej ustalana jest przez Walne Zgromadzenie. W obrębie Rady Nadzorczej powołuje się Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej w liczbie od 1 do 3, wybieranych przez Radę Nadzorczą z własnego grona, z zastrzeżeniem Uprawnienia Osobistego.

Akcjonariuszowi Uprawnionemu w rozumieniu statutu Spółki (dalej „Uprawniony”) przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania członków Rady Nadzorczej w następujący sposób: 1) tak długo jak Akcjonariusz Uprawniony będzie posiadać co najmniej 33.34% w ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariuszowi Uprawnionemu będzie przysługiwało uprawnienie osobiste do powołania i odwołania 4 (czterech) członków Rady Nadzorczej (w przypadku siedmioosobowej Rady Nadzorczej) oraz 5 (pięciu) członków Rady Nadzorczej (w przypadku ośmio- i dziewięcioosobowej Rady Nadzorczej) spośród których Akcjonariusz Uprawniony wskazuje Przewodniczącego Rady Nadzorczej („Uprawnienie Osobiste”).

Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem, że prawo głosu Uprawnionego prawo głosu Akcjonariusza Uprawnionego przy wyborze jednego Członka Niezależnego jest wyłączone tak długo jak posiada on co najmniej 33.34% głosów w ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Kadencja Rady Nadzorczej jest liczona w latach obejmujących okres 12 miesięcy.

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 kwietnia 2024 roku, skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

<b>Rada Nadzorcza</b>	<b>Funkcja</b>
John Ruane	Przewodniczący Rady Nadzorczej
William Twemlow	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Dyjas	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Piotr Fijołek	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Lukas Gradischnig	Członek Rady Nadzorczej
Nebil Şenman	Członek Rady Nadzorczej
Justyna Bauta-Szostak	Członek Rady Nadzorczej
Brendan O`Mahony	Członek Rady Nadzorczej

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbyło się w dniu 30 kwietnia 2024 r. określiło liczbę Członków Rady Nadzorczej nowej kadencji na 9 osób i powołało w

dniu 30 kwietnia 2024 r. do składu Rady Nadzorczej, na wspólną, 3-letnią kadencję, rozpoczynającą się w dniu 30 kwietnia 2024 r. następujące osoby:

- 1. Johna Ruane, powierzając mu funkcję Członka Rady Nadzorczej;
- 2. Williama Twemlow, powierzając mu funkcję Członka Rady Nadzorczej;
- 3. Macieja Dyjas, powierzając mu funkcję Członka Rady Nadzorczej;
- 4. Piotra Fijołek, powierzając mu funkcję Członka Rady Nadzorczej;
- 5. Lukasa Gradischnig, powierzając mu funkcję Członka Rady Nadzorczej;
- 6. Nebila Senman, powierzając mu funkcję Członka Rady Nadzorczej;
- 7. Brendana O'Mahony, powierzając mu funkcję niezależnego Członka Rady Nadzorczej, o którym mowa w art. 18 ust. 1 Statutu Spółki;
- 8. Justynę Bauta-Szostak, powierzając jej funkcję niezależnego Członka Rady Nadzorczej, o którym mowa w art. 18 ust. 1 Statutu Spółki;
- 9. Anielę Hejnowska, powierzając jej funkcję niezależnego Członka Rady Nadzorczej, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i ust. 3 Statutu Spółki.

W dniu 3 czerwca 2024 r. Akcjonariuszowi Uprawnionemu w rozumieniu Statutu Spółki złożył oświadczenie, że następujących członków Rady Nadzorczej Spółki uznaje za powołanych w wykonaniu uprawnienia osobistego opisanego w art. 17 ust. 7 Statutu Spółki:

- 1. John Ruane
- 2. William Twemlow
- 3. Lukas Gradischnig
- 4. Nebil Senman
- 5. Maciej Dyjas

Ponadto, Akcjonariusz Uprawniony wskazał Pana Johna Ruane – jako Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 7 czerwca 2024 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o określeniu liczby wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej na: 3 osoby. Ponadto, z dniem 7 czerwca 2024 r. Rada Nadzorcza powołała do pełnienia funkcji Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej: Pan Macieja Dyjasa, Pana Williama Twemlow oraz Pana Piotra Fijołek.

W okresie od 30 kwietnia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku, a także na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

Rada Nadzorcza	Funkcja
John Ruane	Członek Rady Nadzorczej (przy czym funkcję Przewodniczącego objął na podstawie oświadczenia z dnia 3 czerwca 2024 r.)
William Twemlow	Członek Rady Nadzorczej (przy czym funkcję Wiceprzewodniczącego objął na podstawie uchwały podjętej dnia 7 czerwca 2024 r.)
Maciej Dyjas	Członek Rady Nadzorczej (przy czym funkcję Wiceprzewodniczącego objął na podstawie uchwały podjętej dnia 7 czerwca 2024 r.)

Piotr Fijołek	Członek Rady Nadzorczej (przy czym funkcję Wiceprzewodniczącego objął na podstawie uchwały podjętej dnia 7 czerwca 2024 r.)
Lukas Gradischnig	Członek Rady Nadzorczej
Nebil Şenman	Członek Rady Nadzorczej
Justyna Bauta-Szostak	Członek Rady Nadzorczej
Brendan O`Mahony	Członek Rady Nadzorczej
Aniela Hejnowska	Członek Rady Nadzorczej

Zgodnie z statutem Spółki, co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać warunki niezależności dla członków rad nadzorczych w rozumieniu ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1089, ze zm.), a także nie mieć rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce. Kandydat na niezależnego członka Rady Nadzorczej składa Spółce, przed jego powołaniem do składu Rady Nadzorczej, pisemne oświadczenie o spełnieniu kryteriów niezależności. W przypadku wystąpienia sytuacji, w wyniku której dany członek Rady Nadzorczej przestanie spełniać kryterium niezależności, taki członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia o tym Spółki. Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, trzech członków Rady Nadzorczej (Justyna Bauta-Szostak, Aniela Hejnowska i Brendan O'Mahony) spełnia określone powyżej kryteria niezależności.

W ocenie Rady Nadzorczej w 2024 r. kryteria niezależności, zgodnie z ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1089, ze zm.) w roku 2024 spełniała Pani Justyna Bauta-Szostak, Pani Aniela Hejnowska oraz Pan Brendan O'Mahony.

W ramach Rady Nadzorczej Spółki funkcjonują stałe komitety: Komitet Audytu, Komitet Inwestycyjny oraz Komitet Nominacji i Wynagrodzeń, których skład opisany został w sprawozdaniach tych komitetów, które zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą oraz załączone do niniejszego sprawozdania Rady Nadzorczej.

Obecnie dwie kobiety zostały powołane w skład Rady Nadzorczej. W ocenie Rady Nadzorczej, Spółka wspiera realizację polityki różnorodności, jednakże przy podejmowaniu decyzji o powołaniu lub zatrudnieniu określonej osoby bierze pod uwagę przede wszystkim kompetencje oraz odpowiednie doświadczenie zawodowe i wykształcenie, bez względu na płeć takiej osoby.

## **II. PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ I JEJ KOMITETÓW.**

W roku obrotowym 2024 odbyły się cztery formalne posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki – w dniu 26 marca 2024 r., 7 czerwca 2024 r., 1 października 2024 r. oraz 5 grudnia 2024 r. W posiedzeniach uczestniczyli także Członkowie Zarządu Spółki, którzy m.in. udzielali informacji odnośnie bieżącej działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Murapol.

Ponadto, w trakcie roku Rada Nadzorcza procedowała oraz podejmowała uchwały w trybie obiegowym bądź w trybie elektronicznym. Między innymi, podjęto uchwały w sprawie zatwierdzenia rocznego budżetu spółki na 2024 rok oraz wyrażenia zgody w sprawie zawarcia istotnych dla Spółki umów.

Rada współpracowała w trakcie roku z członkami Zarządu Spółki, analizując i omawiając na posiedzeniach oraz w trakcie spotkań roboczych bieżącą sytuację Spółki oraz kwestie związane z planami strategicznymi dotyczącymi rozwoju w ramach grupy w okresie najbliższych miesięcy.

Rada Nadzorcza ocenia, że prowadziła swoje działania rzetelnie, w celu zapewnienia ochrony interesów wszystkich akcjonariuszy Spółki.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu Spółki oraz Regulaminu Rady Nadzorczej, prowadząc stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich obszarach jej działania, a także rozpatrując zagadnienia i wnioski przedkładane przez Zarząd Spółki.

W skład Rady Nadzorczej wchodziły osoby posiadające należytą wiedzę i doświadczenie zawodowe z dziedzin zarządzania, rachunkowości i finansów, jak i osoby posiadające znaczną wiedzę z sektora działania Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej posiadają szerokie doświadczenie zawodowe, wiedzę oraz umiejętności, włączając gruntowną wiedzę o Spółce oraz zrozumienie jej działalności.

Członkowie Rady Nadzorczej przez cały 2024 rok pracowali niezależnie od Zarządu i zachowywali niezależność poglądów na temat działalności Spółki.

Rada Nadzorcza wykonywała swoje obowiązki kolegialnie, a także przy pomocy trzech komitetów: Komitetu Audytu, Komitetu Inwestycyjnego oraz Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń.

Do niniejszego sprawozdania załączono sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu za okres od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r., sprawozdanie z działalności Komitetu Inwestycyjnego za okres od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r., sprawozdanie z działalności Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń za okres od dnia 7 czerwca 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r., które zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą.

### **III. OCENA SYTUACJI SPÓŁKI W UJĘCIU SKONSOLIDOWANYM, Z UWZGLĘDNIENIEM OCENY SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO.**

#### **1. Informacje ogólne na temat sytuacji spółki.**

Rada Nadzorcza po rozpatrzeniu, pozytywnie zaopiniowała sprawozdanie finansowe Murapol S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. oraz sprawozdanie

Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 grudnia 2024 r.

W ocenie Rady Nadzorczej rok 2024 był kolejnym udanym rokiem działalności Spółki i Grupy Kapitałowej. Pomimo niekorzystnych warunków makroekonomicznych tj. wysoka inflacja i wysokie stopy procentowe oraz geopolitycznych w postaci konfliktu zbrojnego w Ukrainie Spółka osiągnęła wypracowała zgodne z oczekiwaniami, bardzo dobre wyniki finansowe.

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży osiągnęły historyczny poziom ponad 1 330 mln PLN, a skonsolidowany zysk netto wyniósł 242 mln PLN. W ujęciu jednostkowym zysk wyniósł 241,8 mln PLN.

Grupa osiągnęła również rekordowe wyniki operacyjne. Podpisano 3 075 umów deweloperskich i przekazano klientom 2 915 lokali.

W segmencie PRS odnotowano 144 mln przychodów ze sprzedaży, oraz podpisano umowy na budowę 948 lokali..

Sytuacja majątkowa również przedstawia się korzystnie. Aktywa Spółki na 31 grudnia wyniosły 1 444 mln PLN, a aktywa Grupy Kapitałowej 2 160 mln PLN. Skonsolidowany bilans wykazuje się zdrową strukturą typową dla dobrze zarządzanej Grupy deweloperskiej. 76% aktywów stanowią zapasy

W ocenie Rady Nadzorczej Zarząd Spółki bardzo umiejętnie realizuje strategię rozwoju. Na 31 grudnia 2024 w budowie znajdowało się 7 756 mieszkań o łącznej powierzchni 318,5 tys. mkw, w porównaniu do 6 238 mieszkań o powierzchni 256 tys. mkw na koniec 2023 r.

Grupa prowadzi rozsądną politykę finansową. Grupa Kapitałowa jest finansowana jednym kredytem konsorcjalnym oraz obligacjami korporacyjnymi. Jest to finansowanie o charakterze otwartym, nie projektowym, które Spółka może wykorzystać na finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i kapitału obrotowego Spółki. Obecne poziomy realizacji kowenantów z umowy kredytowej oraz warunków emisji obligacji jak i wykonane wewnętrznie analizy wrażliwości pozwalają oceniać sytuację związaną z finansowaniem Grupy jako stabilną. Osiągnięte zadłużenie było zgodne z oczekiwaniami. Zadłużenie Grupy pozostaje na bezpiecznym poziomie i jednocześnie zapewnia finansowanie bieżącej działalności oraz potrzeb inwestycyjnych.

## **2. Ocena systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, zapewniania zgodności działalności z normami lub mającymi zastosowanie praktykami oraz audytu wewnętrznego.**

Profil działalności Murapol S.A. oraz jej spółek w grupie nie uległ zmianom w stosunku do roku 2023, a w roku 2024 system kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz system compliance były oparte o podobne mechanizmy działania.

Kontrola wewnętrzna ma na celu:

- a. zapewnienie, że czynności podejmowane przez pracowników są realizowane zgodnie z przyjętą procedurą;
- b. przeciwdziałanie niegospodarności;
- c. stworzenie warunków dla ochrony majątku Spółki i efektywnego jego wykorzystania;
- d. ustalenie przyczyn i skutków stwierdzonych nieprawidłowości;
- e. formułowanie wniosków dla Zarządu i Rady Nadzorczej.

Nadzór nad funkcjonowaniem i skutecznością kontroli wewnętrznej oraz nad sprawozdawczością finansową sprawuje Rada Nadzorcza Spółki oraz Komitet Audytu.

Kontrola przeprowadzana przez Radę Nadzorczą ma charakter kontroli instytucjonalnej i kontroli funkcjonalnej. Kontrola jest sprawowana na dwóch płaszczyznach – (i) kontroli bieżącej, opierającej się na cyklicznych naradach z Zarządem Spółki, analizowaniem bieżących zagadnień, wyników finansowych i wyników operacyjnych, weryfikacją działań i decyzji Zarządu podejmowanych w normalnym toku działalności (ii) kontroli formalnej polegającej na zatwierdzaniu lub opiniowaniu decyzji podejmowanych przez Zarząd w świetle obowiązującego Statutu i innych aktów wewnętrznych obowiązujących w Spółce.

Rada Nadzorcza bardzo pozytywnie ocenia taki model sprawowania kontroli, który z jednej strony zapewnia zgodność działalności z obowiązującymi procedurami i pozwala zachować zasadę rozliczalności procesów przebiegających w Spółce, a z drugiej strony pozwala na utrzymanie stałego bezpośredniego kontaktu z Zarządem i odpowiednie reagowanie na aktualne wydarzenia w Spółce.

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają:

- a. ryzyko finansowe obejmujące odchylenie od planu finansowego (zatwierdzonego budżetu);
- b. ryzyko finansowe związane z odchyleniem od zakładanych przepływów pieniężnych (ryzyka niewypłacalności);
- c. ryzyko finansowe związane z nieosiągnięciem zakładanych marży sprzedaży;
- d. ryzyko operacyjne związane z terminową realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego;
- e. ryzyko prawne związane z nabywanymi gruntami.

Z kolei głównym elementem kontroli i zarządzania ryzykiem w zakresie sprawozdawczości finansowej jest weryfikacja sprawozdań jednostkowych oraz skonsolidowanych przez niezależnego biegłego rewidenta. W tym zakresie dodatkowe funkcje kontrolne pełni także Komitet Audytu.

Właściwe zarządzanie ryzykiem odbywa się również poprzez specjalizację poszczególnych Spółek z Grupy, które są odpowiedzialne za określone obszary, takie jak:

- a. rachunkowość, kontroling, podatki i zarządzanie zasobami ludzkimi;

- b. sprzedaż nieruchomości;
- c. nabywanie nieruchomości gruntowych i projektowanie;
- d. wykonawstwo projektów deweloperskich.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia podział kompetencji pomiędzy poszczególnymi Spółkami w Grupie przez co poszczególne procesy mogą być odpowiednio wyodrębnione, weryfikowane i rozliczane. Analiza wydarzeń roku 2024 pozwala przyjąć, że wprowadzone mechanizmy zarządzania ryzykiem funkcjonują prawidłowo.

Również zadania w zakresie compliance są oparte o podział obowiązków i kontrolę sprawowaną przez wysoko wyspecjalizowane działy i oparte o wiedzę specjalistów z poszczególnych zakresów. W tej materii istotnym wsparcie jest rozbudowany zespół prawników odpowiedzialnych za doradztwo i nadzór nad poszczególnymi procesami, dla zapewnienia pełnej zgodności z obowiązującymi przepisami.

Procesy, które zachodziły w Spółce w roku 2024 były bardzo zbliżone do tych, które miały miejsce w roku 2023.

Bardzo istotnym elementem, na który Rada Nadzorcza kładzie również nacisk jest ustawiczne szkolenie kadry pracowniczej i podnoszenie ich kwalifikacji. Pozwala to zarówno na zapewnienie ich odpowiedniej wiedzy jak również zapewnienie stabilizacji zatrudnienia i eliminację ryzyk, które pojawiają się przy dużej rotacji pracowników.

Rok 2024 był pierwszym pełnym rokiem obecności Spółki Murapol na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W ocenie Rady Nadzorczej Spółka prawidłowo przygotowała się do wymogów prawnych obejmujących emitentów giełdowych i właściwie zarządza procesem zgodności w tym zakresie.

#### **IV. OCENA STOSOWANIA PRZEZ SPÓŁKĘ ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO ORAZ SPOSOBU WYPEŁNIANIA OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH DOTYCZĄCYCH ICH STOSOWANIA OKREŚLONYCH W REGULAMINIE GIEŁDY I PRZEPISACH DOTYCZĄCYCH INFORMACJI BIEŻĄCYCH I OKRESOWYCH PRZEKAZYWANYCH PRZEZ EMITENTÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, WRAZ Z INFORMACJĄ NA TEMAT DZIAŁAŃ, JAKIE RADA NADZORCZA PODEJMOWAŁA W CELU DOKONANIA TEJ OCENY.**

Od dopuszczania akcji spółki do obrotu na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., na podstawie uchwały Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nr 1359/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r. spółka Murapol S.A. podlegała zbiorowi zasad przyjętych przez Radę Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 29 marca 2021 r. Uchwałą Nr 13/1834/2021 tj. „Dobrym Praktykom Spółek Notowanych na GPW 2021” („DPSN 2021”).

Zarząd stosował wszystkie zasady ładu korporacyjnego zgodnie z DPSN 2021, z zastrzeżeniem następujących: 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 6.4.



W dniu 28 marca 2025 r. zostało podpisane Sprawozdanie Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 r., w ramach którego zostało zamieszczone, jako wyodrębniona część tego sprawozdania, oświadczenie Spółki o stosowaniu ładu korporacyjnego wynikającego z DPSN 2021. Oświadczenie Spółki zawiera również informacje, które zasady i rekomendacje DPSN 2021 nie były przez Spółkę stosowane w 2024 r. wraz z uzasadnieniem.

Rada Nadzorcza ocenia, iż Spółka w stosowanym terminie złożyła oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego. Treść powyższego oświadczenia koresponduje z dyspozycjami przepisu §70 ust. 6 pkt 5) rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Ponadto, Spółka zamieściła informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w DPSN 2021 pod adresem:

<https://murapol.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny/dobre-praktyki-spolek-notowanych-na-gpw>

Rada Nadzorcza monitorowała stosowanie przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego oraz sposób wypełniania obowiązków informacyjnych dotyczących ich stosowania określonych w Regulaminie Giełdy Papierów Wartościowych i przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych m.in. poprzez omawianie powyższych kwestii z Zarządem, dokonywanie analizy oraz weryfikacji poprawności informacji i dokumentów zamieszczonych na stronie internetowej Spółki.

Z uwagi na powyższe, Rada Nadzorcza ocenia, że Spółka w prawidłowy sposób wypełnia obowiązki informacyjne dotyczące stosowania ładu korporacyjnego. Nadto, w ocenie Rady Nadzorczej opublikowane przez Spółkę wyjaśnienia dotyczące zakresu stosowania przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego zostały dokonane w sposób przejrzysty, dokładny i wyczerpujący dla akcjonariuszy, inwestorów oraz innych zainteresowanych.

## **V. OCENA ZASADNOŚCI WYDATKÓW, PONOSZONYCH PRZEZ SPÓŁKĘ I JEJ GRUPĘ NA WSPIERANIE KULTURY, SPORTU, INSTYTUCJI CHARYTATYWNYCH, MEDIÓW, ORGANIZACJI SPOŁECZNYCH, ZWIĄZKÓW ZAWODOWYCH ITP.**

Odpowiedzialność społeczna jest ważną częścią działalności Grupy Kapitałowej Murapol. Organizacja kładzie nacisk nie tylko na wysokie standardy aktywności biznesowej, ale również angażuje się w zrównoważony rozwój społeczności i regionów, w których jest obecna. Kluczowe obszary działalności CSR Grupy Kapitałowej Murapol to:

- Sport – wsparcie zarówno sportu profesjonalnego, w tym wybitnego skiaplinisty Andrzeja Bargiela, pierwszej drużyny Widzewa Łódź, rozbudowę ścieżek rowerowych enduro trails w Bielsku-Białej czy Puchar Świata UCI, jak

i krzewienie aktywności sportowej wśród dzieci i młodzieży, w tym sponsoring igrzysk dla młodych adeptów piłki nożnej - Murapol Cup w Krakowie oraz Hokejowe Nadzieje Olimpijskie przy Infinitas KTH.

- Kultura i sztuka – partner Festiwalu Hipolita i Ludwika warszawskiego Stowarzyszenia Mieszkańców i Przyjaciół Kolonii Wawelberga czy Zimowego Wilanowa organizowanych przez Urząd Dzielnicy Wilanów, Cavatina Guita Festival w Bielsku Białej czy Szekspir w Parku First Gate Theatre Foundation.
- Działania na rzecz społeczności lokalnych, w tym m.in. wsparcie Summer Łódź Festiwal czy Regionalnego Kongresu Kobiet Podbeskidzia w Bielsku-Białej.
- Projekty charytatywne, w tym zaangażowanie w akcje: All4Kids, Szlachetna Paczka czy pomoc osobom poszkodowanym przez powódź w ramach akcji PZFD.

Poza działania sponsoringowymi, GK Murapol bierze czynny udział w dyskursie publicznym na ważne dla branży tematy, zarówno w sferze legislacyjnej, operacyjnej, jak i ESG.

Zgodnie z zasadami 1.5 oraz 2.11.5 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, Spółka ujawniała wydatki ponoszone przez Spółkę oraz całą Grupę Kapitałową na działania wspierające sport, kulturę i sztukę, projekty na rzecz społeczności lokalnych czy charytatywne. Kwoty przeznaczone na powyższe cele nie są istotne w skali spółki i nie budzą zastrzeżeń ze strony Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działania Spółki i całej Grupy Kapitałowej Murapol w zakresie społecznej odpowiedzialności biznesu.

## **VI. WYNIKI OCEN SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO MURAPOL S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 R., SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MURAPOL S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2024 R., SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ MURAPOL S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 R., WNIOSKU ZARZĄDU DOTYCZĄCEGO PODZIAŁU ZYSKU ZA ROK 2024.**

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Murapol S.A. z oceny:

- 1) Sprawozdania finansowego Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.
- 2) Sprawozdania Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 r.
- 3) Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.

zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na podstawie uchwały nr A/32/03/2025 z dnia 31 marca 2025 r., która wraz z przedmiotowym sprawozdaniem stanowi załącznik nr 3 do niniejszego Sprawozdania.

Rada Nadzorcza, zgodnie z treścią uchwały nr A/30/03/2025 z dnia 31 marca 2025 r., pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu, aby

1) część zysku netto Spółki za rok 2024 w kwocie 80.376.000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt milionów trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych 00/100), tj. 1,97 zł (słownie: jeden złoty 97/100) za każdą akcję, przeznaczona została na wypłatę dywidendy akcjonariuszom MURAPOL S.A.

2) część zysku netto Spółki za rok 2024 w kwocie 119.952.000,00 zł (słownie: sto dziewiętnaście milionów dziewięćset pięćdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100) przeznaczona została na kapitał rezerwowy Spółki, utworzony w celu wypłaty przyszłych zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy,

3) pozostałą część w kwocie 41.480.219,65 zł (słownie: czterdzieści jeden milionów czterysta osiemdziesiąt tysięcy dwieście dziewiętnaście złotych 65/100) przeznaczona została na powiększenie kapitału zapasowego MURAPOL S.A.

Przedmiotowa uchwała nr A/30/03/2025 z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Murapol S.A. za rok 2024, stanowi załącznik nr 4 do niniejszego Sprawozdania.

## **VII. OCENA REALIZACJI PRZEZ ZARZĄD OBOWIĄZKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 380<sup>1</sup> KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH**

Rada Nadzorcza ocenia, że Zarząd w pełni prawidłowo realizował obowiązki związane z udzielaniem Radzie Nadzorczej informacji wynikających z przepisu art. 380<sup>1</sup> Kodeksu spółek handlowych. W szczególności, przed każdym posiedzeniem Rady Nadzorczej, Zarząd przekazywał Radzie Nadzorczej informacje o uchwałach zarządu i ich przedmiocie, stanie finansów (przepływów pieniężnych), dokonanej sprzedaży nieruchomości, budowach w toku, akwizycjach nieruchomości, podejmowanych działaniach marketingowych, podejmowanych działaniach reorganizacyjnych grupy oraz prognozach finansowych.

Rada Nadzorcza, w dniu 15 grudnia 2022 r. podjęła także uchwałę, na podstawie której postanowiła, że wszelkie informacje udzielane przez Zarząd Radzie Nadzorczej, w tym określone w art. 380<sup>1</sup> §1 i §2 Kodeksu spółek handlowych, nie muszą być przekazywane w formie pisemnej, mogą być przekazywane także ustnie, mailowo i każdym innym środkiem przekazu, w tym w postaci prezentacji na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

W roku obrotowym 2024, Zarząd na bieżąco przedstawiał Członkom Rady Nadzorczej i omawiał z nimi wyniki biznesowe i finansowe, wykonanie biznesplanu i budżetu jak również kwestie bieżące wskazywane przez członków Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej w trakcie roku obrotowego 2024 omawiali również z Zarządem wszelkie inne kwestie związane z działalnością Spółki, w tym dotyczące kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance).

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę całokształt przekazywania informacji przez Zarząd, Rada Nadzorcza ocenia, że Zarząd w roku obrotowym 2024 w sposób prawidłowy wypełniał obowiązki informacyjne, o których mowa w art. 380<sup>1</sup> kodeksu spółek handlowych.

**VIII. OCENA SPOSOBU SPORZĄDZANIA LUB PRZEKAZYWANIA RADZIE NADZORCZEJ PRZEZ ZARZĄD INFORMACJI, DOKUMENTÓW, SPRAWOZDAŃ LUB WYJAŚNIEŃ ZAŻĄDANYCH W TRYBIE OKREŚLONYM W ART. 382 §4 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH**

W roku obrotowym 2024 r. Rada Nadzorcza posiadała pełny dostęp do informacji, dokumentów, sprawozdań Spółki, a Zarząd oraz pracownicy Spółki udzielali wyjaśnień członkom Rady Nadzorczej na każdą prośbę Członków Rady Nadzorczej. Z uwagi na to, Rada Nadzorcza nie skierowała w roku obrotowym 2024 formalnego żądania w trybie określonym w art. 382 §4 Kodeksu spółek handlowych, do osób w tym przepisie wymienionych.

**IX. INFORMACJA O ŁĄCZNYM WYNAGRODZENIU NALEŻNYM OD SPÓŁKI Z TYTUŁU WSZYSTKICH BADAŃ ZLECONYCH PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ W TRAKCIE ROKU OBROTOWEGO W TRYBIE OKREŚLONYM W ART. 382<sup>1</sup> KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH**

W roku obrotowym 2024 Rada Nadzorcza nie zlecała badań w trybie określonym w art. 382<sup>1</sup> Kodeksu spółek handlowych.

Rada Nadzorcza przedkłada niniejsze sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu do rozpatrzenia, rekomendując jednocześnie podjęcie przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie udzielenia Członkom Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonania obowiązków w okresie od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r.

Załączniki:

- 1) Sprawozdanie Komitetu Audytu Spółki Murapol S.A. z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.
- 2) Sprawozdanie Komitetu Inwestycyjnego Spółki Murapol S.A. z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.
- 3) Sprawozdanie Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Spółki Murapol S.A. z działalności w okresie od dnia 7 czerwca 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.
- 4) Uchwała Rady Nadzorczej nr A/32/03/2025 z dnia 31 marca 2025 r. oraz Sprawozdanie Rady Nadzorczej Murapol S.A. z oceny:
  - a. Sprawozdania finansowego Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.
  - b. Sprawozdania Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 r.
  - c. Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.,
- 5) Uchwała Rady Nadzorczej nr A/30/03/2025 z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Murapol S.A. za rok 2024.

dnia 31 marca 2025 roku

Sprawozdanie Komitetu Audytu  
Murapol S.A.  
z działalności Komitetu Audytu  
w okresie  
od dnia 1 stycznia 2024 r.  
do dnia 31 grudnia 2024 r.



## I. SKŁAD KOMITETU AUDYTU W ROK OBROTOWYM 2024.

W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 30 kwietnia 2024 roku skład Komitetu Audytu przedstawiał się następująco:

Komitet Audytu	Funkcja
Brendan O'Mahony	Przewodniczący Komitetu Audytu
William Twemlow	Członek Komitetu Audytu
Justyna Bauta-Szostak	Członek Komitetu Audytu

W związku z tym, że w dniu 30 kwietnia 2024 r. Walne Zgromadzenie Murapol S.A. podjęło uchwały w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej Spółki na wspólną trzyletnią kadencję, Rada Nadzorcza Spółki uchwałą z dnia 7 czerwca 2024 r. postanowiła ustanowić Komitet Audytu.

W okresie od 7 czerwca 2024 do 31 grudnia 2024 roku oraz na datę sporządzenia sprawozdania Zarządu z działalności skład Komitetu Audytu przedstawia się następująco:

Komitet Audytu	Funkcja
Brendan O'Mahony	Przewodniczący Komitetu Audytu
William Twemlow	Członek Komitetu Audytu
Aniela Hejnowska	Członek Komitetu Audytu

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki oraz Regulaminu Komitetu Audytu przyjętego Uchwałą nr A/5/09/2021 Rady Nadzorczej MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej z dnia 14 września 2021 r., Komitet Audytu jest stałym komitetem Rady Nadzorczej.

W 2024 r. w skład Komitetu Audytu wchodziło troje niezależnych członków Rady Nadzorczej, tj. Pani Justyna Bauta-Szostak, Pan Brendan O'Mahony i Pani Aniela Hejnowska, którzy zgodnie ze złożonymi oświadczeniami spełniają kryteria niezależności wskazane w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1089, ze zm.) oraz w pkt. 2.3 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Ponadto, Brendan O'Mahony posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Członek Komitetu Audytu - William Twemlow posiada wiedzę z zakresu branży, w której działa Grupa Murapol, tj. nieruchomościowej i deweloperskiej. Na posiedzeniu, w dniu 23 września 2024 r. Komitet Audytu powołał swojego przewodniczącego, którym został Brendan O'Mahony.

## II. DZIAŁALNOŚĆ KOMITETU AUDYTU.

Zgodnie ze Statutem Spółki i Regulaminem Komitetu Audytu, do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- Monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,

- Monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem,
- Monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej,
- Nadzorowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

### **III. POSIEDZENIA KOMITETU AUDYTU W ROKU OBROTOWYM ORAZ SPRAWY OBJĘTE PORZĄDKAMI OBRAD TYCH POSIEDZEŃ.**

W roku obrotowym 2024 odbyły się dwa formalne posiedzenia Komitetu Audytu Spółki:

- 25 marca 2024 r.,
- 23 września 2024 r.,

Wszystkie powyższe posiedzenia Komitetu Audytu Spółki zostały zwołane prawidłowo i odbyły się przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość.

W posiedzeniu które odbyło się w dniu 25 marca 2024 r., omówiono i podjęto uchwały dotyczące rekomendacji Radzie Nadzorczej dokonania oceny sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2023. Podjęto również uchwałę w przedmiocie przyjęcia sprawozdania Komitetu Audytu z działalności Komitetu Audytu w roku obrotowym 2023 oraz w przedmiocie oceny czy istnieje w Spółce potrzeba powołania audytora wewnętrznego, a także uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na świadczenie przez firmę audytorską dozwolonych usług niebędących badaniem.

Kolejne posiedzenie odbyło się w dniu 23 września 2024 r., podczas którego członkowie Komitetu powołali swojego przewodniczącego, którym został Brendan O'Mahony. Następnie członkowie Komitetu spotkali się z przedstawicielem firmy audytorskiej Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., który przedstawił podsumowanie odnoszące się do kwestii związanych z audytem w Spółce.

### **IV. OPINIA O ROCZNYM ORAZ SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2024.**

Komitet Audytu rekomendował Radzie Nadzorczej Spółki podjęcie uchwały w sprawie pozytywnej oceny sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2024 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2024 - w uchwale nr A/02/03/2025 Komitetu Audytu z dnia 25 marca 2025 r.

### **V. OCENA PRACY KOMITETU AUDYTU.**

W roku obrotowym 2024 Członkowie Komitetu odbyli dwa formalne posiedzenia oraz szereg nieformalnych spotkań i konsultacji w zakresie doradztwa dla Rady

Nadzorczej i Zarządu Spółki w kwestiach związanych z audytem finansowym i sprawozdawczością finansową Spółki.

W skład Komitetu Audytu wchodzi osoby posiadające należyłą wiedzę i doświadczenie zawodowe z dziedzin finansów, rachunkowości i audytu. Członkowie Komitetu posiadają szerokie doświadczenie, wiedzę oraz umiejętności, w tym gruntowną wiedzę o Spółce i zrozumienie jej działalności.

Komitet w swojej pracy działał zgodnie ze swoim regulaminem, regulaminem Rady Nadzorczej, statutem Spółki oraz obowiązującymi przepisami prawa, kierując się przy tym słusznym interesem Spółki i dobrem jej akcjonariuszy.

Komitet Audytu przedkłada niniejsze sprawozdanie Radzie Nadzorczej Spółki.

dnia 25 marca 2025 roku



Sprawozdanie Komitetu Inwestycyjnego  
Murapol S.A.  
z działalności Komitetu Inwestycyjnego  
w okresie  
od dnia 1 stycznia 2024 r.  
do dnia 31 grudnia 2024 r.



## **I. SKŁAD KOMITETU INWESTYCYJNEGO W ROK OBROTOWYM 2024.**

W okresie od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 30 kwietnia 2024 roku Komitet Inwestycyjny liczył 4 Członków:

<b>Komitet Inwestycyjny</b>	<b>Funkcja</b>
John Ruane	Członek Komitetu Inwestycyjnego
William Twemlow	Członek Komitetu Inwestycyjnego
Maciej Dyjas	Członek Komitetu Inwestycyjnego
Piotr Fijołek	Członek Komitetu Inwestycyjnego

W związku z tym, że w dniu 30 kwietnia 2024 r. Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej na wspólną trzyletnią kadencję, Rada Nadzorcza Spółki uchwałą z dnia 7 czerwca 2024 r. postanowiła ustanowić Komitet Inwestycyjny.

W okresie od 7 czerwca 2024 do 31 grudnia 2024 roku oraz na datę sporządzenia sprawozdania Komitetu Inwestycyjnego z działalności skład Komitetu Inwestycyjnego przedstawia się następująco:

<b>Komitet Inwestycyjny</b>	<b>Funkcja</b>
John Ruane	Członek Komitetu Inwestycyjnego
William Twemlow	Członek Komitetu Inwestycyjnego
Maciej Dyjas	Członek Komitetu Inwestycyjnego
Piotr Fijołek	Członek Komitetu Inwestycyjnego
Nebil Senman	Członek Komitetu Inwestycyjnego

## **II. POSIEDZENIA KOMITETU INWESTYCYJNY W ROKU OBROTOWYM ORAZ SPRAWY OBJĘTE PORZĄDKAMI OBRAD TYCH POSIEDZEŃ.**

W roku 2024 r. nie odbyły się formalne posiedzenia Komitetu Inwestycyjnego. W trakcie roku Komitet procedował oraz podejmował uchwały w trybie elektronicznym. W tym trybie Komitet wyraził 28 pozytywnych opinii oraz podjął Uchwałę nr 1/03/2024 – w sprawie przyjęcia sprawozdania Komitetu Inwestycyjnego Spółki z działalności Komitetu Inwestycyjnego w roku obrotowym 2023.

## **III. OCENA PRACY KOMITETU INWESTYCYJNEGO.**

Zadaniem Komitetu Inwestycyjnego jest wyrażanie opinii w zakresie planowanych zakupów i sprzedaży aktywów, planów finansowania, wdrażania strategii sprzedaży aktywów oraz realizacji planów inwestycyjnych na podstawie zatwierdzonego Rocznego Budżetu.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zasięgnięcia opinii Komitetu Inwestycyjnego, przed podjęciem czynności określonych w Statucie Spółki. Statut Spółki (art. 22 ust.

5) określa, że Zarząd jest zobowiązany do zaciągnięcia opinii Komitetu Inwestycyjnego, przed podjęciem czynności określonych w: (a) Art. 20 pkt 7) oraz pkt 9) i 12) w zw. z pkt 7) powyżej, niezależnie od wartości takiej czynności; oraz (b) Art. 20 pkt 8) oraz pkt 9) i 12) w związku z pkt 8), przy czym o wartości tam wskazanej, obniżonej do kwoty 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych). Opinii Komitetu Inwestycyjnego wskazanej w zdaniu poprzednim, poza wyjątkami określonymi w Art. 20 pkt 7) oraz 8), nie wymaga także zawieranie umów w zwykłym toku działalności w związku z prowadzonymi procesami budowlanymi przez Grupę Kapitałową Murapol S.A.

Komitet Inwestycyjny współpracował w trakcie roku z członkami Zarządu Spółki, oraz innymi menedżerami Spółki, analizując i omawiając na spotkaniach oraz telekonferencjach bieżącą sytuację Spółki oraz kwestie związane z planowanym nabywaniem i zbywaniem aktywów, planami finansowania, wdrażania strategii sprzedaży aktywów oraz realizacji planów inwestycyjnych.

Komitet w roku 2024 wyraził 28 pozytywnych opinii w zakresie dokonania czynności przez Spółkę, oraz jedną uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania Komitetu Inwestycyjnego Spółki z działalności Komitetu Inwestycyjnego w roku obrotowym 2023.

Komitet w swojej pracy działał zgodnie ze swoim regulaminem, regulaminem Rady Nadzorczej, statutem Spółki oraz obowiązującymi przepisami prawa, kierując się przy tym słusznym interesem Spółki i dobrem jej akcjonariuszy.

Komitet Inwestycyjny przedkłada niniejszej sprawozdanie Radzie Nadzorczej Spółki.

dnia 24 marca 2025 roku

Sprawozdanie Komitetu Nominacji i  
Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Murapol S.A.  
z działalności Komitetu Nominacji i  
Wynagrodzeń Rady Nadzorczej  
w okresie  
od dnia 7 czerwca 2024 r.  
do dnia 31 grudnia 2024 r.



## **I. SKŁAD KOMITETU NOMINACJI I WYNAGRODZEŃ RADY NADZORCZEJ W ROKU OBROTOWYM 2024.**

Rada Nadzorcza Murapol S.A. uchwałą z dnia 7 czerwca 2024 r. ustanowiła Komitet Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Murapol S.A.

W okresie od dnia 7 czerwca 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 roku oraz na datę sporządzenia sprawozdania Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej z działalności skład Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

<b>Komitet Inwestycyjny</b>	<b>Funkcja</b>
Justyna Bauta-Szostak	Członek Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej
Piotr Fijołek	Wiceprzewodniczący Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej
William Twemlow	Przewodniczący Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej

Zgodnie z postanowieniami Regulaminu Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej przyjętego Uchwałą nr A/18/06/2024 Rady Nadzorczej Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej z dnia 7 czerwca 2024 r., Komitet Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej jest stałym komitetem Rady Nadzorczej.

## **II. POSIEDZENIA KOMITETU NOMINACJI I WYNAGRODZEŃ RADY NADZORCZEJ W ROKU OBROTOWYM ORAZ SPRAWY OBJĘTE PORZĄDKAMI OBRAD TYCH POSIEDZEŃ.**

W roku 2024 r. odbyło się jedno formalne posiedzenie Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej w dniu 24 września 2024 r., podczas którego członkowie Komitetu wybrali Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczącego Komitetu.

Na powyższym posiedzeniu, członkowie Komitetu podjęli również uchwały w sprawie rekomendacji do zmiany Kontraktu Menadżerskiego Prezesa Zarządu Murapol S.A., w sprawie wydania pozytywnej opinii i rekomendacji dotyczącej zawarcia i wdrożenia długoterminowych umów motywacyjnych z menedżerami Murapol S.A., w sprawie rekomendowanych uprawnień z programu motywacyjnego i przydziału korzyści z programu, a także w sprawie poddania pod głosowanie Rady Nadzorczej Murapol S.A. zatwierdzenia i zawarcia umów motywacyjnych z menedżerami Murapol S.A.

### **III. OCENA PRACY KOMITETU NOMINACJI I WYNAGRODZEŃ RADY NADZORCZEJ.**

Zadaniem Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej jest analizowanie i rozpatrywanie spraw związanych z nominacjami (w szczególności wyborem członków Zarządu) i wynagrodzeniem (członków Zarządu).

Komitet w swojej pracy działał zgodnie ze swoim regulaminem, regulaminem Rady Nadzorczej, statutem Spółki oraz obowiązującymi przepisami prawa, kierując się przy tym słusznym interesem Spółki i dobrem jej akcjonariuszy.

Komitet Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej przedkłada niniejszej sprawozdanie Radzie Nadzorczej Spółki.

dnia 24 marca 2025 roku

**Resolution No. A/32/03/2025 of the Supervisory Board of  
MURAPOL S.A.  
with its registered seat in Bielsko-Biala  
dated 31 March 2025  
on approving of the report of the Supervisory Board of  
the Company on the assessment of reports for 2024**

**§ 1.**

The Supervisory Board of the Company hereby accepts the report of the Supervisory Board of the Company on the assessment of the Company's statements for 2024, constituting Annex No. 1 to this resolution.

**§ 2.**

The resolution shall enter into force on the date of its adoption.

**Uchwała nr A/32/03/2025 Rady Nadzorczej  
MURAPOL S.A.  
z siedzibą w Bielsku-Białej  
z dnia 31 marca 2025 r.  
w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej  
Spółki z oceny sprawozdań za rok 2024**

**§ 1.**

Rada Nadzorcza Spółki, niniejszym przyjmuje sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółki z oceny sprawozdań Spółki za rok 2024, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem pojęcia.



## Sprawozdanie Rady Nadzorczej Murapol S.A.

z oceny:

- Sprawozdania finansowego Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.
- Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.
- Sprawozdania Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 r.





## **I. OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI.**

Spółka przygotowała sprawozdanie zarządu z działalności oraz sprawozdanie finansowe za rok 2024, a także skonsolidowane sprawozdanie Grupy Murapol za rok 2024. Członkowie Rady zapoznali się z przedmiotowymi dokumentami, a następnie dokonali oceny:

- 1) Sprawozdania finansowego Murapol S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 r., sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej przyjętych przez Unię Europejską („MSSF”), na które składa się:
  - Sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2024 r., który po stronie aktywów i pasywów wskazuje sumę 1 443 652 tys. zł;
  - Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r., wykazujący zysk netto w wysokości 241 808 tys. zł;
  - Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r., wykazujący na dzień 31 grudnia 2024 r. stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 3 951 tys. zł;
  - Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r., wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2024 r. w wysokości 604 841 tys. zł;
  - Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.
- 2) Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 r., sporządzonego według MSSF, na które składa się:
  - Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2024 r., który po stronie aktywów i pasywów wskazuje sumę 2 160 685 tys. zł;
  - Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r., wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 242 017 tys. zł;
  - Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r., wykazujący na dzień 31 grudnia 2024 r. stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 163 117 tys. zł;
  - Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r., wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2024 r. w wysokości 603 399 tys. zł;
  - Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- 3) Sprawozdania Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 r.

## **II. BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.**

Badanie sprawozdania finansowego Murapol S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. zostało przeprowadzone na podstawie umowy, zawartej pomiędzy Murapol S.A., a Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000481039. Podstawą do zawarcia umowy była uchwała Rady Nadzorczej Murapol S.A. nr B/01/06/2023 z dnia 5 czerwca 2023 r. oraz nr B/01/08/2023 z dnia 22 sierpnia 2023 r.

Badanie zostało przeprowadzone przez biegłego rewidenta stosowanie do postanowień:

- 1) Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym,
- 2) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm.
- 3) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE.

## **III. OCENA RADY NADZORCZEJ.**

W ocenie Rady Nadzorczej:

1. Sprawozdanie finansowe Murapol S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.:
  - Przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Murapol S.A. na dzień 31 grudnia 2024 r., jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.
  - Zostało sporządzone zgodnie z MSSF,
  - Jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych,
  - Zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.:
  - Przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Murapol S.A. na dzień 31 grudnia 2024 r., jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.
  - Zostało sporządzone zgodnie z MSSF,

- Jest zgodne z wpływającymi na formę i treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych,
  - Zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 r.:
- Jest kompletne w rozumieniu art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymagalnych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.
  - Informacje w nim zawarte są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym i zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
  - Zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.

#### IV. OCENA SYTUACJI MURAPOL S.A.

##### 1. Rachunek wyników

w tys. PLN	2024	2023	Zmiana	Dynamika w %
Przychody ze sprzedaży	50 718	65 250	(14 532)	(22%)
Zysk brutto ze sprzedaży	12 238	14 737	(2 499)	(17%)
Koszty operacyjne w tym wycena metodą praw własności	293 043	259 269	33 774	13%
Zysk operacyjny	305 278	274 006	31 272	11%
Zysk netto	241 808	217 126	24 682	11%

Przychody ze sprzedaży Murapol S.A. dotyczą głównie usługi zarządzania na rzecz jednostek powiązanych. W 2024 r. wyniosły one 51 mln PLN i spadły o 15 mln PLN w porównaniu do 2023 r. Zysk brutto ze sprzedaży w 2024 r. wyniósł 12 mln PLN, co oznaczało spadek o 2 mln w porównaniu do 2023 r. Spadek ten wynikał niższej sprzedaży w 2024 r.

Spółka przy wycenie jednostek zależnych stosuje wycenę metodą praw własności. Metoda ta stanowi główny element wyniku finansowego Emitenta. W 2024 r. zysk z wyceny wyniósł 295 mln PLN i był wyższy o 34 mln PLN w porównaniu do 2023 roku.

Zysk operacyjny wyniósł w 2024 r. 305 mln PLN i wzrósł o 31 mln PLN w stosunku do 2023 r. Wzrost wynikał z opisanego powyżej zysku z wyceny metodą praw własności.

Zysk netto wyniósł w 2024 r. 242 mln PLN i był wyższy o 25 mln PLN w porównaniu do 2023 r. Wzrost wynikał ze wzrostu zysku operacyjnego, częściowo skompensowanego wyższymi obciążeniami podatkowymi.

## 2. Bilans

	2024	2023	Zmiana	Struktura w %	Dynamika w %
<b>AKTYWA</b>	<b>1 443 652</b>	<b>1 236 406</b>	<b>207 246</b>	<b>100%</b>	<b>17%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1 330 626</b>	<b>1 178 401</b>	<b>152 225</b>	<b>92%</b>	<b>13%</b>
Inwestycje w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	1 219 995	1 101 897	118 098	85%	11%
Pozostałe aktywa trwałe	110 631	76 505	34 126	8%	45%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>113 026</b>	<b>58 005</b>	<b>55 021</b>	<b>8%</b>	<b>95%</b>
<b>Środki pieniężne</b>	<b>3 951</b>	<b>1 469</b>	<b>2 482</b>	<b>0%</b>	<b>169%</b>
<b>Pozostałe aktywa obrotowe</b>	<b>109 075</b>	<b>56 536</b>	<b>52 539</b>	<b>8%</b>	<b>93%</b>
	2024	2023	Zmiana	Struktura w %	Dynamika w %
<b>PASYWA</b>	<b>1 443 652</b>	<b>1 236 406</b>	<b>207 246</b>	<b>100%</b>	<b>17%</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>604 841</b>	<b>560 536</b>	<b>44 305</b>	<b>42%</b>	<b>8%</b>
<b>Zobowiązania</b>	<b>838 811</b>	<b>675 870</b>	<b>162 941</b>	<b>58%</b>	<b>24%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>691 726</b>	<b>573 983</b>	<b>117 743</b>	<b>48%</b>	<b>21%</b>
Kredyty, pożyczki, obligacje i instrumenty pochodne	673 246	558 041	115 205	47%	21%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	18 480	15 942	2 538	1%	16%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>147 085</b>	<b>101 888</b>	<b>45 197</b>	<b>10%</b>	<b>44%</b>
Kredyty, pożyczki, obligacje i instrumenty pochodne	111 863	70 587	41 276	8%	58%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	35 222	31 302	3 920	2%	13%

Suma bilansowa Emitenta na 31 grudnia 2024 r. wynosiła 1 444 mln PLN i wzrosła o 207 mln PLN w porównaniu do 31 grudnia 2023 r. Głównym czynnikiem wzrostu były Inwestycje w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności, które zwiększyły się o 118 mln PLN i wynikały z zysków realizowanych przez spółki zależne. Ta pozycja stanowi również najważniejszy składnik aktywów Emitenta.

Kapitały własne na 31 grudnia 2024 r. wynosiły 605 mln PLN i wzrosły o 44 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2023 r. wynikał głównie wypracowane zysku netto w kwocie 242 mln PLN pomniejszonego o wypłacone dywidendy w kwocie 200 mln PLN.

W przypadku zobowiązań największą pozycją były łączne zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji i instrumentów pochodnych, które wyniosły 785 mln PLN i wzrosły o 156 mln PLN w porównaniu do 31 grudnia 2023 r. Wynikało to głównie z uruchomienia transzy kredytu w kwocie 72 mln PLN, emisji obligacji w kwocie 150 mln PLN, pomniejszonych o harmonogramowe spłaty kredytu w kwocie 65 mln PLN.

### 3. Przepływy pieniężne

	2024	2023
w tys. PLN		
Przepływy z działalności operacyjnej	(3 304)	(10 353)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	121 405	77 794
Przepływy z działalności finansowej	(115 619)	(126 969)

Przepływy z działalności inwestycyjnej wynikały z dywidend otrzymanych od spółek zależnych oraz udzielonych pożyczek IC związanych z refinansowaniem struktury finansowej Grupy.

### 4. Analiza wskaźnikowa

		2024	2023	Zmiana w p.p.
Marża brutto na sprzedaży	Marża brutto ze sprzedaży / sprzedaż	24,1%	22,6%	1,5
Marża zysku operacyjnego	Zysk operacyjny / sprzedaż	601,9%	419,9%	182,0
Marża zysku netto	Zysk netto / sprzedaż	476,8%	332,8%	144,0
ROE	Zysk netto / kapitały własne	40,0%	38,7%	1,3

Marża brutto ze sprzedaży w 2024 r. wyniosła 24,1% i wzrosła o 1,5 punktu procentowego w porównaniu do 2023 r.

Marża zysku operacyjnego w 2024 r. wyniosła 601,9% i wzrosła o 182,0 punktu procentowego w porównaniu do 2023 r. Odpowiednio marża zysku netto wyniosła 476,8% i wzrosła o 144,0 punktu procentowego. Marże procentowe powyżej 100% wynikają z uwzględnienia zysków z wyceny metodą praw własności na poziomie kosztów i przychodów operacyjnych, a więc poniżej sprzedaży.

Wskaźnik ROE wyniósł w 2024 r. 40,0% i odnotował wzrost o 1,3 punktu procentowego w porównaniu do 2023 r. Wzrost wynikał z wyższego zysku netto w 2024 r.

		2024	2023
<b>Rotacja zapasów</b>	stan zapasów / przychody ze sprzedaży × 365 dni	7	6
<b>Rotacja należności</b>	stan należności handlowych / przychody ze sprzedaży × 365 dni	226	120
<b>Rotacja zobowiązań</b>	stan zobowiązań handlowych / przychody ze sprzedaży × 365 dni	36	96
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>	zobowiązania / suma aktywów	58,10%	54,66%
<b>Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego</b>	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	10,19%	8,24%
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b>	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	47,92%	46,42%
<b>Wskaźnik płynności bieżącej</b>	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8	0,6
<b>Wskaźnik płynności szybkiej</b>	(majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,8	0,6

Wskaźniki rotacji zapasów pozostał na podobnym poziomie jak w 2023 r. Wskaźnik rotacji należności zanotował wydłużenie cyklu o 106 dni, co wynika ze wzrostu stanu należności z tytułu dostaw i usług. Wskaźnik rotacji zobowiązań zanotował skrócenie cyklu o 60 dni, co wynika ze spadku stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia wykazuje wzrost zadłużenia o 3,4 punktu procentowego. Co wynika głównie ze wzrostu zadłużenia długoterminowego terminowego. Wzrost wartości wskaźników wynika głównie z emisji obligacji.

Wskaźniki płynności wzrosły o 0,2 punktu w stosunku do 2023 r. Emitent zarządza płynnością łącznie dla całej Grupy Kapitałowej. Przez co poziom gotówki w Spółce może się wahać, niezależnie od sytuacji finansowej całej Grupy.

## V. OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ MURAPOL S.A.

### 1. Rachunek wyników

w tys. PLN	2024	2023	Zmiana	Dynamika w %
Przychody ze sprzedaży	1 330 214	1 215 944	114 270	9%
W tym R4S	1 185 741	1 028 787	156 954	15%
W tym PRS	144 473	187 157	(42 684)	(23%)
Zysk brutto ze sprzedaży	401 792	383 393	18 399	5%

Zysk operacyjny	293 600	266 199	27 401	10%
Zysk netto	242 029	219 151	22 878	10%

W ocenie Rady Nadzorczej Murapol S.A. Grupa uzyskała bardzo dobre wyniki finansowe w 2024 r. Przychody ze sprzedaży wzrosły o 9% i wyniosły 1 330 mln PLN. Wzrost ten wynikał z większego wolumenu sprzedaży mieszkań oraz wyższej ceny transakcyjnej w segmencie deweloperskim. W 2024 r. przekazano 2915 lokali w stosunku do 2801 lokali w 2023 r. W 2024 r. średnia cena przekazanego lokalu wyniosła 404 tys. PLN, a w 2023 r. 365 tys. PLN. Przychody w segmencie PRS spadły o 42,7 mln PLN i wyniosły 144 mln PLN.

Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł w 2024 r 402 mln PLN i wzrósł o 18 mln PLN tj. o 5%.

Zysk operacyjny wyniósł w 2024 r, 294 mln PLN i wzrósł w porównaniu do 2023 r. o 27 mln PLN tj. 10%. Zysk netto wyniósł w 2024 r. 242 mln PLN i wzrósł w porównaniu do 2023 r. o 23 mln tj. 10%. Wyniki były zgodne z oczekiwaniami.

## 2. Bilans

	2024	2023	Zmiana	Struktura w %	Dynamika w %
<b>AKTYWA</b>	<b>2 160 685</b>	<b>1 859 815</b>	<b>300 190</b>	<b>100%</b>	<b>16%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>81 996</b>	<b>86 523</b>	<b>(4 527)</b>	<b>4%</b>	<b>(5%)</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>2 078 689</b>	<b>1 773 292</b>	<b>304 717</b>	<b>96%</b>	<b>17%</b>
Zapasy	1 641 526	1 399 763	241 763	76%	17%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	86 493	98 154	(11 661)	4%	(12%)
Pozostałe aktywa obrotowe	31 131	27 207	3 924	1%	14%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	318 859	248 168	70 691	15%	28%

	2024	2023	Zmiana	Struktura w %	Dynamika w %
<b>PASYWA</b>	<b>2 160 685</b>	<b>1 859 815</b>	<b>300 870</b>	<b>100%</b>	<b>16%</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>603 399</b>	<b>559 385</b>	<b>44 014</b>	<b>28%</b>	<b>8%</b>
<b>Zobowiązania</b>	<b>1 557 286</b>	<b>1 300 430</b>	<b>256 856</b>	<b>72%</b>	<b>20%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>632 343</b>	<b>454 770</b>	<b>177 573</b>	<b>29%</b>	<b>39%</b>
Kredyty, pożyczki, obligacje i instrumenty pochodne	546 286	394 232	152 054	25%	39%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	86 057	60 538	25 519	4%	42%

<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>924 943</b>	<b>845 660</b>	<b>79 283</b>	<b>43%</b>	<b>9%</b>
Kredyty, pożyczki, obligacje i instrumenty pochodne	66 495	67 493	(998)	3%	(1%)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	145 098	92 337	52 761	7%	57%
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	586 992	587 343	(351)	27%	0%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	126 358	98 487	27 871	6%	28%

Suma bilansowa Grupy na 31 grudnia 2024 r. wynosiła 2 161 mln PLN i wzrosła o 301 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2023 r. Głównym składnikiem aktywów były zapasy, których wartość na 31 grudnia 2024 r. wynosiła 1 642 mln PLN, co oznacza wzrost o 242 mln PLN. Wzrost ten wynika z rozwoju Grupy Kapitałowej Murapol i zwiększenia wydatków na rozpoczynanie nowych projektów deweloperskich. Na 31 grudnia 2024 w budowie znajdowało się 7 756 mieszkań o łącznej powierzchni 318,5 tys. mkw, w porównaniu do 6 238 mieszkań o powierzchni 256 tys. mkw na koniec 2023 r. Drugą największą kategorią aktywów były środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz rachunkach powierniczych. Na 31 grudnia 2024 r. wyniosły one 319 mln PLN, co oznacza wzrost o 71 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2023 r. Należy zauważyć, że Grupa utrzymała wysoki i bezpieczny poziom środków pieniężnych pomimo wypłaty 200 mln dywidendy.

Kapitały własne na 31 grudnia 2024 r. wynosiły 603 mln PLN i wzrosły o 44 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2023 r. Wzrost wynikał głównie wypracowane zysku netto w kwocie 242 mln PLN pomniejszonego o wypłacone dywidendy w kwocie 200 mln PLN.

W przypadku zobowiązań największą pozycją były łączne zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu oprocentowanych kredytów, pożyczek obligacji i instrumentów pochodnych. Wyniosły one 613 mln PLN i wzrosły o 151 mln PLN w porównaniu do 31 grudnia 2023 r. Wynikało to głównie z uruchomienia transzy kredytu w kwocie 72 mln PLN, emisji obligacji w kwocie 150, pomniejszonych o harmonogramowe spłaty kredytu w kwocie 65 mln PLN. Drugą największą pozycją zobowiązań były zobowiązania z tytułu umów z klientami, które wynosiły 587 mln PLN i pozostały na podobnym poziomie jak w 2023 r.

### 3. Przepływy pieniężne

w tys. PLN	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Przepływy z działalności operacyjnej	100 344	31 220
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(818)	(1 091)
Przepływy z działalności finansowej	(119 565)	(116 495)

Wzrost przepływów z działalności operacyjnej wynika z wyższego zysku brutto oraz dodatnich zmian stanu w kapitale pracującym.



Przepływy z działalności finansowej wynikają w wypłaconej w 2024 roku dywidendy oraz przepływów związanych z umową kredytową i emisją obligacji.

#### 4. Analiza wskaźnikowa

		2024	2023	Zmiana w p.p.
Marża brutto na sprzedaży	Marża brutto ze sprzedaży / sprzedaż	30,2%	31,5%	(1,3)
Marża zysku operacyjnego	Zysk operacyjny / sprzedaż	22,1%	21,9%	0,2
Marża zysku netto	Zysk netto / sprzedaż	18,2%	18,0%	0,2
ROE	Zysk netto / kapitały własne	40,1%	39,2%	0,9

Marża brutto ze sprzedaży w 2024 r. wyniosła 30,2% i spadła o 1,3 punktu procentowego w stosunku do 2023 r. Nieznaczny spadek marży ze sprzedaży w ujęciu procentowym wynikał ze struktury przekazania lokali, głównie w pierwszych kwartałach 2024.

Marża zysku operacyjnego w 2024 r. wyniosła 22,1% i wzrosła o 0,2 punktu procentowego w porównaniu do 2023 r. Odpowiednio marża zysku netto wyniosła 18,2% i wzrosła o 0,2 punktu procentowego

Wskaźnik ROE wyniósł w 2024 r. 40,1% i odnotował wzrost o 0,9 punktu procentowego w porównaniu do 2023 r. Wzrost wynikał z wyższego zysku netto w 2024 r.

		2024	2023
<b>Rotacja zapasów</b>	stan zapasów / przychody ze sprzedaży × 365 dni	450	420
<b>Rotacja należności</b>	stan należności handlowych / przychody ze sprzedaży × 365 dni	10	11
<b>Rotacja zobowiązań</b>	stan zobowiązań handlowych / przychody ze sprzedaży × 365 dni	32	22
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>	zobowiązania / suma aktywów	72,07%	69,92%
<b>Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego</b>	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	42,81%	45,47%
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b>	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	29,27%	24,45%
<b>Wskaźnik płynności bieżącej</b>	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	2,2	2,1
<b>Wskaźnik płynności szybkiej</b>	(majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,5	0,4

Wskaźniki rotacji zapasów zanotował wydłużenie cyklu w stosunku do roku poprzedniego odpowiednio o 30 dni.

Wynikało to ze wzrostu wartości zapasów o 242 mln PLN. Wskaźnik rotacji należności pozostał na podobnym poziomie jak w rok poprzednim. Wskaźnik rotacji zobowiązań zanotował wydłużenie cyklu o 11 dni. Wynikało to ze wzrostu zobowiązań z tytułu dostaw i usług o 45 mln PLN.

Wskaźnik zadłużenia ogólnego wykazuje wzrost o 2,2 punktu procentowego. Co wynika głównie ze wzrostu zadłużenia długoterminowego terminowego. Wzrost wartości wskaźników wynika głównie z emisji obligacji. W dalszym ciągu zadłużenie pozostaje na bezpiecznym poziomie.

Wskaźniki płynności są typowe dla przedsiębiorstw z branży deweloperskiej, charakteryzującej się długim cyklem produkcyjnym i wysokim poziomem zapasów. Wskaźniki płynności pozostają na podobnym poziomie jak na koniec 2023 r.

## **5. Podsumowanie**

Na podstawie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2024, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Murapol za 2024 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024, Rada Nadzorcza ocenia rok 2024 jako będący bardzo dobrym rokiem dla Murapol S.A. Grupa poradziła sobie z negatywnymi czynnikami wpływającymi na rynek deweloperski w Polsce, w tym między innymi ze skutkami konfliktu zbrojnego w Ukrainie, ograniczonym dostępem klientów do finansowania hipotecznego oraz problemami w łańcuchach dostaw materiałów budowlanych oraz dostępnością wykwalifikowanej siły roboczej.

W 2024 roku działalność Spółki i Grupy generowała znaczne i porównywalne z 2023 rokiem zyski, co wykazano w rachunku zysków i strat. Po przeprowadzeniu analizy sprawozdania finansowego za 2024 r., skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Murapol za 2024 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 r. Rada Nadzorcza ocenia, że sytuacja finansowa Murapol S.A. na koniec 2024 roku była dobra i stanowi solidną podstawę kontynuacji rozwoju Spółki. Opinia ta wynika zarówno z analizy bieżącej działalności operacyjnej i sytuacji finansowej Spółki, jak również z analizy podejmowanych przez Zarząd działań oraz ich skuteczności.

## **VI. WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA MURAPOL S.A.**

W wyniku przeprowadzonej oceny przedłożonej dokumentacji sprawozdawczej za rok obrotowy 2024 Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia i rekomenduje Zwyczajnemu Zgromadzeniu Spółki do zatwierdzenia:

- 1) Sprawozdanie finansowe Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.
- 2) Sprawozdanie Zarządu z działalności Murapol S.A. i Grupy Kapitałowej Murapol S.A. w roku obrotowym 2024.

- 3) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.

## **VII. OŚWIADCZENIA RADY NADZORCZEJ.**

Rada Nadzorcza Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej oświadcza, że:

Wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego Murapol S.A. za rok 2024 oraz rocznego skonsolidowanego finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok 2024, tj. Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej.

Firma audytorska, tj. Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, oraz członkowie zespołu wykonującego badanie rocznego sprawozdania finansowego Murapol S.A. za rok 2024 r. oraz rocznego skonsolidowanego finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok 2024 spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

W Murapol S.A. są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji.

Murapol S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Murapol S.A. przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem.

W Murapol S.A. są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania Komitetu Audytu, w tym zasad związanych z niezależnością oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa Murapol S.A. oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Działający w Murapol S.A. Komitet Audytu wykonywał zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Murapol S.A. w dniu 31 marca 2025 r.

dnia 31 marca 2025 roku

**Resolution No. A/30/03/2025 of the Supervisory Board of  
MURAPOL S.A.  
with its registered seat in Bielsko-Biala  
dated 31 March 2025  
regarding the assessment of the management board's  
proposal regarding the distribution of profit for 2024**

**§ 1.**

Acting pursuant to Art. 388 § 3 of the Commercial Companies Code, the Supervisory Board of the Company hereby positively assesses the Management Board's proposal regarding the distribution of the Company's profit for 2024, i.e. that:

- 1) part of the Company's net profit for 2024 in the amount of PLN 80,376,000.00 (in words: eighty million three hundred seventy-six thousand zlotys 00/100), i.e. PLN 1.97 (in words: one zloty 97/100) per share, was allocated to the payment of dividend to the shareholders of MURAPOL S.A.,
- 2) part of the Company's net profit for 2024 in the amount of PLN 119,952,000.00 (in words: one hundred and nineteen million nine hundred and fifty-two thousand zlotys 00/100) was allocated to the Company's reserve capital, created for the purpose of paying future advances on the expected dividend,
- 3) the remaining part in the amount of PLN 41,480,219.65 (in words: forty-one million four hundred eighty thousand two hundred nineteen zlotys 65/100) was allocated to increase the reserve capital of MURAPOL S.A.

and that the dividend date be set at 20 June 2025 and the dividend payment date at 24 June 2025.

**§ 2.**

The Supervisory Board of the Company hereby positively assesses the Management Board's proposal to pay out the dividend to shareholders a dividend in the total amount of PLN 200,328,000.00 (in words: two hundred million three hundred twenty eight thousand zlotys 00/100), which consists of:

- 1) the amount of PLN 119,952,000.00 (in words: one hundred and nineteen million nine hundred and fifty-two thousand zlotys 00/100), which, in accordance with the resolution of the Management Board of the Company of October 1, 2024 on the payment of an advance dividend for 2024 to the shareholders on November 12, 2024 and which came entirely from the reserve capital created for this purpose from profits from previous years, and
- 2) the amount of PLN 80,376,000.00 (in words: eighty million three hundred seventy six thousand zlotys 00/100), i.e. PLN 1.97 (in words: one zloty 97/100) for each share, which will be paid to shareholders on the principles specified in the resolution of the Ordinary General Meeting of the Company.

**Uchwała nr A/30/03/2025 Rady Nadzorczej  
MURAPOL S.A.  
z siedzibą w Bielsku-Białej  
z dnia 31 marca 2025 r.  
w sprawie dokonania oceny wniosku zarządu dotyczącego  
podziału zysku za rok 2024**

**§ 1.**

Działając na podstawie art. 388 § 3 Kodeksu spółek handlowych, Rada Nadzorcza Spółki, niniejszym pozytywnie ocenia wniosek Zarządu dotyczący podziału zysku Spółki za rok 2024, tj. aby:

- 1) część zysku netto Spółki za rok 2024 w kwocie 80.376.000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt milionów trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych 00/100), tj. 1,97 zł (słownie: jeden zloty 97/100) za każdą akcję, przeznaczona została na wypłatę dywidendy akcjonariuszom MURAPOL S.A.
- 2) część zysku netto Spółki za rok 2024 w kwocie 119.952.000,00 zł (słownie: sto dziewiętnaście milionów dziewięćset pięćdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100) przeznaczona została na kapitał rezerwowy Spółki, utworzony w celu wypłaty przyszłych zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy,
- 3) pozostałą część w kwocie 41.480.219,65 zł (słownie: czterdzieści jeden milionów czterysta osiemdziesiąt tysięcy dwieście dziewiętnaście złotych 65/100) przeznaczona została na powiększenie kapitału zapasowego MURAPOL S.A.

oraz aby jako dzień dywidendy ustalony został 20 czerwca 2025 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy 24 czerwca 2025 roku.

**§ 2.**

Rada Nadzorcza Spółki, niniejszym pozytywnie ocenia wniosek Zarządu o wypłacie akcjonariuszom dywidendy o łącznej wysokości 200.328.000,00 zł (słownie: dwieście milionów trzysta dwadzieścia osiem tysięcy złotych 00/100), na którą składa się:

- 1) kwota 119.952.000,00 zł (słownie: sto dziewiętnaście milionów dziewięćset pięćdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100), która zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki z dnia 1 października 2024 roku w sprawie wypłaty akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet dywidendy za 2024 rok, została wypłacona akcjonariuszom w dniu 12 listopada 2024 roku i która pochodziła w całości z kapitału rezerwowego utworzonego w tym celu z zysków z lat ubiegłych, oraz
- 2) kwota 80.376.000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt milionów trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych 00/100), tj. 1,97 zł (słownie: jeden zloty 97/100) za każdą akcję, która zostanie wypłacona

akcjonariuszom na zasadach określonych w uchwale  
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.

**§ 3.**

**§ 3.**

The resolution shall enter into force on the date of its adoption. Uchwała wchodzi w życie z dniem pojęcia.