

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Murapol S.A.

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku
Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE



Spis treści

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	10
Dodatkowe noty objaśniające	12
1 Informacje ogólne	12
2 Zmiany w składzie Grupy	13
3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
4 Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	16
5 Zmiany szacunków	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
8 Informacje dotyczące segmentów działalności	20
9 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	21
10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne	22
11 Przychody i koszty finansowe.....	23
12 Podatek dochodowy	23
12.1 Obciążenia podatkowe	23
12.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	24
12.3 Odroczony podatek dochodowy	24
13 Rzeczowe aktywa trwałe	25
14 Zapasy	25
15 Pozostałe aktywa niefinansowe.....	26
16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótko i długoterminowe) ...	27
17 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale	28
18 Rezerwy	28
19 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz pozostałe zobowiązania finansowe.....	29
20 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe)	32
20.1 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32
20.2 Kaucje budowlane	32
21 Inne istotne zmiany	33
21.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne	33
21.2 Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe ..	33
21.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych	34
21.4 Zarządzanie kapitałem	34
21.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35
22 Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	35
22.1 Nabycie jednostek	35
22.2 Zbycie jednostek	35

22.3	Zbycie oraz nabycie udziałów niekontrolujących.....	35
22.4	Zmiany w udziałach niekontrolujących.....	35
23	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	36
23.1	Ryzyko stopy procentowej.....	36
23.2	Ryzyko związane z płynnością	37
23.3	Ryzyko kredytowe	38
24	Instrumenty finansowe.....	40
25	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	41
25.1	Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy	42
26	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	43
	Podpisy	45

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	okres 3 miesięcy zakończony	
		31.03.2024 (niebadane)	31.03.2023 (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	7.1	294 182	374 281
Przychody z PRS	7.1	31 513	59 219
Przychody ze sprzedaży towarów	7.1	257	298
Pozostałe przychody ze sprzedaży	7.1	1 281	952
Przychody ze sprzedaży		327 233	434 750
Koszt własny sprzedaży		(225 176)	(286 323)
w tym skapitalizowane koszty finansowe		(10 358)	(11 769)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		102 057	148 427
Pozostałe przychody operacyjne	10	1 526	677
Koszty sprzedaży		(9 903)	(10 497)
Koszty ogólnego zarządu		(19 008)	(14 422)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(61)	14
Pozostałe koszty operacyjne	10	(304)	(2 427)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		74 307	121 772
Przychody finansowe	11	2 337	3 922
Koszty finansowe	11	(982)	(402)
Zysk/(strata) brutto		75 662	125 292
Podatek dochodowy	12	(14 531)	(24 514)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej		61 131	100 778
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk/(strata) netto za okres		61 131	100 778
Inne całkowite dochody netto		(12)	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		61 119	100 778
Zysk/(strata) przypadający/a na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		61 104	100 708
Udziały niekontrolujące		27	70
Całkowity dochód przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		61 092	100 708
Udziały niekontrolujące		27	70

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		1,49	2,47
Zysk netto na jedną akcję z działalności zaniechanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN):		-	-

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
AKTYWA			
Aktywa trwałe		85 629	86 523
Aktywa niematerialne		4 739	4 629
Rzeczowe aktywa trwałe	13	20 030	20 072
Należności pozostałe	16	82	82
Pozostałe aktywa finansowe		72	80
Pozostałe aktywa niefinansowe	15	1 715	1 659
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12.3	58 991	60 001
Aktywa obrotowe		1 969 110	1 773 292
Zapasy	14	1 445 262	1 399 763
Koszty pozyskania kontraktów	7.2	24 016	23 236
Należności z tytułu dostaw i usług	16	24 739	37 781
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 548	3 548
Należności pozostałe	16	60 570	56 825
Kaucje budowlane		52	24
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	7.2	2 054	2 146
Pozostałe aktywa niefinansowe	15	3 589	1 801
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych		120 800	65 012
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21.5	285 480	183 156
AKTYWA RAZEM		2 054 739	1 859 815
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)		619 677	557 960
Kapitał podstawowy	17	2 040	2 040
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		879	891
Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty		555 654	335 953
Wynik finansowy okresu		61 104	219 076
Udziały niekontrolujące	22.4	1 452	1 425
Kapitał własny ogółem		621 129	559 385

Zobowiązania długoterminowe		525 276	454 770
Oprocentowane kredyty i pożyczki	19	449 706	391 280
Pozostałe zobowiązania finansowe	19	967	2 952
Zobowiązania z tytułu leasingu		13 434	13 385
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	32 288	27 706
Kaucje budowlane długoterminowe	20.2	18 699	19 414
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	20.1	10 182	33
Zobowiązania krótkoterminowe		908 334	845 660
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	20.1	90 812	71 959
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	19	61 847	63 398
Pozostałe zobowiązania finansowe	19	2 698	4 095
Zobowiązania z tytułu leasingu		23 630	17 320
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		7 344	12 190
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	20.1	8 601	8 188
Rezerwy	18	6 227	6 390
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto		2 782	2 481
Kaucje budowlane	20.2	42 804	41 108
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych	7.2	36 003	31 188
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	7.2	625 586	587 343
Zobowiązania ogółem		1 433 610	1 300 430
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 054 739	1 859 815

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	okres 3 miesięcy zakończony		
	Nota	31.03.2024 (niebadane)	31.03.2023 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk / (strata) brutto		75 662	125 292
Korekty o pozycje:		(10 219)	(105 255)
Amortyzacja		1 290	1 130
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności		9 208	(7 907)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(34 300)	45 945
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(1 752)	(940)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu środków pieniężnych na Indywidualnych rachunkach powierniczych		(55 788)	332
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych		35 211	7 620
Koszt premii motywacyjnej		625	425
Przychody finansowe		(424)	(190)
Koszty finansowe		11 302	12 269
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami		37 463	(156 524)
Zmiana stanu rezerw		138	(507)
Podatek dochodowy zapłacony		(13 145)	(6 575)
Zysk/starta z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		61	(14)
Pozostałe		(108)	(319)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		65 443	20 037
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	113
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		(190)	(14)
Splata udzielonych pożyczek		8	12
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(182)	111

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek / kredytów		71 670	110 500
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(1 078)	(968)
Spłata pożyczek/kredytów		(16 190)	(16 190)
Odsetki i prowizje bankowe		(17 339)	(15 348)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		37 063	77 994
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		102 324	98 142
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach		-	-
Środki pieniężne na początek okresu	21.5	183 156	269 522
Środki pieniężne na koniec okresu	21.5	285 480	367 664
<i>W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		9 985	3 934

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty	Wynik finansowy okresu			
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
Sprzedaż spółki zależnej		-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany w strukturze Grupy	22	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	9	-	-	-	-	-	-	-
Płatności w formie akcji	25.1	-	-	625	-	625	-	625
Na dzień 31 marca 2024 roku (niebadane)		2 040	879	555 654	61 104	619 677	1 452	621 129

Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej							
Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Wynik finansowy okresu	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem

Na dzień 1 stycznia 2023 roku		2 040	1 586	433 134	-	436 760	2 770	439 530
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	-	100 708	100 708	70	100 778
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres		-	-	-	100 708	100 708	70	100 778
Inne zmiany w strukturze Grupy	22	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy			-	-	-	-	-	-
Płatności w formie akcji	25.1	-	-	425	-	425	-	425
Na dzień 31 marca 2023 roku (niebadane)		2 040	1 586	433 559	100 708	537 893	2 840	540 733

Dodatkowe noty objaśniające

1 Informacje ogólne

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 3 miesięcy 2024 roku zakończony dnia 31 marca 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy 2023 roku zakończony 31 marca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku.

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 2024 roku prezentuje się następująco:

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

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

Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej na dzień 31 marca 2024 roku prezentuje się następująco:

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

- Nebil Senman – Członek Rady Nadzorczej

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

2 Zmiany w składzie Grupy

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

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

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

Jednostka	Siedziba	31 marca 2024	31 grudnia 2023	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%	Usługi marketingowe
Murapol Projekt 26 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 34 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 37 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 39 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 42 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
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 2024	31 grudnia 2023	Zakres działalności
Cross Bud S.A.	Polska	96,40%	96,40%	Sprzedaż hurtowa mat. budowlanych
MyMurapol Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybud. przez spółki z Grupy
MFM Capital 2 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 3 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 4 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 5 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 6 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murager GmbH	Niemcy	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Architects Drive S.A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność projektowa, akwizycje gruntów na rzecz spółek z Grupy
Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Usługi związane z księgowością i administrowaniem
Murapol Projekt sp. z o.o. Garbarnia sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. GDA S.K.A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. Nowe Winogrody sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nowy Złocień 23 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 27 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 35 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. & S-ka Nowe Czyżyny sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
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 2024	31 grudnia 2023	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
Petrofox sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Polski Deweloperski FIZ	Polska	100,00%	100,00%	Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
TP III Capital sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Projekt Częstochowa Kisielewskiego sp. z o.o. [1]	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Projekt Kielce Radomska sp. z o.o. [1]	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Projekt Poznań Szwajcarska sp. z o.o. [1]	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Projekt Tychy Bielska sp. z o.o. [1]	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Grupy:

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

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 21 maja 2024 roku.

W ocenie Zarządu jednostki dominującej, na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie występują istotne niepewności dotyczące zdarzeń lub okoliczności, które mogłyby nasuwać wątpliwości co do zdolności

Spółki i Grupy do kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. co najmniej roku od dnia bilansowego.

4 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

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

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

5 Zmiany szacunków

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 odroczonej przedstawiono w nocie 12;
- szacunki w zakresie wyceny opcji managerskich przedstawiono w nocie 25.1;
- szacunki w zakresie utraty wartości aktywów przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu za rok 2023;
- szacunki w zakresie oceny sprawowania kontroli bądź wywierania wpływu na inne jednostki przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu za rok 2023;

Szczegółowy opis przyjętych założeń w poszczególnych obszarach szacunków przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu za rok 2023. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku nie wystąpiły istotne zmiany założeń oraz szacunków względem 2023 roku.

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

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 2024 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	294 182	-	294 182
Usługi budowlane	-	31 513	31 513
Pozostałe	1 538	-	1 538
Przychody z umów z klientami ogółem	295 720	31 513	327 233
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
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

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	374 281	-	374 281
Usługi budowlane	-	39 941	39 941
Sprzedaż gruntów	-	19 278	19 278
Pozostałe	1 250	-	1 250
Przychody z umów z klientami ogółem	375 531	59 219	434 750
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	375 531	19 278	394 809
w miarę upływu czasu	-	39 941	39 941
Przychody z umów z klientami ogółem	375 531	59 219	434 750

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 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	23 236	20 211
koszty doprowadzenia do zawarcia umowy aktywowane w okresie	7 849	5 619
koszty okresu	(7 069)	(8 114)
odpis aktualizujący	-	-
Bilans zamknięcia na dzień 31 marca	24 016	17 716

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	580 005	625 439
wpłaty od klientów segmentu deweloperskiego	332 425	234 896
rozpoznany przychód w okresie w określonym momencie	(294 182)	(374 281)
Bilans zamknięcia na dzień 31 marca	618 248	486 054

Przychody rozpoznawane w miarę upływu czasu

Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych

	okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	2 146	3 131
zmiana w okresie	(92)	146
Bilans zamknięcia na dzień 31 marca	2 054	3 277

Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych

	okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	31 188	26 065
zmiana w okresie	4 815	(1 678)
Bilans zamknięcia na dzień 31 marca	36 003	24 387

Na dzień 31 marca 2024 roku zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych obejmują zobowiązanie Grupy z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac podwykonawców.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	7 338	25 912
Wpłaty od Klientów PRS	-	900
Rozliczenie zaliczek	-	(19 278)
Bilans zamknięcia na dzień 31 marca	7 338	7 534

Kaucje budowlane – aktywa

	okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	24	13
zmiana stanu	28	-
Bilans zamknięcia na dzień 31 marca	52	13
w tym:		
kaucje budowlane długoterminowe	-	-
kaucje budowlane krótkoterminowe	52	13

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) i domów studenckich (PBSA),

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 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

Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	375 531	59 219	434 750
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	143 095	5 332	148 427
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(11 769)	-	(11 769)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	677
Koszty sprzedaży	-	-	(10 497)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(14 422)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	14
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(2 427)
Zysk operacyjny	-	-	121 772

9 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Wynik skonsolidowany za I kwartał nie podlega podziałowi.

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

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

10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
Pozostałe przychody operacyjne		
Przychody z tytułu kar umownych	403	199
Najem	6	6
Rezerwy	-	356
Przychody postępowania sądowego	58	-
Przychody ze sprzedaży środków trwałych	22	-
Inne	1 037*	116
Razem pozostałe przychody operacyjne	1 526	677

	okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
Pozostałe koszty operacyjne		
Darowizny	2	-
Koszty likwidacji środków trwałych	-	71
Koszty postępowania sądowego	-	487
Odszkodowania	79	43
Koszty reklamacji	223	750
Inne	-	1 076*
Razem pozostałe koszty operacyjne	304	2 427

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

11 Przychody i koszty finansowe

	okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
Przychody finansowe		
Odsetki bankowe	1 890	3 515
Odsetki od należności oraz pozostałe odsetki	23	223
Wycena kaucji, pozostałych instrumentów	424	182
Pozostałe przychody finansowe	-	2
Razem przychody finansowe	2 337	3 922

	okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
Koszty finansowe		
Odsetki od zobowiązań	25	58
Odsetki od zaległości podatkowych	14	39
Odsetki z tytułu leasingu	665	226
Zyski / Straty z inwestycji w instrumenty kapitałowe	-	1
Różnice kursowe	172	-
Pozostałe koszty finansowe	106	78
Razem koszty finansowe	982	402

12 Podatek dochodowy

12.1 Obciążenia podatkowe

	okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy	(8 939)	(6 510)
Odroczony podatek dochodowy	(5 592)	(18 004)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku	(14 531)	(24 514)
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 dnia	
	31 marca 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem	75 662	125 292
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	14 376	23 805
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	202	208
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(4)	(107)
Płatności w formie akcji	119	81
Rozwiązanie aktywów na podatek odroczony	29	-
Inne	(191)	527
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2023:20%)	14 531	24 514
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym zysku lub stracie	14 531	24 514

12.3 Odroczony podatek dochodowy

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	31 marca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	58 991	60 001
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(32 288)	(27 706)
	26 703	32 295

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku główne zmiany aktywa na podatek odroczony to: zmniejszono aktywo na podatek odroczony z tytułu strat podatkowych przy jednoczesnym zwiększeniu aktywa z tytułu rozliczeń międzyokresowych biernych na koszty, w tym kontraktów budowlanych.

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

13 Rzeczowe aktywa trwałe

Kupno i sprzedaż

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 629 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 10 314 tys. PLN – w tym rozpoznała składnik aktywów z tytułu prawa użytkowania (najem) biura w Bielsku-Białej o wartości 9 984 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku Grupa sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości 393 tys. PLN, a w okresie porównawczym o wartości 5 005 tys. PLN – w tym składnik aktywów z tytułu prawa użytkowania (najem) biura 3 926 tys. PLN.

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie zakończonym 31 marca 2024 roku oraz w okresie porównawczym Grupa nie rozpoznała odpisu z tytułu utraty wartości środków trwałych.

14 Zapasy

	31 marca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Materiały	9 989	3 141
Półprodukty i produkcja w toku	1 209 835	1 091 039
Zaliczki na grunt	110 467	129 866
Wyroby gotowe	114 971	175 717
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	1 445 262	1 399 763

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku Grupa rozpoznała w koszcie własnym sprzedaży koszty uprzednio skapitalizowane na zapas o wartości 224 542 tysięcy PLN (w okresie porównawczym 286 025 tysięcy PLN).

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku Grupa dokonała odwrócenia odpisów wartości zapasów w kwocie 3 557 tysięcy PLN (w okresie porównawczym 2 154 tysięcy PLN).

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

	31 marca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	82 411	77 003

	okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane na zapas	15 766	15 129
Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w KWS	(10 358)	(11 769)
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	5 408	3 360

Stopa kapitalizacji w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku wynosiła 0,73% (w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku 0,96%).

15 Pozostałe aktywa niefinansowe

	31 marca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Polisy OC grupy	515	722
Nadpłacone koszty usług HR, IT	237	240
Gwarancje, kaucje	1 524	1 462
Licencje	1 562	788
Pozostałe RMK	274	248
Wieczyste użytkowanie gruntów	1 192	-
Razem	5 304	3 460
krótkoterminowe	3 589	1 801
długoterminowe	1 715	1 659

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

	31 marca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Należności z tytułu dostaw i usług	24 739	37 781
Pozostałe należności, w tym:	60 652	56 907
Rozrachunki publicznoprawne	45 523	41 808
Kaucje na najem lokali	13	80
Rozrachunki z akcjonariuszami	11 723	11 723
Wierzytelność	2 996	2 997
Pozostałe	397	299
Należności ogółem netto	85 391	94 688
Odpis aktualizujący należności	12 963	13 181
Należności ogółem brutto	98 354	107 869
Krótkoterminowe	85 309	94 606
Długoterminowe	82	82

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

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

Rozrachunki z akcjonariuszami stanowią pozostałe należności od akcjonariuszy, których termin realizacji został odroczone do dnia 31 grudnia 2024 roku na podstawie porozumienia (z późniejszym aneksem) zawartego między akcjonariuszami a Spółką.

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 dnia	
	31 marca 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
Na dzień 1 stycznia	13 181	12 724
Zwiększenia	257	120
Zmniejszenia	(475)	(97)
Na dzień 31 marca	12 963	12 747
z tytułu dostaw i usług	12 815	11 853
Pozostałe	148	894

17 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 31 marca 2024 roku struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Imię i Nazwisko (nazwa)	Liczba akcji uprzywilejowanych	Liczba akcji zwykłych	Liczba głosów	% głosów na WZA
AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o.	-	27 760 000	27 760 000	68,04%
Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.*	-	2 960 000	2 960 000	7,25%
Hampont sp. z o.o.	-	2 040 000	2 040 000	5,00%
Pozostali	-	8 040 000	8 040 000	19,71%
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 2024 roku doszło do zmiany w strukturze właścicielskiej. W dniu 1 marca 2024 r. AEREF V PL Investment S.à r.l i AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. zawarły umowę wniesienia aportu, na podstawie której AEREF V PL Investment S.à r.l przeniósł na AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. wszystkie posiadane przez siebie akcje w Spółce, tj. 27.760.000 akcji oraz wszystkie prawa z nimi związane.

18 Rezerwy

W okresie 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 w wartości 181 tys. PLN oraz utworzono rezerwy na sprawy sądowe o wartości 18 tys. PLN.

W okresie porównawczym zakończonym 31 marca 2023 wartość rezerw zmniejszyła się o 452 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy na sprawy sądowe o wartości 454 tys. PLN oraz utworzono inne rezerwy o wartości 2 tys. PLN.

19 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz pozostałe zobowiązania finansowe

	31 marca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Krótkoterminowe	64 545	67 493
Kredyty	61 847	63 398
Razem bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	61 847	63 398
Wycena instrumentu pochodnego – IRS	2 698	4 095
Razem pozostałe zobowiązania finansowe	2 698	4 095
Długoterminowe	450 673	394 232
Kredyty	449 706	391 280
Razem oprocentowane kredyty i pożyczki	449 706	319 280
Wycena instrumentu pochodnego – IRS	967	2 952
Razem pozostałe zobowiązania finansowe	967	2 952
Razem	515 218	461 725

Kredyty

31 marca 2024 roku Grupa była stroną umowy kredytowej zawartej we wrześniu 2022 roku z konsorcjum banków. Grupie udostępnione zostały (i) kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 500 000 tys. PLN, (ii) kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50 000 tys. PLN, Kredyt został w pełni uruchomiony. Przeznaczeniem kredytu było refinansowanie istniejącego zadłużenia Grupy oraz finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego. Dnia 21 grudnia 2023 roku zawarty został aneks do umowy kredytowej, zgodnie z którym nastąpiło przedłużenie terminu spłaty kredytów do 30 czerwca 2026 roku. Na podstawie aneksu została również zwiększona transza kredytu o maksymalnie 71 700 tys. PLN odpowiadająca dokonanyemu zgodnie z harmonogramem dotychczasowym spłatom kredytu. Została ona w całości uruchomiona 18 stycznia 2024 roku. Spłata kredytu terminowego następuje zgodnie z przyjętym harmonogramem spłat, z czego 397 711 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 31.03.2024 roku:

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

Główne zabezpieczenia kredytów na 31.03.2024 r.:

Zabezpieczenia w postaci hipotek:

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

Zabezpieczenia inne:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 i jest on na tym poziomie utrzymywany.

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.

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

20.1 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 marca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	90 812	71 959
Pozostałe zobowiązania, w tym:	18 783	8 221
Rozrachunki publicznoprawne	4 552	4 375
Rozrachunki z US z tytułu VAT za złe długi	475	475
Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	2 922	2 753
Kaucje zatrzymane	47	47
Zakup gruntu	10 150	-
Inne	637	571
Razem, w tym:	109 595	80 180
Długoterminowe	10 182	33
Krótkoterminowe	99 413	80 147

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

20.2 Kaucje budowlane

	31 marca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	60 522	56 783
Zmiana stanu	981	3 739
Bilans zamknięcia	61 503	60 522
w tym:		
Kaucje budowlane długoterminowe	18 699	19 414
Kaucje budowlane krótkoterminowe	42 804	41 108

21 Inne istotne zmiany

21.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku nie wystąpiły istotne zmiany w obszarze spraw administracyjnych, których stroną są spółki Grupy w stosunku do stanu faktycznego opisanego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku. W dniu 22 kwietnia 2024 r. Spółce zostało doręczone upoważnienie do przeprowadzenia kontroli celno-skarbowej w zakresie prawidłowości i rzetelności wywiązywania się z obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu wypłat należności w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. Zakres posiadanych przez Spółkę polis ubezpieczeniowych obejmuje do maksymalnej kwoty w nich wskazanej ryzyko zobowiązania Spółki do zapłaty podatku u źródła wynikającego z potencjalnego nieuwzględnienia przez polski organ podatkowy zwolnienia krajowego lub wynikającego z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania mającego zastosowanie do wypłacanej dywidendy (łącznie suma ubezpieczenia wynosi 20,5 mln EUR).

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nie objętych rezerwą na dzień 31 marca 2024 wynosi 15,8 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 14,3 mln PLN).

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

Poza wyżej opisanymi oraz wymienionymi w punkcie 21.2 Grupa nie zidentyfikowała żadnych innych zobowiązań warunkowych.

21.2 Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Murapol S.A.	Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	2019-05-13	nieokreślony
Murapol S.A.	Leier Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	2020-10-08	2028-12-31
Murapol S.A.	Zakład Górniczo-Hutniczy "Bolestaw" SA.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	703	2019-07-19	2024-08-31
Murapol S.A.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	650	2019-05-28	2024-09-24
Murapol Real Estate S.A.	Przedsiębiorstwo badawczo-wdrożeniowe "Hydro-Pomp"	Umowa poręczenia	250	2020-12-15	2024-12-31
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	6 500	2021-05-31	2025-12-31
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	1 967	2021-11-30	2028-12-31
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	141 209	2021-11-02	2033-06-30
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	48 678	2021-11-02	2032-12-18

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	32 074	2021-11-02	2032-05-20
Murapol S.A.	Aceno Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	51 406	2021-11-02	2032-07-22
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o., Samaki Sp. z o. o., Soro Sp. z o. o., Moeda Sp. z o. o., Bank Pekao S.A.	Umowa gwarancji	33 500	2021-10-28	2027-12-31
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A Aceno Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	5 462	2022-02-03	2032-12-31
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A Life Spot Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	22 000	2023-02-07	2033-12-31
Murapol S.A.	Bank Pekao S.A.	Umowa gwarancji	28 843	2024-02-23	2034-12-31
Murapol S.A.	Life Spot Katowice Graniczna Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	62 591	2023-01-05	2035-01-22
Murapol S.A.	Life Spot Kraków Czerwone Maki Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	93 402	2023-02-01	2035-04-10
Murapol S.A.	Life Spot Kraków Lipska Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	59 690	2024-01-09	2036-03-12
Murapol S.A.	Life Spot Projekt 11 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	112 521	2024-01-08	2036-05-31
Murapol S.A.	SCG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Umowa poręczenia	21 500	2023-06-27	2026-12-31
Murapol S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	2 421	2023-10-05	2024-10-04
Murapol Real Estate S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	4 606	2023-10-05	2025-09-30
Murapol Real Estate S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	273	2023-10-05	2024-09-30
Cross Bud S.A.	Bruk Beł Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	400	2015-08-13	nieokreślony
Murapol S.A.	mBank S.A.	Poręczenie wekslowe	2 926	2021-05-19	2026-06-30

21.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych

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

21.4 Zarządzanie kapitałem

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku nie nastąpiły istotne zmiany celów, zasad i procedur zarządzania kapitałem.

21.5 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 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Środki pieniężne w banku i w kasie	285 480	183 156
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	9 985	6 065

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

22 Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

22.1 Nabycie jednostek

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

22.2 Zbycie jednostek

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

22.3 Zbycie oraz nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku oraz w okresie porównawczym nie wystąpiły transakcje zbycia i nabycia udziałów niekontrolujących.

22.4 Zmiany w udziałach niekontrolujących

	okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
Na początek okresu	1 425	2 770
Dywidendy wypłacone przez jednostki zależne	-	-
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	-	-
Udział w wyniku jednostek zależnych	27	70
Na koniec okresu	1 452	2 840

23 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

23.1 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 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 (niebadane)		
PLN	+ 5%	(25 761)
PLN	- 5%	25 761
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023		
PLN	+ 5%	(23 086)
PLN	- 5%	23 086

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

31 marca 2024 roku (niebadane)

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	120 800	-	-	-	-	120 800
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	285 480	-	-	-	-	285 480
Kredyty bankowe	61 847	62 311	387 395	-	-	511 553
Kontrakt IRS	2 698	1 098	(131)	-	-	3 665

31 grudnia 2023 roku

Oprocentowanie zmienne

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

23.2 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 2024 i 31 grudnia 2023 było nieistotne, dotyczące głównie zakupu od dostawców materiałów, energii oraz podwykonawców i były niezwłocznie regulowane po potwierdzeniu salda zobowiązań oraz uzupełnieniu brakującej dokumentacji. W przypadku pozostałych klas zobowiązań finansowych nie wystąpiły salda przeterminowane.

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

31 marca 2024 roku (niebadane)	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	511 553	-	28 959	84 649	504 986	-	618 594
Instrumenty pochodne	3 665	-	674	2 024	967	-	3 665
Leasing	37 064	-	1 275	3 826	16 139	79 026	100 266
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	90 812	1 058	89 476	212	66	-	90 812
Kaucje	61 503	-	28 086	14 746	19 341	-	62 173
Razem	704 597	1 058	148 470	105 457	541 499	79 026	875 510

31 grudnia 2023 roku	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	454 678	-	28 762	85 975	490 452	-	605 189
Instrumenty pochodne	7 047	-	1 024	3 072	2 952	-	7 047
Leasing	30 075	-	1 215	3 489	15 200	69 009	88 913
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	71 959	1 362	73 122	241	34	-	74 759
Kaucje	60 522	-	27 088	14 050	20 092	-	61 230
Razem	627 711	1 362	132 211	106 827	528 730	69 009	837 138

23.3 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 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Pożyczki udzielone	72	80
Należności z tytułu dostaw i usług	24 739	37 781
Należności pozostałe*	15 129	15 099
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	120 800	65 012
Środki pieniężne w banku i w kasie	285 480	183 156
Razem	446 220	301 128

* Pozostałe należności zawierają należności od AEREF V PL Investment S.a.r.l. z tytułu zwrotu zaliczki na poczet wypłaty dywidendy.

Główne ryzyko kredytowe Grupy Kapitałowej związane jest przede wszystkim z należnościami handlowymi. Kwoty prezentowane w bilansie są wartościami netto, po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące, 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 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Bieżące	16 207	34 186
1-30	986	3 218
31-60	4 954	6
61-90	91	51
91-180	2 510	320
>180	-	-
Razem	24 739	37 781

W okresie do publikacji niniejszego sprawozdania zostały spłacone przeterminowane należności z kontrahentem Stena sp. z o.o. związanym z inwestycją PRS na kwotę 6 371 tys. PLN

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

Poniższa tabela przedstawia założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności:

	Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania przez kontrahenta (PD)	Ekspozycja kredytowa, która zostanie utracona w przypadku zaistnienia niewypłacalności kontrahenta (LGD)
Nieprzeteterminowane	0,05-2,60%	75%-100%
przeteterminowane do 30	2,61-5,82%	75%-100%
przeteterminowane 31-60	9,66-23,62%	75%-100%
przeteterminowane 61-90	21,33-40,92%	75%-100%
przeteterminowane 91-180	41,21-53,50%	75%-100%
przeteterminowane od 181*	100,00%	75%-100%

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

24 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 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku	31 marca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Aktywa finansowe					
Objęte obligacje i pożyczki udzielone (długo i krótkoterminowe)	AFWwZK	72	80	72	80
Należności z tytułu dostaw i usług	AFWwZK	24 739	37 781	24 739	37 781
Pozostałe należności krótkoterminowe i długoterminowe	AFWwZK	15 129	16 561	15 129	16 561
Kaucje budowlane	AFWwZK	52	24	52	24
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	AFWwZK	120 800	65 012	120 800	65 012
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	285 480	183 156	285 480	183 156
		446 272	302 614	446 272	302 614
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	37 064	30 705	37 064	30 705
Pozostałe zobowiązania finansowe	IPPdO	3 665	7 047	3 665	7 047
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	ZFWwZK	511 553	454 678	511 553	454 678
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	ZFWwZK	90 812	71 959	90 812	71 959
Pozostałe zobowiązania	ZFWwZK	13 756	3 338	13 756	3 338
Kaucje budowlane	ZFWwZK	61 503	60 522	61 503	60 522
		718 353	628 249	718 353	628 249

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

IPPdO – Instrumenty pochodne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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 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.

25 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku i 31 marca 2023 roku lub na dzień 31 grudnia 2023 roku:

	okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
zakup usług przez:	2 344	2 603
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	2 160	2 355
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	184	248
sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:	31 526	59 234
Murapol S.A. na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	31 526	59 234
odsetki od pożyczki otrzymanej	-	-
odsetki od pożyczki udzielonej przez:	-	-

	31 marca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Należności od podmiotów powiązanych:	28 079	46 450
Należności z tytułu dostaw	16 301	34 687
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	16 301	34 687
Pozostałe należności	11 778	11 763
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	11 771	11 761
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	7	2
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:	10 298	10 412
Zobowiązania z tytułu dostaw	2 793	2 798
Murapol S.A. na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	2 657	2 661
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	136	137
Pozostałe zobowiązania	-	1
Murapol S.A. na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	1
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	7 505	7 613
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	7 505	7 613

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

	okres 3 miesięcy zakończony dnia	
	31 marca 2024 (niebadane)	31 marca 2023 (niebadane)
Zarząd		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	2 440	1 962
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	3 995	2 466
Premia motywacyjna	625	425
Rada Nadzorcza		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	90	90
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy		
	7 150	4 943

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

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

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

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

Do dnia 31 marca 2024 roku koszt programu długoterminowej premii motywacyjnej dla Grupy wynosi narastająco 7 200 tys. PLN. Tabela powyżej prezentuje koszt programu ujęty w raportowanych okresach.

26 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

24 kwietnia 2024 roku Zarząd Emitenta wyraził zgodę na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji Murapol S.A. o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nieprzekraczającej 500 mln PLN. Na dzień publikacji sprawozdania Murapol S.A. nie wyemitowała żadnych obligacji w ramach opisanego programu.

Dnia 9 maja 2024 roku cztery spółki zależne od Emitenta (dalej Spółki Zależne) zawarły, jako kupujące, umowy przedwstępne nabycia praw własności czterech nieruchomości (dalej Nieruchomości) od spółek zależnych Horse Group S.a r. l. (niepowiązanych z Emitentem). Termin końcowy na zawarcie umów przyrzeczonych wynosi od 36 do 48 miesięcy. Łączna cena nabycia Nieruchomości wynosi 106 mln PLN i może ulec powiększeniu w przypadku możliwości realizacji inwestycji o większej powierzchni użytkowej mieszkalnej niż określona umowami. Jednocześnie spółka zależna od Emitenta, Murapol Real Estate S.A. zbyła po 17,5% udziałów

w Spółkach Zależnych na rzecz EPP N.V. podmiotu niepowiązanego z Emitentem. Jednocześnie, Murapol Real Estate S.A. zawarła z EPP N.V. umowy opcji dotyczące udziałów posiadanych przez EPP N.V. w Spółkach Zależnych na podstawie których, na zasadach i pod warunkami określonymi w tych umowach, po zawarciu umowy przenoszącej własność danej Nieruchomości, Murapol Real Estate S.A. posiadać będzie prawo nabycia od EPP N.V. wszystkich posiadanych udziałów w danej Spółce Zależnej, a EPP N.V. posiadać będzie prawo sprzedaży na rzecz Murapol Real Estate S.A. wszystkich posiadanych udziałów w danej Spółce Zależnej.

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

