

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Murapol S.A.

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku
Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE



Murapol
Portovo

Gdańsk

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	15
4 Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	16
5 Zmiany szacunków i korekty błędów	16
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	18
7.3 Zobowiązania do wykonania świadczeń	20
8 Informacje dotyczące segmentów działalności	21
9 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	22
10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne	23
11 Przychody i koszty finansowe	23
12 Podatek dochodowy	24
12.1 Obciążenia podatkowe	24
12.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	25
12.3 Odroczony podatek dochodowy	25
13 Rzeczowe aktywa trwałe	26
14 Zapasy	26
15 Pozostałe aktywa niefinansowe.....	27
16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótko i długoterminowe) ...	28
17 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale	29
18 Rezerwy	29
19 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	30
20 Pozostałe zobowiązania finansowe	35
21 Pochodne instrumenty finansowe	35
22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe)	36
22.1 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	36
22.2 Kaucje budowlane	37
23 Inne istotne zmiany	37
23.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne	37
23.2 Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe ..	38
23.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych	39
23.4 Zarządzanie kapitałem	39
23.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39

24	Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	40
24.1	Nabycie jednostek	40
24.2	Zbycie jednostek	40
24.3	Zbycie oraz nabycie udziałów niekontrolujących.....	40
24.4	Zmiany w udziałach niekontrolujących	40
25	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	40
25.1	Ryzyko stopy procentowej.....	40
25.2	Ryzyko związane z płynnością	42
25.3	Ryzyko kredytowe	43
26	Instrumenty finansowe	46
27	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	47
27.1	Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy	48
28	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	50
	Podpisy	51

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	7.1	296 626	294 182
Przychody z PRS	7.1	30 553	31 513
Przychody ze sprzedaży towarów	7.1	315	257
Pozostałe przychody ze sprzedaży	7.1	3 060	1 281
Przychody ze sprzedaży		330 554	327 233
Koszt własny sprzedaży		(217 088)	(225 176)
w tym skapitalizowane koszty finansowe		(10 093)	(10 358)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		113 466	102 057
Pozostałe przychody operacyjne	10	163	1 526
Koszty sprzedaży		(10 445)	(9 903)
Koszty ogólnego zarządu		(17 565)	(19 008)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(126)	(61)
Utrata wartości aktywów niematerialnych		-	-
Pozostałe koszty operacyjne	10	(493)	(304)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		85 000	74 307
Przychody finansowe	11	1 436	2 337
Koszty finansowe	11	(1 484)	(982)
Zysk/(strata) brutto		84 952	75 662
Podatek dochodowy	12	(16 347)	(14 531)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej		68 605	61 131
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk/(strata) netto za okres		68 605	61 131
Inne całkowite dochody netto		(10)	(12)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		68 595	61 119
Zysk/(strata) przypadający/a na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		68 605	61 104
Udziały niekontrolujące		-	27

Całkowity dochód przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		68 595	61 092
Udziały niekontrolujące		-	27
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcje):			
Podstawowy i rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej		1,68	1,49
Zysk netto na jedną akcję z działalności zaniechanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN):		-	-

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
AKTYWA			
Aktywa trwałe		89 244	81 996
Aktywa niematerialne		2 921	3 032
Rzeczowe aktywa trwałe	13	19 595	21 021
Należności pozostałe	16	1 641	1 612
Pozostałe aktywa finansowe		-	10
Instrumenty pochodne długoterminowe	21	465	763
Pozostałe aktywa niefinansowe	15	834	437
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12.3	63 788	55 121
Aktywa obrotowe		2 088 548	2 078 689
Zapasy	14	1 682 195	1 641 526
Koszty pozyskania kontraktów	7.2	26 295	25 606
Należności z tytułu dostaw i usług	16	25 590	38 039
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 083	1 287
Należności pozostałe	16	59 527	47 167
Kaucje budowlane	7.2	73	80
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	7.2	3 825	4 144
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	21	555	680
Pozostałe aktywa niefinansowe	15	2 057	1 301
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych		141 399	155 742
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23.5	145 949	163 117
AKTYWA RAZEM		2 177 792	2 160 685
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)		672 474	603 399
Kapitał podstawowy	17	2 040	2 040
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		869	879
Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty		600 960	358 479
Wynik finansowy okresu		68 605	242 001
Udziały niekontrolujące	24.4	-	-

Kapitał własny ogółem		672 474	603 399
Zobowiązania długoterminowe		606 054	632 343
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	19	531 117	546 286
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	2 402	4 401
Instrumenty pochodne długoterminowe	21	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		11 815	13 859
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	32 294	40 460
Rezerwy	18	1 547	1 547
Kaucje budowlane długoterminowe	22.2	23 888	22 837
Pozostałe zobowiązania	22.1	2 991	2 953
Zobowiązania krótkoterminowe		899 264	924 943
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22.1	130 185	117 575
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	19	65 302	65 191
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	2 543	-
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	21	599	1 304
Zobowiązania z tytułu leasingu		34 820	36 609
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		15 809	20 266
Pozostałe zobowiązania	22.1	5 979	7 257
Rezerwy	18	6 448	6 447
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto		6 416	7 999
Kaucje budowlane	22.2	44 205	44 003
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych	7.2	34 537	31 300
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	7.2	552 421	586 992
Zobowiązania ogółem		1 505 318	1 557 286
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 177 792	2 160 685

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk / (strata) brutto		84 952	75 662
Korekty o pozycje:		(68 412)	(10 219)
Amortyzacja		1 438	1 290
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności		(59)	9 208
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(34 347)	(34 300)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(834)	(1 752)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu środków pieniężnych na Indywidualnych rachunkach powierniczych		14 343	(55 788)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych		15 316	35 211
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu		(35 260)	37 463
Zmiana stanu rezerw		(1 582)	138
Koszt premii motywacyjnej		480	625
Przychody finansowe		(102)	(424)
Koszty finansowe		11 546	11 302
Podatek dochodowy zapłacony		(39 412)	(13 145)
Zysk/strata z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		126	61
Pozostałe		(65)	(108)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		16 540	65 443
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		(190)	(190)
Spłata udzielonych pożyczek		10	8
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(180)	(182)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek / kredytów		-	71 670
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(1 196)	(1 078)
Spłata pożyczek/kredytów		(16 190)	(16 190)
Odsetki i prowizje bankowe		(16 142)	(17 339)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(33 528)	37 063
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(17 168)	102 324
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach		-	-
Środki pieniężne na początek okresu	23.5	163 117	183 156
Środki pieniężne na koniec okresu	23.5	145 949	285 480
<i>W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		3 768	9 985

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 rezerwowy/zyski zatrzymane/ niepokryte straty oraz wynik finansowy roku obrotowego	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem	
Na dzień 1 stycznia 2025 roku		2 040	879	600 480	603 399	-	603 399
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	68 605	68 605	-	68 605
Inne całkowite dochody netto za okres		-	(10)	-	(10)	-	(10)
Całkowity dochód za okres		-	(10)	68 605	68 595	-	68 595
Inne zmiany w strukturze Grupy	24	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	9	-	-	-	-	-	-
Płatności w formie akcji	27.1	-	-	480	480	-	480
Na dzień 31 marca 2025 roku (niebadane)		2 040	869	669 565	672 474	-	672 474

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

Na dzień 1 stycznia 2024 roku		2 040	891	555 029	557 960	1 425	559 385
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	61 104	61 104	27	61 131
Inne całkowite dochody netto za okres		-	(12)	-	(12)	-	(12)
Całkowity dochód za okres		-	(12)	61 104	61 092	27	61 119
Inne zmiany w strukturze Grupy	24	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	9	-	-	-	-	-	-
Płatności w formie akcji	27.1	-	-	625	625	-	625
Na dzień 31 marca 2024 roku (niebadane)		2 040	879	616 758	619 677	1 452	621 129

Dodatkowe noty objaśniające

1 Informacje ogólne

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Powyższe dane nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

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 31 marca 2025 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 31 marca 2025 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
- Aniela Hejnowska – Członek Rady Nadzorczej

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej.

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	31 marca 2025	31 grudnia 2024	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	31 marca 2025	31 grudnia 2024	Zakres działalności
Murapol Real Estate S.A.	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%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
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
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	31 marca 2025	31 grudnia 2024	Zakres działalności
Cross Bud S.A.	Polska	100,00%	100,00%	Sprzedaż hurtowa mat. budowlanych
MyMurapol Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność 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. Nowe Czyżyny sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
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

Jednostka	Siedziba	31 marca 2025	31 grudnia 2024	Zakres działalności
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
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.	Polska	82,50%	82,50%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Projekt Kielce Radomska sp. z o.o.	Polska	82,50%	82,50%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Projekt Poznań Szwajcarska sp. z o.o.	Polska	82,50%	82,50%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Projekt Tychy Bielska sp. z o.o.	Polska	82,50%	82,50%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Grupy.

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 9 maja 2025 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.

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 2024 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 2024 roku, które zostało opublikowane w dniu 1 kwietnia 2025 roku.

Nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2025 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 2024;
- szacunki w zakresie oceny sprawowania kontroli bądź wywierania wpływu na inne jednostki przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu za rok 2024;

Szczegółowy opis przyjętych założeń w poszczególnych obszarach szacunków przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu za rok 2024. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku nie wystąpiły istotne zmiany założeń oraz szacunków względem 2024 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	296 626	-	296 626
Usługi budowlane	-	30 553	30 553
Pozostałe	3 375	-	3 375
Przychody z umów z klientami ogółem	300 001	30 553	330 554
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	300 001	-	300 001
w miarę upływu czasu	-	30 553	30 553
Przychody z umów z klientami ogółem	300 001	30 553	330 554

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
Rodzaj dobra lub usługi:			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	294 182	-	294 182
Usługi budowlane	-	31 513	31 513
Sprzedaż gruntów	-	-	-
Pozostałe	1 538	-	1 538
Przychody z umów z klientami ogółem	295 720	31 513	327 233
Termin przekazania dóbr lub usług:	-	-	-
w określonym momencie	295 720	-	295 720
w miarę upływu czasu	-	31 513	31 513
Przychody z umów z klientami ogółem	295 720	31 513	327 233

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 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2025 (niebadane)	31 marca 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	25 606	23 236
koszty doprowadzenia do zawarcia umowy aktywowane w okresie	7 548	7 849
koszty okresu	(6 859)	(7 069)
Bilans zamknięcia na dzień 31 marca	26 295	24 016

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2025 (niebadane)	31 marca 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	562 828	580 005
wpłaty od klientów segmentu deweloperskiego	262 055	332 425
rozpoznany przychód w okresie w określonym momencie	(296 626)	(294 182)
Bilans zamknięcia na dzień 31 marca	528 257	618 248

Przychody rozpoznawane w miarę upływu czasu

Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2025 (niebadane)	31 marca 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	4 144	2 146
zmiana w okresie	(319)	(92)
Bilans zamknięcia na dzień 31 marca	3 825	2 054

Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2025 (niebadane)	31 marca 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	31 300	31 188
zmiana w okresie	3 237	4 815
Bilans zamknięcia na dzień 31 marca	34 537	36 003

Na dzień 31 marca 2025 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 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2025 (niebadane)	31 marca 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	24 164	7 338
Wpłaty od klientów (segment PRS)	-	-
Rozliczenie zaliczek	-	-
Bilans zamknięcia na dzień 31 marca	24 164	7 338

Kaucje budowlane – aktywa

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2025 (niebadane)	31 marca 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	80	24
zmiana stanu	(7)	28
Bilans zamknięcia na dzień 31 marca	73	52
w tym:		
kaucje budowlane długoterminowe	-	-
kaucje budowlane krótkoterminowe	73	52

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 31 marca 2025 roku wynosi 1 004 745 tys. PLN (na 31.12.2024 r.: 1 010 439 tys. PLN), z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie 517 472 tys. PLN (na 31.12.2024 r.: 552 019 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 31.03.2025 r. wynosi 320 611 tys. PLN, z czego na 2025 rok przypada 142 862 tys. PLN

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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	300 001	30 553	330 554
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	110 094	3 372	113 466
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(10 093)	-	(10 093)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	163
Koszty sprzedaży	-	-	(10 445)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(17 565)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	(126)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(493)
Zysk operacyjny	-	-	85 000

Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	295 720	31 513	327 233
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	97 437	4 620	102 057
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(10 358)	-	(10 358)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	1 526
Koszty sprzedaży	-	-	(9 903)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(19 008)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	(61)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(304)
Zysk operacyjny	-	-	74 307

9 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Dnia 29 kwietnia 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Murapol S.A. podjęło uchwałę nr 5 w sprawie podziału zysku netto za rok 2024 i wypłacie akcjonariuszom dywidendy za rok 2024 w łącznej wysokości 200 328 tys. PLN (4,91 PLN na akcję), na którą składa się kwota 119 952 tys. PLN (2,94 PLN na akcję) wypłacona dnia 12 listopada 2024 roku w formie zaliczki z utworzonego w tym celu kapitału rezerwowego oraz kwota 80 376 tys. PLN (1,97 PLN na akcję), która zostanie wypłacona dnia 24 czerwca 2025 roku. Dzień dywidendy został ustalony na dzień 20 czerwca 2025 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku spółka wypłaciła dywidendę za rok 2023 rok w kwocie 80 376 tys. PLN (1,97 PLN na akcję).

10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Pozostałe przychody operacyjne		
Przychody z tytułu kar umownych	107	403
Najem	6	6
Przychody postępowania sądowego	-	58
Przychody ze sprzedaży środków trwałych	-	22
Inne	50	1 037*
Razem pozostałe przychody operacyjne	163	1 526

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Pozostałe koszty operacyjne		
Darowizny	-	2
Koszty postępowania sądowego	202	-
Odszkodowania	-	79
Koszty reklamacji	241	223
Inne	50*	-
Razem pozostałe koszty operacyjne	493	304

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

11 Przychody i koszty finansowe

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Przychody finansowe		
Odsetki bankowe	1 291	1 890
Odsetki od należności oraz pozostałe odsetki	44	23
Wycena instrumentu IRS	38	-
Wycena opcji, kaucji oraz pozostałych instrumentów	-	424
Pozostałe przychody finansowe	63	-
Razem przychody finansowe	1 436	2 337

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Koszty finansowe		
Odsetki od zobowiązań	7	25
Odsetki od zaległości podatkowych	24	14
Odsetki z tytułu leasingu	748	665
Wycena opcji, kaucji oraz pozostałych instrumentów	544	-
Różnice kursowe	160	172
Pozostałe koszty finansowe	1	106
Razem koszty finansowe	1 484	982

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 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy	(33 180)	(8 939)
Odroczony podatek dochodowy	16 833	(5 592)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku	(16 347)	(14 531)
Inne całkowite dochody	-	-
Korzyść/Obciążenie podatkowe ujęte w innych całkowitych dochodach	-	-

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 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem	84 952	75 662
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	16 141	14 376
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	250	202
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(1)	(4)
Płatności w formie akcji	91	119
Rozwiązanie aktywów na podatek odroczony	-	29
Inne	(134)	(191)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2024: 20%)	16 347	14 531
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym zysku lub stracie	16 347	14 531

12.3 Odroczony podatek dochodowy

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	63 788	55 121
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(32 294)	(40 460)
	31 494	14 661

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku główne zmiany aktywa na podatek odroczony to: zmniejszono aktywo na podatek odroczony z tytułu strat podatkowych oraz aktywa z tytułu rozliczeń międzyokresowych biernych przy jednoczesnym zwiększeniu aktywa z tytułu kontraktów budowlanych.

Zmniejszenie wartości rezerwy z tytułu podatku odroczonego jest głównie wynikiem zmniejszenia 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 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości brutto 535 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości brutto 629 tys. PLN.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Grupa sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 596 tys. PLN, a w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku o wartości brutto 393 tys. PLN.

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie zakończonym 31 marca 2025 roku oraz w okresie porównawczym Grupa nie rozpoznała odpisu z tytułu utraty wartości środków trwałych.

14 Zapasy

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Materiały	11 951	5 918
Półprodukty i produkcja w toku	1 402 779	1 248 071
Zaliczki na grunt	100 442	83 775
Wyroby gotowe	167 023	303 762
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	1 682 195	1 641 526

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Grupa rozpoznała w koszcie własnym sprzedaży koszty uprzednio skapitalizowane na zapas o wartości 215 741 tys. PLN (w okresie porównawczym 224 542 tys. PLN).

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Grupa nie dokonała zawiązania lub rozwiązania odpisów wartości zapasów w kwocie (w okresie porównawczym Grupa dokonała zawiązania odpisów w kwocie 3 557 tys. PLN).

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	101 611	94 855

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane na zapas	16 849	15 766
Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w KWS	(10 093)	(10 358)
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	6 756	5 408

Stopa kapitalizacji w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku wynosiła 2,8% (w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku wynosiła 3,2%).

15 Pozostałe aktywa niefinansowe

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Polisy OC grupy	557	357
Nadpłacone koszty usług HR, IT	608	159
Licencje	1 206	1 016
Pozostałe RMK	520	206
Razem	2 891	1 738
Krótkoterminowe	2 057	1 301
długoterminowe	834	437

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

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Należności z tytułu dostaw i usług	25 590	38 039
Pozostałe należności, w tym:	61 168	48 779
Rozrachunki publicznoprawne	46 575	34 668
Kaucje, gwarancje	1 559	1 530
Kaucje na najem lokali	6	8
Rozrachunki z jednostką powiązaną z akcjonariuszem	11 723	11 723
Wierzytelność	-	298
Pozostałe	1 305	552
Należności ogółem netto	86 758	86 818
Odpis aktualizujący należności	11 456	11 570
Należności ogółem brutto	98 214	98 388
Krótkoterminowe	85 117	85 206
Długoterminowe	1 641	1 612

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 wypłaconą dywidendą w roku 2023.

Rozrachunki z jednostką powiązaną z akcjonariuszem stanowią pozostałe należności od jednostki powiązanej z akcjonariuszem. W ocenie Grupy oczekiwana strata kredytowa z tytułu tych należności jest nieistotna.

Pozycja wierzytelność obejmuje wierzytelność z tytułu rozliczeń z kontrahentem.

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

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Na dzień 1 stycznia	11 570	13 181
Zwiększenia	249	257
Zmniejszenia	363	(475)
Razem	11 456	12 963
z tytułu dostaw i usług	11 062	12 815
pozostałe	394	148

17 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 31 marca 2025 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%
Razem	-	40 800 000	40 800 000	100%

*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 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku nie było zmian w strukturze właścicielskiej.

18 Rezerwy

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku wartość rezerw zwiększyła się o 1 tys. PLN do kwoty 7 995 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy pozostałe w wartości 57 tys. PLN oraz utworzono rezerwy o wartości 58 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku wartość rezerw zmniejszyła się o 163 tys. PLN do kwoty 6 227 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy na sprawy sądowe o wartości 181 tys. PLN oraz utworzono rezerwy na sprawy sądowe o wartości 18 tys. PLN.

19 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Krótkoterminowe	65 302	65 191
Kredyty	64 046	63 855
Razem kredyty i pożyczki	64 046	63 855
Obligacje	1 256	1 336
Razem obligacje	1 256	1 336
Długoterminowe	531 117	546 286
Kredyty	384 995	400 549
Razem oprocentowane kredyty i pożyczki	384 995	400 549
Obligacje	146 122	145 737
Razem obligacje	146 122	145 737
Razem	596 419	611 477

Kredyty

Na dzień 31 marca 2025 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 31.03.2025 roku:

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

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. i Santander Bank Polska S.A., oraz na rzecz Alior Bank 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. i Santander Bank Polska S.A., oraz na rzecz Alior Bank 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. i Santander Bank Polska S.A., oraz na rzecz Alior Bank 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. i Santander Bank Polska S.A., oraz na rzecz Alior Bank S.A. jako kredytodawców;

13. umowy ustanowienia zastawów finansowych na prawach do rachunków bankowych zawarte pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako zastawcami, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem;

14. umowy ustanowienia 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 Alior Bank S.A. jako zastawnikiem;

15. umowy ustanowienia zastawów finansowych na udziałach w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością) zawarte pomiędzy wspólnikami jako zastawcami, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem;

16. umowy ustanowienia zastawów zwykłych na wierzytelnościach pieniężnych wspólników w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami jawnymi) zawarte pomiędzy wspólnikami jako zastawcami, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem;

17. umowa ustanowienia zastawu zwykłego na prawach ochronnych na znaki towarowe zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem.

Umowy kredytowe udzielone podmiotom należącym do Grupy Murapol na 31.12.2024 roku:

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

Główne zabezpieczenia kredytów na 31.12.2024 r.:

Zabezpieczenie 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 w Murapol S.A., Murapol Real Estate S.A., Cross Bud S.A. i 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. umowa ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na udziałach w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością) zawarta 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. umowa ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów zwykłych na wierzytelnościach pieniężnych wspólników w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami jawnymi) zawarta 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 Bank Polska Kasa Opieki S.A. i Santander Bank Polska S.A. oraz na rzecz Alior Bank 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. i Santander Bank Polska S.A. oraz na rzecz Alior Bank 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. i Santander Bank Polska S.A. oraz na rzecz Alior Bank 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. i Santander Bank Polska S.A., oraz na rzecz Alior Bank S.A. jako kredytodawców;
 13. umowy ustanowienia zastawów finansowych na prawach do rachunków bankowych zawarte pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako zastawcami, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem;
 14. umowy ustanowienia 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 Alior Bank S.A. jako zastawnikiem;
 15. umowy ustanowienia zastawów finansowych na udziałach w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością) zawarte pomiędzy wspólnikami jako zastawcami, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem;
 16. umowy ustanowienia zastawów zwykłych na wierzytelnościach pieniężnych wspólników w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami jawnymi) zawarte pomiędzy wspólnikami jako zastawcami, a Alior Bank jako zastawnikiem;
-

17. umowa ustanowienia zastawu zwykłego na prawach ochronnych na znaki towarowe zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem.

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 w kwocie 4 863 tys. PLN, stanowi wycena opcji. 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

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Aktywa	1 020	1 443
Instrumenty pochodne długoterminowe	465	763
Wycena IRS	465	763
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	555	680
Wycena IRS	555	680

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Zobowiązania	599	1 304
Instrumenty pochodne długoterminowe	-	-
Wycena IRS	-	-
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	599	1 304
Wycena IRS	599	1 304

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 wraz 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

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	130 185	117 575
Pozostałe zobowiązania, w tym:	8 970	10 210
Rozrachunki publicznoprawne	5 210	6 620
Kaucje zatrzymane	29	30
Zakup gruntu	2 961	2 922
Inne	770	638
Razem, w tym:	139 155	127 785
Długoterminowe	2 991	2 953
Krótkoterminowe	136 164	124 832

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

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	66 840	60 522
Zmiana stanu	1 253	6 318
Bilans zamknięcia	68 093	66 840
w tym:		
Kaucje budowlane długoterminowe	23 888	22 837
Kaucje budowlane krótkoterminowe	44 205	44 003

23 Inne istotne zmiany

23.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 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 2024 roku.

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

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nie objętych rezerwą na dzień 31 marca 2025 wynosi 215,2 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 18,6 mln PLN). Wzrost w stosunku do stanu na 31 grudnia 2024 wynika z otrzymania pozwu dnia 11 lutego 2025 o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o zakupie nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie za łączną cenę netto w kwocie 66,7 mln PLN (powiększoną o waloryzację w części dotyczącej kwoty 63,7 mln PLN) i zapłatę ceny wraz z zasądzeniem kwoty 53,8 mln PLN wraz z odsetkami określonymi w pozwie, tytułem (w przeważającej części) odszkodowania z tytułu utraconych korzyści. Jednocześnie, w przypadku nieuwzględnienia przez sąd powyższych żądań powoda, powód wnosi o zasądzenie od pozwanej 191,6 mln PLN wraz z odsetkami określonymi w pozwie, tytułem (w przeważającej części) odszkodowania z tytułu utraconych korzyści. Zarząd Emitenta ocenia pozew w całości jako bezzasadny.

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.	Leier Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	2020-10-08	2028-12-31
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.	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	32 074	2021-11-02	2032-05-20
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.	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
Cross Bud S.A.	Bruk Bet Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	400	2015-08-13	nieokreślony
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	28 848	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	4 767	2023-10-05	2025-10-03
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	2 264	2024-05-20	2025-09-30
Murapol Projekt 43 Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	18	2025-01-08	2026-06-01
Murapol Projekt 43 Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	65	2025-01-08	2026-06-01
Murapol Real Estate S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	550	2025-03-26	2027-03-12

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
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 poręczenia	6 207	2024-05-09	2028-01-07
Murapol S.A.	EPP N.V.	Umowa poręczenia	3 448	2024-05-09	2029-01-07
Murapol S.A.	EPP N.V.	Umowa poręczenia	862	2024-05-09	2029-01-07
Murapol S.A.	EPP N.V.	Umowa poręczenia	86	2024-05-09	2028-01-07
Murapol S.A.	Twarda S.A R.L.	Umowa poręczenia	119 575	2024-11-21	2037-07-11
Murapol S.A.	Śląska S.A R.L.	Umowa poręczenia	142 509	2024-11-21	2037-11-18
Murapol S.A.	Bank Pekao S.A.	Umowa gwarancji	43 472	2025-03-21	2034-12-31

23.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych

Na dzień 31 marca 2025 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku) Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe ani na aktywa niematerialne.

23.4 Zarządzanie kapitałem

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 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:

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w banku i w kasie	145 949	163 117
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	3 768	5 311

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

W bieżącym okresie sprawozdawczym oraz okresie porównawczym nie było transakcji nabycia oraz sprzedaży udziałów niekontrolujących.

24.4 Zmiany w udziałach niekontrolujących

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Na początek okresu	-	1 425
Dywidendy wypłacone przez jednostki zależne	-	-
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	-	-
Udział w wyniku jednostek zależnych	-	27
Na koniec okresu	-	1 452

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
Okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2025 (niebadane)		
PLN	+ 5%	(29 851)
PLN	- 5%	29 851
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024		
PLN	+ 5%	(30 639)
PLN	- 5%	30 639

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.

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

31 marca 2025 roku (niebadane)

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	141 399	-	-	-	-	141 399
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	145 949	-	-	-	-	145 949
Kontrakty IRS (aktywa)	555	465	-	-	-	1 020
Kredyty bankowe	64 046	384 995	-	-	-	449 041
Obligacje	1 256	-	146 122	-	-	147 378
Kontrakt IRS (zobowiązania)	599	-	-	-	-	599

31 grudnia 2024 roku

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	155 742	-	-	-	-	155 742
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	163 117	-	-	-	-	163 117
Kontrakty IRS (aktywa)	680	763	-	-	-	1 443
Kredyty bankowe	63 855	400 549	-	-	-	464 404
Obligacje	1 336	-	145 737	-	-	147 072
Kontrakt IRS (zobowiązania)	1 304	-	-	-	-	1 304

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 31 marca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku 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 31 marca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

31 marca 2025 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	596 419	-	30 949	90 975	566 106	-	688 030
Instrumenty pochodne	599	-	150	449	-	-	599
Pozostałe zobowiązania finansowe	4 945	-	-	2 543	2 402	-	4 945
Leasing	46 635	-	1 586	4 758	20 320	118 329	144 993
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	130 185	918	128 998	267	2	-	130 185
Kaucje	68 093	-	31 086	13 207	25 953	-	70 246
Razem	846 876	918	192 769	112 199	614 783	118 329	1 038 998

31 grudnia 2024 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, pożyczki i obligacje	611 477	-	31 325	92 108	595 820	-	719 253
Instrumenty pochodne	1 304	-	326	978	-	-	1 304
Pozostałe zobowiązania finansowe	4 401	-	-	-	4 401	-	4 401
Leasing	50 469	-	1 627	4 898	21 433	128 384	156 342
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	117 575	757	103 879	12 922	17	-	117 575
Kaucje	66 840	-	30 760	13 316	24 830	-	68 906
Razem	852 066	757	167 917	124 222	646 501	128 384	1 067 781

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:

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Pożyczki udzielone	-	10
Należności z tytułu dostaw i usług	25 590	38 039
Należności pozostałe*	14 593	14 111
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	141 399	155 742
Środki pieniężne w banku i w kasie	145 949	163 117
Razem	327 531	371 019

* 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	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Bieżące	24 775	34 806
1-30	429	2 041
31-60	291	1 192
61-90	51	-
91-180	44	-
>180	-	-
Razem	25 590	38 039

Ryzyko kredytowe dotyczące środków pieniężnych jest ograniczone, ponieważ kontrahentami Grupy są banki o wysokim ratingu kredytowym przyznanym 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	0,86%	75%-100%
przeterminowane do 30	16,25%	75%-100%
przeterminowane 31-60	35,75%	75%-100%
przeterminowane 61-90	49,03%	75%-100%
przeterminowane 91-180	60,78%	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	
		31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Aktywa finansowe					
Pożyczki udzielone (długo i krótkoterminowe)	AFWwZK	-	10	-	10
Instrumenty pochodne	IPPdO	1 020	1 443	1 020	1 443
Należności z tytułu dostaw i usług	AFWwZK	25 590	38 039	25 590	38 039
Pozostałe należności krótkoterminowe i długoterminowe	AFWwZK	14 593	14 111	14 593	14 111
Kaucje budowlane	AFWwZK	73	80	73	80
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	AFWwZK	141 399	155 742	141 399	155 742
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	145 949	163 117	145 949	163 117
		328 624	372 542	328 624	372 542

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	46 635	50 469	46 635	50 469
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	ZFWwZK	596 419	611 477	596 419	611 477
Instrumenty pochodne	IPPdO	599	1 304	599	1 304
Pozostałe zobowiązania finansowe	ZFWwZK	4 945	4 401	4 945	4 401
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	ZFWwZK	130 185	117 575	130 185	117 575
Pozostałe zobowiązania	ZFWwZK	799	30	799	30
Kaucje budowlane	ZFWwZK	68 093	66 840	68 093	66 840
		847 675	852 096	847 675	852 096

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego 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 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku i 31 marca 2024 roku lub na dzień 31 grudnia 2024 roku:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
zakup usług przez:	1 799	2 344
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	1 765	2 160
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	34	184
sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:	31 000	31 526
Murapol S.A. na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	31 000	31 526
odsetki od pożyczki otrzymanej	-	-
odsetki od pożyczki udzielonej przez:	-	-

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Należności od podmiotów powiązanych:	22 871	36 078
Należności z tytułu dostaw	11 121	24 289
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	11 121	24 289
Pozostałe należności	11 750	11 789
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	11 747	11 785
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	3	4
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:	27 248	26 926
Zobowiązania z tytułu dostaw	3 084	2 762
Murapol S.A. na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	2 171	2 622
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	913	140
Pozostałe zobowiązania	-	-
Murapol S.A. na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	24 164	24 164
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	24 164	24 164

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

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Zarząd		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	2 104	2 440
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	1 014	3 345
Premia motywacyjna	480	625
Rada Nadzorcza		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	140	90
	3 738	6 500

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 r., 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 31 grudnia 2024 koszt programu dla Grupy wynosi narastająco 9 mln PLN i został ujęty w korespondencji z linią „Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty”.

31 października 2024 roku, Spółka zawarła z członkami Zarządu oraz wybranymi członkami wyższej kadry zarządzającej menadżerskie umowy motywacyjne w ramach długoterminowego programu motywacyjnego dla menadżerów Spółki na lata 2024-2028, na który uchwałą z dnia 1 października 2024 roku wyraziła zgodę Rada Nadzorcza po zasięgnięciu opinii Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej określając jednocześnie szczegółowe warunki programu. W ramach przedmiotowego programu motywacyjnego, osoby nim objęte będą uprawnione do objęcia akcji Spółki, na co wymagana będzie uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki, w braku której uprawnienie do objęcia akcji zostanie zamienione na ekwiwalent pieniężny.

Uprawnienia do premii nabywane są w okresie do dnia 31 grudnia 2028 r., w przypadku rezygnacji uczestnika z kontraktu menedżerskiego przed tym dniem traci on prawo do premii (tzw. warunek nabycia uprawnień związany ze świadczeniem usługi). Wysokość premii jest efektywnie uzależniona od wartości instrumentów kapitałowych Spółki, w związku z czym

premia stanowi transakcję płatności w formie akcji. Spółka ujmuje tą transakcję jako rozliczaną w instrumentach kapitałowych.

Wartość godziwa programu na dzień przyznania wynosiła 8,1 mln PLN i została ustalona w oparciu o oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji, z czego na członków Zarządu Spółki przypada 6,6 mln PLN. Do dnia 31 marca 2025 koszt programu dla Grupy wynosi narastająco 805 tys. PLN, z czego na członków Zarządu Spółki przypadło 658 tys. PLN. Koszt został ujęty w korespondencji z linią „Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty”.

28 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

29 kwietnia 2025 roku w ramach Programu Emisji Obligacji Spółka wyemitowała 10.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii 1/2025 o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100 mln PLN. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,00 % w skali roku. Dzień wykupu obligacji będzie przypadał na 29 kwietnia 2028 roku.

29 kwietnia 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło Uchwałę nr 5 w sprawie podziału zysku netto i wypłacie dywidendy. Szczegóły wypłaty opisano w nocie nr 9.

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

