

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Spółki i Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2024
roku



Spis treści

1	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	3
1.1	Struktura Grupy	5
1.2	Strategia i model biznesowy	7
2	Opis działalności prowadzonej przez Spółkę i Grupę w pierwszym półroczu 2024 r. oraz kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności	10
2.1	Opis istotnych dokonań wraz z wykazem najważniejszych wydarzeń	11
2.1.1	Sprzedaż mieszkań	11
2.1.2	Przekazania mieszkań	12
2.1.3	Projekty wprowadzone do sprzedaży	12
2.1.4	Projekty w budowie	13
2.1.5	Projekty w przygotowaniu	14
2.2	Istotne umowy dla działalności Grupy	15
2.3	Pozostałe istotne zdarzenia	16
2.4	Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy	16
3	Omówienie sytuacji finansowej i majątkowej Spółki i Grupy	20
3.1	Omówienie wyników finansowych	21
3.1.1	Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej	21
3.1.2	Omówienie wyników finansowych Murapol S.A.	22
3.2	Sytuacja majątkowa	23
3.2.1	Omówienie sytuacji majątkowej Grupy Kapitałowej	23
3.2.2	Omówienie sytuacji majątkowej Murapol S.A.	25
3.3	Przepływy pieniężne	26
3.3.1	Przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej	26
3.3.2	Przepływy pieniężne Murapol S.A.	27
3.4	Opis zobowiązań pozabilansowych	27
3.5	Omówienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami	27
4	Informacje dodatkowe	28
4.1	Akcjonariat	29
4.2	Istotne postępowania sądowe i administracyjne	30
4.3	Istotne zdarzenie wpływające na działalność Grupy, jakie wystąpiły po zakończeniu okresu sprawozdawczego	31
4.4	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	31
	Podpisy Członków Zarządu	33



1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie



Grupa Murapol jest obecna na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce od 2001 r., co czyni ją jednym z najbardziej doświadczonych deweloperów mieszkaniowych w kraju. Od początku działalności do 30 czerwca 2024 roku Grupa zrealizowała 84 przedsięwzięcia deweloperskie w 17 miastach w Polsce, w ramach których powstały 434 budynki i 29,6 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych. W ciągu ponad 23 lat działalności sprzedała klientom detalicznym 28,6 tys. lokali mieszkalnych w 19 miastach.

Od 15 grudnia 2023 roku akcje Murapol S.A. są notowane na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Grupa Murapol prowadzi najbardziej zdwyersyfikowaną geograficznie działalność wśród polskich firm deweloperskich. Jej mapa inwestycji, rozumiana jako miasta, w których zrealizowano historycznie projekty inwestycyjne, a także te, w których istnieją obecnie projekty w budowie lub w przygotowaniu – obejmuje łącznie 21 lokalizacji na terenie Polski (Bielsko-Biała, Bydgoszcz, Chorzów, Częstochowa, Gdańsk, Gdynia, Gliwice, Katowice, Kielce, -Kraków, Lublin, Łódź, Mikołów, Poznań, Siewierz, Sosnowiec, Toruń, Tychy, Warszawa, Wieliczka i Wrocław).

Wyróżnikiem Grupy Murapol jest model działania określany jako „Plug & Play” – sprawdzone rozwiązania i wystandaryzowane projekty potrafi efektywnie przenieść do niemalże każdej lokalizacji. Umiejętność szybkiego powielania sprawdzonych układów i schematów mieszkań zapewnia Grupie wysoką sprawność operacyjną w każdych warunkach i na różnych rynkach. W oparciu o wewnętrzne kompetencje, w tym technologię Building Information Modeling (BIM) i planowanie 3D, Grupa dąży do maksymalizacji powierzchni użytkowej w budynkach oraz PUM w lokalach mieszkalnych/użytkowych.

Od I kwartału 2020 r. wiodącym inwestorem Grupy Murapol są podmioty należące do funduszy zarządzanych przez Ares Management UK Limited (spółkę zależną Ares Management Corporation), globalnego menedżera w obszarze inwestycji alternatywnych, specjalizującego się w finansowaniu dłużnym, private equity i nieruchomościach, któremu doradza Griffin Capital Partners.

W 2021 r., w celu dalszego wzrostu działalności oraz wykorzystania swojego doświadczenia i kompetencji, Grupa Murapol rozszerzyła działalność w zakresie generalnego wykonawstwa w nowych, zgodnie z przewidywaniami rozwijających się i atrakcyjnych sektorach rynku nieruchomości w Polsce: PRS (instytucjonalny wynajem nieruchomości mieszkaniowych). W sektorze PRS Grupa współpracuje z Inwestorem PRS i LifeSpot, wspieranymi przez Ares, któremu doradza GCP – jeden z największych i dynamicznie rozwijających się inwestorów typu private equity w Europie Środkowo-Wschodniej.

Realizowana konsekwentnie strategia Grupy Murapol i jej model biznesowy pozwoliły Grupie osiągnąć w ostatnich latach wzrost oraz udowodniły odporność działalności Grupy w niepewnych warunkach rynkowych. Mimo pogorszenia sytuacji makroekonomicznej i geopolitycznej w 2022 r. w następstwie wojny w Ukrainie, wysokiego poziomu stóp procentowych czy wysokiej inflacji, Grupa utrzymała wysoki poziom sprzedaży swoich mieszkań do klientów detalicznych.

Murapol, wdrażając strategię zrównoważonego rozwoju, włącza do swojej działalności inicjatywy związane z ochroną środowiska, kwestiami społecznymi oraz zagadnieniami ładu korporacyjnego (ESG). Grupa stara się optymalizować zużycie surowców, wykorzystuje nowe technologie i wdraża energooszczędne rozwiązania. Firma angażuje się także w różne formy działalności społecznej, charytatywnej czy sportowej, wspierając zarówno sport profesjonalny, jak i projekty propagujące aktywność fizyczną wśród dzieci i młodzieży.

1.1 Struktura Grupy

Grupa Kapitałowa Murapol składa się ze spółki Murapol S.A. („**Spółka Dominująca**”, „Emitent”, „Spółka”) i jej spółek zależnych.

Spółka Dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000275523.

Spółka Dominująca posiada numer statystyczny REGON: 072695687 oraz NIP: 5471932616.

Siedzibą Spółki Dominującej jest Bielsko-Biała.

Kapitał zakładowy Spółki Dominującej wynosi 2.040.000 PLN (w pełni opłacony).

Wszystkie podmioty należące pośrednio lub bezpośrednio do Grupy Kapitałowej Murapol są konsolidowane przez Spółkę Dominującą metodą konsolidacji pełnej.

Struktura Grupy Kapitałowej Murapol S.A. na dzień 30 czerwca 2024 roku, prezentująca bezpośredni i pośredni udział Spółki Dominującej w jednostkach zależnych:

Nazwa spółki	Wysokość kapitału/ wartość wkładów	Udział w kapitale
Murapol Real Estate S.A.	28.167.522 PLN	100% (bezpośrednio)
Murapol Venture Partner S.A	100.000 PLN	100% (pośrednio)
Murapol Architects Drive S.A.	100.000 PLN	100% (pośrednio)
MyMurapol Sp. z o.o.	10.000 PLN	100% (pośrednio)
Cross Bud S.A.	100.000 PLN	100% (pośrednio)
Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.	5.000 PLN	100% (pośrednio)
Murapol Projekt Sp. z o.o.	175.000 PLN	100% (bezpośrednio)
Murapol Nowy Złocień 23 Sp. z o.o.	20.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
MFM Capital 2 Sp. z o.o.	5.000.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
MFM Capital 3 Sp. z o.o.	5.000.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
MFM Capital 4 Sp. z o.o.	5.000.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
MFM Capital 5 Sp. z o.o.	5.000.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
MFM Capital 6 Sp. z o.o.	5.000.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
TP III Capital Sp. z o.o.	15.000 PLN	100% (pośrednio)
Petrofox Sp. z o.o.	5.000 PLN	100% (pośrednio)
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Sp.j.	25.600 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 Sp.j.	10.100 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Murapol Projekt 26 Sp. z o.o.	50.000 PLN	100% (bezpośrednio)

Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	5.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Murapol Projekt 34 Sp. z o.o.	5.000 PLN	100% (bezpośrednio)
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	5.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Deweloper Sp.j.	25.600 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowe Winogrody Sp.j.	26.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowe Czyżyny Sp.j.	1.000 PLN	100% (pośrednio)
Murapol Wola House Sp. z o.o.	500.000 PLN	100% (pośrednio)
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Garbarnia Sp.j.	17.580.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GDA S.K.A.	50.100 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 Sp.j.	10.100 PLN	100% (pośrednio)
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.j.	18.516.496 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Murapol Smidowicza Sp. z o.o.	5.000 PLN	100% (pośrednio)
Murapol Projekt 37 Sp. z o.o.	5.000 PLN	100% (bezpośrednio)
Murapol Westini Sp. z o.o.	5.755.250 PLN	100% (pośrednio)
Murapol Projekt 39 Sp. z o.o.	5.000 PLN	100% (bezpośrednio)
Murapol Projekt 42 Sp. z o.o.	5.000 PLN	100% (bezpośrednio)
Murapol Projekt 43 Sp. z o.o.	5.000 PLN	100% (bezpośrednio)
Murapol Projekt 45 Sp. z o.o.	5.000 PLN	100% (bezpośrednio)
Media Deweloper.pl Sp. z o.o.	5.000 PLN	100% (bezpośrednio)
Murapol Projekt 59 Sp. z o.o.	45.300.150 PLN	100% (bezpośrednio)
Projekt Częstochowa Kisielewskiego sp. z o.o.	5.000 PLN	82,50% (pośrednio)
Projekt Kielce Radomska sp. z o.o.	5.000 PLN	82,50% (pośrednio)
Projekt Poznań Szwajcarska sp. z o.o.	5.000 PLN	82,50% (pośrednio)
Projekt Tychy Bielska sp. z o.o.	5.000 PLN	82,50% (pośrednio)
Media Deweloper.pl Sp. z o.o.	5.000 PLN	100% (bezpośrednio)
Locomotive Management Limited	73.414 EUR	100% (bezpośrednio)
Murager GmbH	25.000 EUR	100% (pośrednio)
Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	1.402.148 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)

Opis zmian w strukturze Grupy Kapitałowej Murapol S.A. w 2024 r.:

20 marca 2024 r. – 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.

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

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

1.2 Strategia i model biznesowy

Celem Grupy Murapol jest zrównoważony rozwój oraz utrzymanie silnej pozycji w branży deweloperskiej w Polsce i na rynkach finansowych. Wizją Grupy jest tworzenie organizacji działającej w oparciu o powtarzalny i zoptymalizowany model biznesowy na rynku mieszkań przeznaczonych na sprzedaż oraz na potrzeby segmentu PRS, która reaguje na wyzwania rynku i konkurencji, wykorzystując kompetencje w zakresie rozszerzania modelu biznesowego i oferty o rozwiązania i produkty oparte na nowych rozwiązaniach i technologiach, adekwatnie do zapotrzebowania rynku. Ma to pozwolić w długim okresie być postrzeganym jako organizacja o stabilnej i zrównoważonej strategii rozwoju, konsekwentnie realizująca powtarzalne wyniki operacyjne.

Wykorzystanie potencjału posiadanego banku ziemi w celu osiągnięcia pozycji czołowego dewelopera na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

Wykorzystując swoje przewagi konkurencyjne Grupa Murapol zamierza konsekwentnie budować jej wartość dla akcjonariuszy poprzez realizację przyjętej strategii rozwoju:

Grupa Murapol planuje kontynuować wzrost i skalowanie działalności w Polsce w oparciu

o skuteczne pozycjonowanie oferty produktowej w najbardziej chętnym segmencie rynku popularnym (affordable) i popularnym premium (affordable premium). Grupa nieustannie szuka nowych działek zarówno w największych miastach, zwykle w lokalizacjach poza centrami miast, ale w dzielnicach dynamicznie rozwijających się, jak i w mniejszych miastach regionalnych, które z kolei charakteryzują się atrakcyjnymi perspektywami rozwoju lub znacznym deficytem mieszkań na rynku pierwotnym. Spółka zamierza kontynuować strategię geograficznej dywersyfikacji prowadzonej działalności w Polsce i w tym celu planuje pozyskać nowe tereny inwestycyjne umożliwiające realizację projektów także poza lokalizacjami, w których obecnie prowadzi działalność, m.in. takie jak Szczecin, Olsztyn czy Rzeszów.

Wykorzystanie możliwości wzrostu płynących z rozwijającego się rynku PRS w Polsce w oparciu o zawarte umowy współpracy i realizowane projekty

W celu wykorzystania przewidywanego rozwoju rynku PRS w Polsce, w 2021 r. Zarząd podjął decyzję strategiczną o rozpoczęciu współpracy z Inwestorem PRS, która obejmuje sprzedaż gruntu oraz usługi

generalnego wykonawstwa w systemie zaprojektuj i buduj na rzecz spółek sektora wynajmu prywatnego. W ramach współpracy PRS założeniem Grupy Murapol jest stworzenie w okresie związania pięcioletnią umową portfela lokali, które w tym czasie będą: oddane do użytkowania, ale także w trakcie realizacji (budowy), lub w formie zabezpieczonych praw do gruntu (związanie umową przedwstępną zakupu), w największych miastach w Polsce z przeznaczeniem na ich wynajem za pośrednictwem Platformy PRS (należącej do funduszy zarządzanych przez Ares). Łączna liczba tych lokali ma wynosić w przybliżeniu 10.000 sztuk.

Kontynuacja stosowanego modelu akwizycji gruntów opartego o zaliczki/zadatek i warunkowe przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości w celu dalszego zwiększania elastyczności i obniżania ekspozycji na ryzyko oraz dalszej poprawy zarządzania kapitałem

Przez lata prowadzonej działalności Grupa wypracowała unikalny na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce model nabywania gruntów. W ramach tego modelu ok. 10-30% ceny nieruchomości jest płacone jako zatek lub zaliczka przy zawarciu warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży i w toku jej wykonywania (lub innej warunkowej umowy zobowiązującej), a pozostała część (70-90%) przy zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości, w przeważającej części po spełnieniu wskazanych w umowie przedwstępnej warunków zawieszających m.in. w postaci uzyskania określonych decyzji administracyjnych. Grupa zamierza kontynuować proces nabywania gruntów w oparciu o ww. przyjęty model biznesowy w celu dalszej optymalizacji struktury kapitału.

Wykorzystanie specjalistycznej i zróżnicowanej wiedzy zespołu w całym łańcuchu realizacji przedsięwzięć deweloperskich w celu dalszego usprawniania wydajności operacyjnej i rozwiązań technologicznych

Plan wzrostu Grupy Murapol zakłada dalszą optymalizację procesów i sprawności operacyjnej oraz stosowanych rozwiązań technologicznych w oparciu o wypracowane przez lata działalności i sprawdzające się unikatowe know-how. Grupa w swoich strukturach posiada rozległe kompetencje niezbędne do realizacji inwestycji deweloperskich (wertykalna integracja modelu biznesowego). Nad przygotowaniem i realizacją projektów Grupy pracują zespoły doświadczonych ekspertów, pokrywających swoimi kompetencjami całość procesu inwestycyjnego, w tym pozyskiwanie gruntów i uzyskiwanie decyzji administracyjnych, prace projektowe i architektoniczno-inżynierskie oraz kompetencje generalnego wykonawstwa czy sprzedażowe.

Dbalność o kwestie środowiskowe, ochrony zdrowia, społeczne oraz ład korporacyjny (ESG)

Grupa Murapol podejmuje działania, by uwzględnić w swojej działalności kwestie ESG (kwestie środowiskowe, ochrony zdrowia, społeczne oraz ładu korporacyjnego), które mają coraz większe znaczenie dla działalności deweloperskiej. Grupa zamierza nadal śledzić trendy w obszarze ESG, prowadzić prace R&D w tym zakresie, analizować dostępne rozwiązania oraz inicjować w swoich przedsięwzięciach deweloperskich kolejne rozwiązania proekologiczne oraz w innych obszarach ESG. W odpowiedzi na rosnącą świadomość ekologiczną społeczeństwa, w tym przyszłych mieszkańców budowanych osiedli, Grupa analizuje i wprowadza nowe rozwiązania technologiczne. W ocenie Spółki podejmowane działania i proponowane

rozwiązania będą wpływać korzystnie na efekt końcowy przedsięwzięć deweloperskich, ich użyteczność i przyjazny charakter dla mieszkańców, co może

wpłynąć pozytywnie m.in. na konkurencyjność oferty mieszkaniowej Grupy i realizowane marże.



2 Opis działalności prowadzonej przez Spółkę i Grupę w pierwszym półroczu 2024 r. oraz kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności



2.1 Opis istotnych dokonań wraz z wykazem najważniejszych wydarzeń

Grupa Murapol w 1H2024 roku zanotowała satysfakcjonujące wyniki operacyjne, w każdym obszarze działalności wliczając w to sprzedaż, przekazania, budowa mieszkań oraz przygotowanie projektów i akwizycja gruntów.

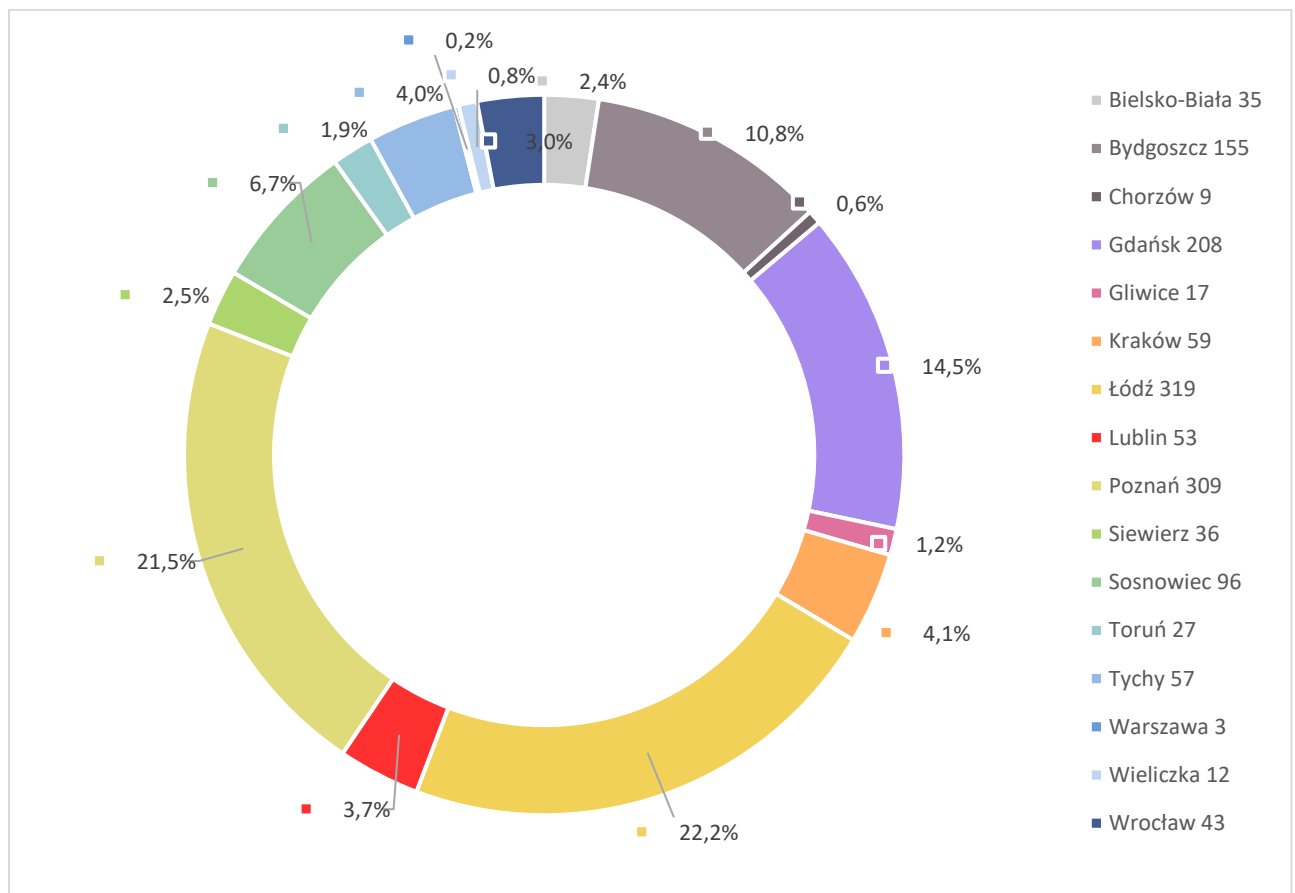
2.1.1 Sprzedaż mieszkań

W 1H2024 r. Grupa Murapol podpisała 1 438 umów deweloperskich i przedwstępnych wobec 1 363 zawartych w analogicznym okresie rok wcześniej.

Lokalizacjami, w których mieszkania z oferty Grupy Murapol cieszyły się największym zainteresowaniem jest Łódź, gdzie nabywców znalazło 319 lokali oraz Poznań z wynikiem 309 mieszkań. Wśród miast ze znaczącym wynikiem widnieją również: Gdańsk – 208 mieszkań, Bydgoszcz – 155 oraz Sosnowiec – 96 lokali. W Krakowie deweloper sprzedał 59 lokali, w Tychach i Lublinie odpowiednio 57 i 53 mieszkania.

Ponadto, na koniec 1H2024 r. Grupa posiadała 83 opłacone umowy rezerwacyjne (po wyeliminowaniu rezygnacji), wobec 176 na koniec 1H2023 r.

Łączna sprzedaż netto do klientów detalicznych GK Murapol, zrealizowana w 1H2024 r. wyniosła 1 521 lokali (umowy deweloperskie, przedwstępne oraz opłacone umowy rezerwacyjne, po wyeliminowaniu rezygnacji) (1 539 w 1H2023 r.).



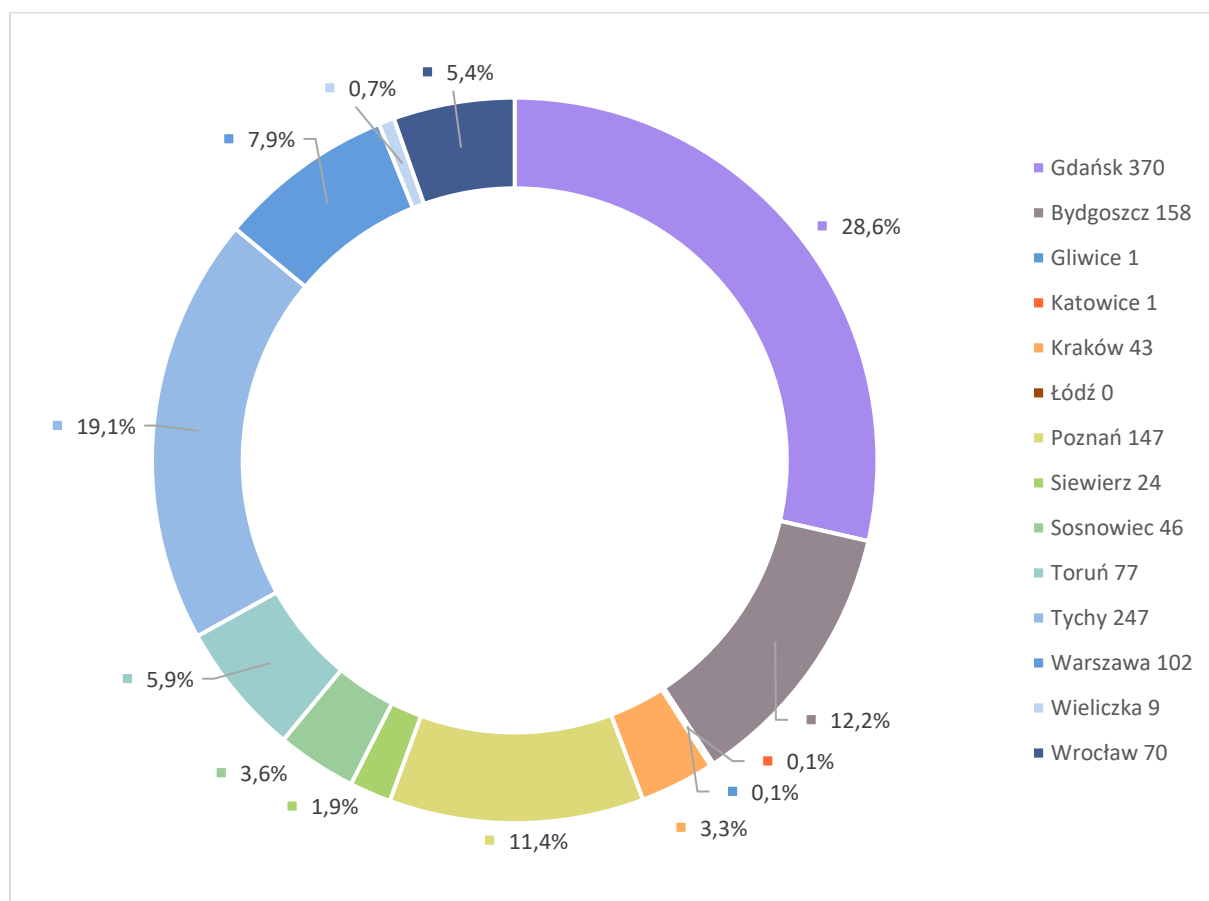
Struktura geograficzna sprzedaży mieszkań do klientów detalicznych (umowy deweloperskie i przedwstępne)

2.1.2 Przekazania mieszkań

W minionym półroczu Grupa Murapol przekazała klucze do 1 295 lokali mieszkalnych, wobec 1 592 oddanych właścicielom w 1H2023 roku.

Najwięcej mieszkań w 1H2024 roku zostało wydanych klientom w Gdańsku – 370,

Tychach – 247, Bydgoszczy – 158, Poznaniu – 147 oraz w Warszawie – 102. Ponadto klucze do swoich lokali odebrało 77 klientów w Toruniu, 70 we Wrocławiu i 46 w Sosnowcu.



Struktura geograficzna przekazania mieszkań klientom detalicznym

2.1.3 Projekty wprowadzone do sprzedaży

Łącznie w 1H2024 r. Murapol zaoferował klientom 2 285 nowych mieszkań wobec 1 831 w analogicznym okresie rok wcześniej.

Wprowadzone do sprzedaży lokale powstają na terenie 9 miast, zarówno na głównych krajowych rynkach mieszkaniowych, tj. w Poznaniu, Łodzi, Wrocławiu i Gdańsku, ale także w mniejszych lokalizacjach, takich jak Bydgoszcz, Gliwice, Lublin, Sosnowiec czy Toruń.

Lokalizacja	Lokale wprowadzone w 1Q 2024	Lokale wprowadzone w 2Q 2024	Lokale wprowadzone w 3Q 2024	Lokale wprowadzone w 4Q 2024	Total
Bydgoszcz	-	85	-	-	85
Gdańsk	-	173	-	-	173
Gliwice	180	-	-	-	180
Lublin	332	-	-	-	332
Łódź	514	-	-	-	514
Poznań	243	-	-	-	243
Sosnowiec	305	-	-	-	305
Toruń	-	134	-	-	134
Wrocław	319	-	-	-	319
Razem	1 893	392	-	-	2 285

2.1.4 Projekty w budowie

Na koniec 1H 2024 roku portfel projektów w realizacji obejmował 8 494 lokali o łącznej powierzchni użytkowej sięgającej 358 tys. mkw., powstających w 113 budynkach wznoszonych w ramach 29 inwestycji na

terenie 14 miast. Najwięcej nowych mieszkań buduje się w Łodzi – 2008 oraz Krakowie – 1 322 lokali. W Gdańsku i Poznaniu wznoszonych jest odpowiednio 1 217 i 1 132 lokali mieszkalnych oraz apartamentów inwestycyjnych.

Lokalizacja	Inwestycja	Liczba LM i LU	PUM (LM i LU)	Data rozpoczęcia inwestycji
Bielsko-Biała	Murapol Trzy Lipki (bud. 1,4)	143	6 910	maj 2023
Bielsko-Biała	Murapol Trzy Lipki II (bud. 2,3)	136	7 333	maj 2024
Bydgoszcz	Murapol Osiedle Akademickie IV (bud. 1)	85	3 694	maj 2023
Chorzów	Murapol Osiedle Wolka (bud. 1, 2, 3)	135	6 571	czerwiec 2023
Gdańsk	Murapol Osiedle Zen II (bud. 1, 3, 5)	173	7 825	maj 2024
Gdańsk	Murapol Osiedle Zen (bud. 2, 4, 6)	173	7 821	czerwiec 2023
Gdańsk	Murapol Scarpa (bud. 1, 2)	291	14 010	grudzień 2023
Gdańsk	Murapol Portovo (bud. 1)	384	11 929	grudzień 2023
Gdańsk	Murapol Portovo (bud. 2)	196	5 850	kwiecień 2023
Gliwice	Murapol Osiedle Szafirove (bud. 1, 2)	180	8 788	marzec 2024
Gliwice E	Murapol Osiedle Szafirove (bud. 6, 7)	188	9 941	wrzesień 2023
Kraków	Czerwone Maki (Bud. 1) [PRS]	404	12 115	wrzesień 2022
Kraków	Murapol Mateczniq (bud. 1, 2, 3)	187	8 109	kwiecień 2023
Kraków	Murapol Mateczniq II (bud. 4)	38	1 803	kwiecień 2023
Kraków	Lipska (Bud. 1;2) [PRS]	249	7 185	wrzesień 2023

Lokalizacja	Inwestycja	Liczba LM i LU	PUM (LM i LU)	Data rozpoczęcia inwestycji
Kraków	Okulickiego (Nud.1) [PRS]	444	13 283	listopad 2023
Katowice	Sikorskiego (Bud. 1) [PRS]	266	7 553	sierpień 2022
Lublin	Murapol Primo (bud. 1; 2)	332	15 091	kwiecień 2024
Łódź	Murapol Osiedle Faktoria (bud. 1, 2)	269	9 868	marzec 2023
Łódź	Murapol Agosto (bud. 1, 2, 3)	442	20 304	wrzesień 2022
Łódź	Murapol Argentum (bud. 1)	409	19 410	grudzień 2022
Łódź	Murapol Nowa Przędzalnia IX (bud. 1)	43	2 044	luty 2023
Łódź	Murapol Forum (bud. 1; 2)	514	21809	kwiecień 2024
Łódź	Murapol Osiedle Filo (bud. 1)	143	6 376	listopad 2023
Łódź	Murapol Osiedle Filo II (bud.2)	188	8 508	luty 2024
Poznań	Murapol Havelia (bud.1,2)	326	14 409	luty 2024
Poznań	Murapol Osiedle Verde (bud. 1)	198	8 905	październik 2022
Poznań	Murapol Osiedle Verde II (bud. 2)	225	10 559	styczeń 2023
Poznań	Murapol Osiedle Verde III (bud. 3)	243	11 308	kwiecień 2024
Poznań	Murapol Zielony Żurawiniec III (bud. 6, 7)	140	6 202	sierpień 2023
Siewierz	Murapol Siewierz Jeziorna (bud. 15 - 18)	115	5 784	wrzesień 2023
Sosnowiec	Murapol Apartamenty Na Wzgórzu IV (bud. 4; 5)	305	14 707	marzec 2024
Toruń	Murapol Aviator (bud. 1)	170	5 650	maj 2023
Toruń	Murapol Helio (bud. 2;3)	134	6 267	maj 2024
Wrocław	Murapol Osiedle Ferrovia (bud. 1-12)	24	2 244	styczeń 2024
Wrocław	Murapol Osiedle Ferrovia II (bud. 13-21)	18	1 622	marzec 2024
Wrocław	Murapol Osiedle Ferrovia III (bud. 22-30)	18	1 622	kwiecień 2024
Wrocław	Murapol Osiedle Ferrovia IV (bud. 31-42)	24	2 141	maj 2024
Wrocław	Murapol Osiedle Ferrovia V (bud. 43-48)	12	1 109	maj 2024
Wrocław	Murapol Motivo (bud. 1)	319	11 637	maj 2024
Wrocław	Murapol Jagodno Park II (bud. 4 - 7)	211	9 276	marzec 2022
Razem		8 494	357 570	

2.1.5 Projekty w przygotowaniu

Na dzień 30.06.2024 r. w banku ziemi Grupy Murapol, znajdował się portfel projektów w przygotowaniu, obejmujący ok. 14,7 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 621,5 tys. mkw.,

zapewniający ciągłość jej działalności na najbliższe kilka lat.

Oddział	Planowany PUM	Planowana ilość lokali
	mkw.	szt.
Bydgoszcz	36 771	813
Częstochowa	17 438	378
Gdańsk	52 258	1 698
Gdynia	10 221	227
Gliwice	26 953	572
Katowice	22 366	577
Kielce	16 611	369
Kraków	31 333	665
Łódź	94 712	2 082
Poznań	61 705	1 368
Siewierz	17 165	352
Toruń	42 702	994
Tychy	32 581	713
Warszawa	134 096	3 151
Wrocław	24 624	727
Razem	621 536	14 686

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Grupa Murapol dysponowała aktywnym bankiem ziemi, pod budowę ok. 21,9 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 944,7 tys. mkw.

2.2 Istotne umowy dla działalności Grupy

Segment deweloperski

W pierwszym półroczu 2024 r. Grupa Murapol zawarła następujące umowy dotyczące rozbudowy aktywnego banku ziemi.

Umowy przedwstępne

Data	Miasto	PUM w mkw	Liczba lokali
13.02.2024	Łódź	13045	290
20.02.2024	Warszawa	7068	215
20.02.2024	Toruń	10746	238
04.04.2024	Bydgoszcz	30628	679

05.04.2024	Warszawa	9768	193
09.05.2024	Tychy	32 581	705
09.05.2024	Kielce	16 611	369
09.05.2024	Częstochowa	17 260	378
09.05.2024	Poznań	43 338	963
02.06.2024	Lublin	6940	154
04.06.2024	Bielsko-Biała	9011	183

Umowy zakupu/przeniesienia własności

Data	Miasto	PUM w mkw	Liczba lokali
02.02.2024	Wrocław	11 168	320
07.02.2024	Kraków	11 375	252
29.02.2024	Lublin	14 871	331
26.04.2024	Toruń	10 746	238
13.05.2024	Katowice	11 810	340
22.05.2024	Kraków	19 933	411
23.06.2024	Bydgoszcz	5 828	127

Umowy o finansowanie

W dniu 26 kwietnia 2024 r. Spółka zawarła z bankiem ING Bank Śląski S.A. aneks do umowy wieloproduktowej dotyczącej linii na gwarancje bankowe z dnia 5 października 2023 r., zgodnie z którym nastąpiło zwiększenie kwoty dostępnego limitu z 7,3 mln PLN do 13,6 mln PLN, z okresem dostępności do dnia 4 października 2024 r.

2.3 Pozostałe istotne zdarzenia

Wypłata transzy kredytu

18 stycznia 2024 r. nastąpiła wypłata transzy kredytu w kwocie 71,7 mln PLN. Wypłata transzy była konsekwencją zawartego aneksu z bankami kredytującymi dnia 21 grudnia 2023 r.

Dywidenda

W dniu 8 maja 2024 r. Emitent wypłacił dywidendę dla akcjonariuszy w kwocie 80 376 tys. PLN.

Obligacje

W dniu 28 maja 2024 r. spółka Murapol S.A. wyemitowała 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 emisyjna obligacji równa jest ich wartości nominalnej. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,00% w skali roku. Odsetki od obligacji płatne są kwartalnie. Obligacje podlegają wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Dzień wykupu Obligacji będzie przypadał na 28 maja 2027 rok.

2.4 Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy

W zakresie charakterystyki czynników istotnych dla rozwoju Grupy, wśród kluczowych występujących w pierwszym półroczu 2024 i na moment finalizacji niniejszego sprawozdania, należy wymienić:

Sytuacja gospodarcza w Polsce

Grupa Murapol prowadzi działalność operacyjną wyłącznie w Polsce. W związku z tym warunki makroekonomiczne w Polsce, na które z kolei wpływa otoczenie gospodarcze w regionie i gospodarka

światowa, mają istotne znaczenie dla jej działalności i wyników finansowych. Wszelkie istotne lub nagłe zmiany warunków makroekonomicznych, takich jak PKB, stopa bezrobocia, wynagrodzenia (w tym wysokość ustawowego minimalnego wynagrodzenia), dochód rozporządzalny, konsumpcja prywatna, polityka państwa na rzecz rodzin i polityka społeczna, indeksy zaufania konsumentów, stopy procentowe i wskaźniki inflacji/deflacji oraz kurs złotego, mają wpływ na ogólną zamożność społeczeństwa, siłę nabywczą konsumentów

i skłonności konsumpcyjne, w tym na decyzję dotyczącą nabycia lokalu mieszkalnego. Ponadto do istotnych czynników kształtujących popyt w sektorze nieruchomości mieszkaniowych należą również: polityka mieszkaniowa państwa i programy wspierające nabywanie mieszkań czy realizację przedsięwzięć deweloperskich mieszkaniowych, skala akcji kredytowej prowadzonej przez banki oraz ogólna dostępność kredytów hipotecznych, w tym koszty z nimi związane (np. oprocentowanie), jak również skala nabywania nieruchomości mieszkaniowych w celach inwestycyjnych (na wynajem). Powyższe czynniki mają również wpływ na ceny sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, ceny pozyskiwania nieruchomości gruntowych oraz niektóre z kosztów działalności Grupy, a tym samym istotnie wpływają na wyniki finansowe Grupy Murapol.

Sytuacja makroekonomiczna Polski w pierwszej połowie 2024 roku ulegała poprawie – w analizowanym okresie obserwowano wzrost PKB o 3,2% r/r. Czynnikiem negatywnie wpływającym na działalność sektora mieszkaniowego był brak decyzji odnośnie kontynuowania lub zakończenia rządowego programu subsydiowanych kredytów hipotecznych (np. Kredyt na Start). Sytuacja ta powodowała wzrost niepewności u części z potencjalnych klientów i mogła doprowadzić do wstrzymania się z decyzją o zakupie mieszkania.

Otoczenie konkurencyjne oraz sytuacja sektora nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

Rynek nieruchomości mieszkaniowych i branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością ze względu na obecność i ciągły rozwój dużych spółek deweloperskich oraz wysokie zapotrzebowanie na ich produkty. Sytuacja na rynku nieruchomości sprzyja m.in. wysokiemu deficytowi mieszkaniowemu w Polsce, który zgodnie z Raportem Rynkowym JLL w 2023 wynosi ok. 1,5 mln mieszkań oraz jeden z najniższych, na tle innych krajów Unii Europejskiej, wskaźników liczby mieszkań na

tysiąc mieszkańców. Ponadto wpływ na popyt nieruchomości mieszkaniowych w Polsce przekłada się na wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi, stanowiąc w konsekwencji jeden z głównych obszarów konkurencyjności deweloperów między sobą. Grupa Murapol nieustannie monitoruje, m.in., realizowane i planowane przez jej konkurentów inwestycje, wdrażane rozwiązania architektoniczne, technologiczne i proekologiczne, ceny oraz promocje oferowane przez swoich konkurentów, aby odpowiednio reagować na zmiany w otoczeniu rynkowym i zmiany zachowań klientów, a także, w uzasadnionym komercyjnie zakresie, dostosowywać swoją ofertę. Zwiększony poziom konkurencji może, m.in., wpływać na wzrost kosztów pozyskiwania nieruchomości gruntowych, na ceny sprzedaży lokali czy na poziom kosztów marketingu, wpływając na rentowność Grupy w przyszłości.

Poziom stóp procentowych oraz inflacja

W pierwszej połowie 2024 r. inflacja utrzymywała się w okolicach 2,5-3% tj. w okolicach celu inflacyjnego NBP. Jednak, w związku z zakończeniem działania tarcz antyinflacyjnych (głównie tarczy energetycznej) analitycy przewidują wzrost inflacji w drugim półroczu 2024 r. Przewiduje się, że wzrost inflacji swój szczyt ma osiągnąć w pierwszym kwartale 2025 r.

W pierwszym półroczu 2024 stopy procentowe NBP nie uległy zmianie w stosunku do stanu na 31 grudnia 2023 r. W związku z przewidywanym wzrostem inflacji, nie przewiduje się obniżek stóp procentowych w trzecim i czwartym kwartale 2024 r.

Popyt na nieruchomości oferowane przez Grupę Murapol oraz jej przychody są w znacznym stopniu uzależnione od dostępności kredytów hipotecznych oraz zdolności do ich obsługi. Ewentualne spowolnienie gospodarcze może negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań,

co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na nieruchomości oferowane przez Grupę i obniżeniem osiąganych przez nią przychodów.

Otoczenie prawne i regulacyjne.

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, w tym między innymi dotyczącym planowania i zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, dotyczącym wymogów w zakresie obrotu nieruchomościami, ochrony konsumentów, jak i odpowiedzialności sprzedawcy, a także ograniczeniom sposobu korzystania z gruntów. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować proces częstych zmian przepisów w zakresie prawa nieruchomości mających znaczny wpływ w odniesieniu do sektora, w którym Grupa Murapol prowadzi działalność.

Jedną z istotnych regulacji prawnych, które mają wpływ na Grupę Murapol jest Ustawa Deweloperska. Do najistotniejszych przepisów tej ustawy, należą: (i) przepisy powołujące Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, którego zadaniem jest zagwarantowanie zwrotu środków wpłacanych przez nabywców lokali mieszkalnych w razie upadłości dewelopera czy banku prowadzącego rachunek powierniczy, (ii) przepisy zobowiązujące dewelopera w zakresie wypłat rekompensaty z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, (iii) przepisy zwiększające reglamentację i sformalizowanie procesów przedświadczenia mieszkań, (iv) przepisy określające odbiór lokali przez ich nabywców oraz (v) obowiązek udostępnienia przez dewelopera gotowego prospektu informacyjnego już na etapie zawarcia umowy rezerwacyjnej.

Wraz z rozpoczęciem notowań akcji Murapol S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Spółka zaczęła podlegać dodatkowym przepisom i regulacjom nakładającym na nią szereg obowiązków, których niewykonanie lub nienależyte ich wykonanie obarczone jest ryzykiem wysokich kar pieniężnych Spółka wdrożyła szereg procedur wewnętrznych

mających na celu rzetelne i terminowe wypełnianie narzuconych obowiązków, odpowiedni obieg informacji giełdowych, a także stały monitoring działalności Murapol S.A. pod kątem obowiązków informacyjnych.

Zdarzenia nadzwyczajne

Istotnym czynnikiem, który oddziaływał na gospodarkę w 2024 roku był trwający konflikt zbrojny w Ukrainie, zapoczątkowany rosyjską inwazją w dniu 24 lutego 2022 r. Wojna ta spowodowała skokowy wzrost cen surowców energetycznych i materiałów budowlanych oraz doprowadziła do zaburzenia dostaw w handlu międzynarodowym. Sytuacja na rynku materiałów budowlanych unormowała się już w 2023 roku i w ocenie Zarządu w pierwszym półroczu 2024 roku pozostawała stabilna. Choć Grupa nie ma możliwości określenia stopnia wpływu wojny w Ukrainie na swoją działalność operacyjną, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju, ze względu na dynamikę sytuacji w Ukrainie, nie można wykluczyć pojawienia się w przyszłości nowych czynników ryzyka mających taki wpływ. Między innymi wojna wywarła i może dalej wywierać poważne skutki dla polskiej gospodarki, a w szczególności trudnej sytuacji może znaleźć się branża budowlana, np. z uwagi na wzrost kosztów energii, paliw czy gazu, które mogą wpłynąć na wzrost kosztów wykonawstwa, jak również materiałów budowlanych. Nie można również wykluczyć, że wraz z zakończeniem wojny z Polski wyjedzie wielu pracowników ukraińskiego pochodzenia. Grupa Murapol nie odnotowała materializacji tego ryzyka, przy znacznej poprawie koniunktury w sektorze nieruchomościowym w Polsce i zwiększającej się skali realizowanych przedsięwzięć deweloperskich na rynku, przy czym nie może wykluczyć, że ryzyko braku odpowiedniej liczby pracowników u jej podwykonawców nie zmaterializuje się w przyszłości i nie wpłynie w istotny negatywny sposób na harmonogram realizacji jej przedsięwzięć deweloperskich.

Podwykonawcy

W ramach procesu realizacji przedsięwzięć deweloperskich, Grupa Murapol pełni rolę generalnego wykonawcy, powierzając wykonywanie usług budowlanych wielu podwykonawcom, spośród których część zatrudnia pracowników zagranicznych, w tym również w istotnym zakresie obywateli Ukrainy. Spółka nie posiada szczegółowych informacji na temat skali tego zjawiska w przypadku jej podwykonawców. W pierwszym półroczu 2024 r. Spółka nie odnotowała zwiększonej skali opóźnień w harmonogramach realizacji jej przedsięwzięć deweloperskich przez jej podwykonawców.

Kapitał ludzki

Zarząd jest zdania, że kompetencje i doświadczenie zespołu zarządzającego oraz wiedza i zaangażowanie pracowników stanowią istotny czynnik sukcesu Grupy Murapol, co przyczyniło się do osiągnięcia przez nią wiodącej pozycji na rynku nieruchomości mieszkaniowych

w Polsce oraz stanowi solidne podstawy niezbędne do dalszego wzrostu.

W ciągu ponad dwóch dekad działalności Grupa zdołała pozyskać wysokiej klasy specjalistów dysponujących wiedzą i doświadczeniem w zakresie prowadzenia wszystkich etapów przedsięwzięć deweloperskich. Posiadane przez Grupę kompetencje w zakresie zarządzania i realizacji projektów są wdrażane przez wyspecjalizowany zespół projektantów, architektów, inżynierów, konstruktorów, prawników, rzeczoznawców, biegłych rewidentów, a także zespół marketingu i sprzedaży.

Wdrożenie programów rozwojowych, zapewnienie pracownikom możliwości awansu i rozwoju w strukturach firmy oraz budowanie przyjaznej kultury organizacyjnej w znacznym stopniu przeciwdziałają ryzyku związanym z utrzymaniem i pozyskaniem pracowników dla Spółki.



3 Omówienie sytuacji finansowej i majątkowej Spółki i Grupy



Murapol
Forum

3.1 Omówienie wyników finansowych

3.1.1 Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

w tys. PLN	1 półrocze 2024	1 półrocze 2023	Zmiana	Dynamika w %
Przychody ze sprzedaży	584 092	669 782	(85 690)	(13%)
W tym R4S	515 353	561 077	(45 724)	(8%)
W tym PRS	68 739	108 705	(39 966)	(37%)
Zysk brutto ze sprzedaży	177 868	227 393	(49 525)	(22%)
Zysk operacyjny	123 830	176 014	(52 184)	(30%)
Zysk netto	102 306	146 349	(44 043)	(30%)

	1 półrocze 2024	1 półrocze 2023	Zmiana w p.p.
Marża brutto ze sprzedaży	30,5%	34,0%	(3,5)
Marży zysku operacyjnego	21,2%	26,3%	(5,1)
Marża zysku netto	17,5%	21,9%	(4,4)
ROE	30,1%	51,0%	(20,9)

W pierwszej połowie 2024 roku Grupa Murapol uzyskała przychody ze sprzedaży na poziomie 584 mln PLN. Co oznaczało spadek o 13% w stosunku do pierwszej połowy 2023 roku. Spadek ten wynikał głównie z niższego wolumenu przekazania lokali w segmencie deweloperskim częściowo skompresowaną wyższą ceną transakcyjną, oraz niższymi przychodami w segmencie PRS. W pierwszym półroczu 2024 r. przekazano 1 295 lokali w stosunku do 1 592 lokali w okresie porównawczym. Niższy wolumen przekazania w pierwszym półroczu, był zgodny z oczekiwaniami Zarządu i wynikał z harmonogramów realizacji poszczególnych projektów deweloperskich przewidzianych do przekazania w całym 2024 roku. W pierwszym półroczu 2024 r. średnia cena przekazanego lokalu wyniosła 395 tys. PLN, a w okresie porównawczym 351 tys. PLN. Ponadto o 40 mln PLN spadły przychody w segmencie PRS i wyniosły 68,7 mln PLN.

Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł w pierwszym półroczu 2024 r. 178 mln PLN i spadł o 50 mln PLN tj. o 22%.

Zysk operacyjny wyniósł w pierwszym półroczu 2024 r. 124 mln PLN i spadł w porównaniu do pierwszego półrocza 2023 r. o 52 mln PLN tj. 30%. Zysk netto za 6 miesięcy 2024 r. wyniósł 102 mln PLN i spadł w porównaniu do 6 miesięcy 2023 r. o 44 mln tj. 30%.

Marża brutto ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2024 r. wyniosła 30,5% i spadła o 3,5 punktu procentowego w stosunku do pierwszego półrocza 2023 r.

Marża zysku operacyjnego za 6 miesięcy 2024 r. wyniosła 21,2% i spadła o 5,1 punktu procentowego w porównaniu do pierwszego półrocza 2023 r. Odpowiednio marża zysku netto wyniosła 17,5% i spadła o 4,4 punktu procentowego.

Wskaźnik ROE wyniósł na 30 czerwca 2024 r. 30,1% i odnotował spadek o 20,9 punktu

procentowego w porównaniu do z wyższego dwunastomiesięcznego zysku
30 czerwca 2023 r. Spadek wynikał w okresie porównawczym.

3.1.2 Omówienie wyników finansowych Murapol S.A.

w tys. PLN	1 półrocze 2024	1 półrocze 2023	Zmiana	Dynamika w %
Przychody ze sprzedaż	26 775	25 395	1 380	5%
Zysk brutto ze sprzedaży	6 200	5 414	786	15%
Przychody i koszty operacyjne w tym wycena metodą praw własności	123 990	166 735	(42 745)	(26%)
Zysk operacyjny	130 190	172 149	(41 959)	(24%)
Zysk netto	102 034	145 244	(43 210)	(30%)

	1 półrocze 2024	1 półrocze 2023	Zmiana w p.p.
Marża brutto ze sprzedaży	23,2%	21,3%	1,9
Marża zysku operacyjnego	486,2%	677,9%	(191,7)
Marża zysku netto	381,1%	571,9%	(190,8)
ROE	29,8%	49,6%	(19,8)

Przychody ze sprzedaży Murapol S.A. dotyczą głównie usług zarządzania na rzecz jednostek powiązanych. W pierwszej połowie 2024 r. wyniosły one 27 mln PLN i wzrosły o 1,4mln PLN w porównaniu do pierwszej połowy 2023 r. Zysk brutto ze sprzedaży za 6 miesięcy 2024 r. wyniósł 6 mln PLN, co oznaczało wzrost o 1 mln w porównaniu do 6 miesięcy 2023 r.

Spółka przy wycenie jednostek zależnych stosuje wycenę metodą praw własności. Metoda ta stanowi główny element wyniku finansowego Emitenta. W pierwszej połowie 2024 r. zysk z wyceny wyniósł 124 mln PLN i był niższy o 43 mln PLN w porównaniu do pierwszej połowy 2023 roku.

Zysk operacyjny za 6 miesięcy 2024 wyniósł 130 mln PLN i spadł o 42 mln PLN w stosunku do 6 miesięcy 2023 r. Spadek wynikał z niższego niż w okresie porównawczy, zysku z wyceny metodą praw własności.

Zysk netto wyniósł w pierwszym półroczu 2024 r. 102 mln PLN i był niższy o 43 mln PLN

w porównaniu do pierwszego półrocza 2023 r. Spadek wynikał ze spadku zysku operacyjnego.

Marża brutto ze sprzedaży za 6 miesięcy 2024 r. wyniosła 23,2% i wzrosła o 1,9 punktu procentowego w stosunku do 6 miesięcy 2023 r.

Marża zysku operacyjnego w pierwszym półroczu 2024 r. wyniosła 486,2% i spadła o 191,7 punktu procentowego w porównaniu do pierwszego półrocza 2023 r. Odpowiednio marża zysku netto wyniosła 381,1% i spadła o 190,8 punktu procentowego. Marże procentowe powyżej 100% wynikają z uwzględnienia zysków z wyceny metodą praw własności na poziomie kosztów i przychodów operacyjnych, a więc poniżej sprzedaży.

Wskaźnik ROE wyniósł na 30 czerwca 2024 r. 29,8% i odnotował spadek o 19,8 punktu procentowego w porównaniu do 30 czerwca 2023 r. Spadek wynikał z wyższego dwunastomiesięcznego zysku w okresie porównawczym.

W pierwszym półroczu 2024 r. nie odnotowano zdarzeń nietypowych mających istotny wpływ na wynik.

3.2 Sytuacja majątkowa

3.2.1 Omówienie sytuacji majątkowej Grupy Kapitałowej

	30.06.2024	31.12.2023	Zmiana	Struktura w %	Dynamika w %
AKTYWA	2 205 409	1 859 815	345 594	100%	19%
Aktywa trwałe	86 806	86 523	283	4%	0%
Aktywa obrotowe	2 118 603	1 773 292	345 311	96%	19%
Zapasy	1 586 163	1 399 763	186 400	72%	13%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	89 146	98 154	(9 008)	4%	(9%)
Pozostałe aktywa obrotowe	35 873	27 207	8 666	2%	32%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	407 421	248 168	159 253	18%	64%
	30.06.2024	31.12.2023	Zmiana	Struktura w %	Dynamika w %
PASYWA	2 205 409	1 859 815	345 594	100%	19%
Kapitał własny	582 059	559 385	22 674	26%	4%
Zobowiązania	1 623 350	1 300 430	322 920	74%	25%
Zobowiązania długoterminowe	654 189	454 770	199 419	30%	44%
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz obligacji	579 179	391 280	187 899	26%	48%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	75 010	63 490	11 520	3%	18%
Zobowiązania krótkoterminowe	969 161	845 660	123 501	44%	15%
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz obligacji	63 294	63 398	(104)	3%	0%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	134 264	92 337	41 927	6%	45%
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	648 010	587 343	60 667	29%	10%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	123 593	102 582	21 011	6%	20%

Suma bilansowa Grupy na 30 czerwca 2024 r. wynosiła 2 205 mln PLN i wzrosła o 346 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2023 r. Głównym składnikiem aktywów były zapasy, których wartość na 30 czerwca 2024 r. wynosiła 1 586 mln PLN, co oznacza wzrost o 186 mln PLN. Wzrost ten wynika z rozwoju Grupy Kapitałowej Murapol, rosnącej sprzedaży oraz zwiększania oferty mieszkań w ramach prowadzonych projektów deweloperskich. Drugą największą kategorią aktywów były środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz rachunkach powierniczych. Na 30 czerwca 2024 r. wyniosły one 407 mln PLN, co oznacza wzrost o 159 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2023 r.

Kapitały własne na 30 czerwca 2024 r. wyniosły 582 mln PLN i wzrosły o 23 mln PLN

w stosunku do 31 grudnia 2023 r. Wzrost wynikał głównie wypracowanego zysku w 102 mln PLN pomniejszonego o wypłatę dywidendy w kwocie 80 mln PLN.

W przypadku zobowiązań największą pozycją były zobowiązania z tytułu umów z klientami, które wyniosły 648 mln PLN. Wzrosły one o 61 mln w stosunku do 31 grudnia 2023 r. Łączne zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu oprocentowanych kredytów, pożyczek i obligacji wyniosły 642 mln PLN i wzrosły o 188 mln PLN w porównaniu do 31 grudnia 2023 r. Wynikało to głównie z uruchomienia w dniu 18 stycznia 2024 r. transzy kredytu w kwocie 72 mln PLN oraz wyemitowaniu w dniu 28 maja 2024 r. obligacji o wartości 150 mln PLN. Zdarzenia opisano w rozdziale 2.3

		30.06.2024	31.12.2023
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania / suma aktywów	73,61%	69,92%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	43,94%	45,47%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	29,66%	24,45%
Wskaźnik płynności bieżącej	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	2,2	2,1
Wskaźnik płynności szybkiej	(majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,5	0,4

Wskaźnik zadłużenia ogólnego wykazuje wzrost o 3,7 punktu procentowego. Co spowodowane jest głównie wzrostem zadłużenia długoterminowego. Wynika to głównie z emisji obligacji. Zadłużenie pozostaje na bezpiecznym poziomie.

Wskaźniki płynności są typowe dla przedsiębiorstw z branży deweloperskiej, charakteryzującej się długim cyklem produkcyjnym i wysokim poziomem zapasów. Wzrost wskaźnika płynności

bieżącej wynika głównie ze wzrostu wartości zapasów. Wzrost wskaźnika płynności szybkiej wynika głównie ze wzrostu stanu środków pieniężnych.

3.2.2 Omówienie sytuacji majątkowej Murapol S.A.

	30.06.2024	31.12.2023	Zmiana	Struktura w %	Dynamika w %
AKTYWA	1 438 123	1 236 406	201 717	100%	16%
Aktywa trwałe	1 169 643	1 178 401	(8 758)	81%	(1%)
Inwestycje w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	1 092 546	1 101 897	(9 351)	76%	(1%)
Pozostałe aktywa trwałe	77 097	76 505	592	5%	1%
Aktywa obrotowe	268 480	58 005	210 475	19%	363%
Środki pieniężne	119 919	1 469	118 450	8%	8063%
Pozostałe aktywa obrotowe	148 561	56 536	92 025	10%	163%

	30.06.2024	31.12.2023	Zmiana	Struktura w %	Dynamika w %
PASYWA	1 438 123	1 236 406	201 717	100%	16%
Kapitał własny	583 444	560 536	22 908	41%	4%
Zobowiązania	854 679	675 870	178 809	59%	26%
Zobowiązania długoterminowe	763 307	573 982	189 325	53%	33%
Oprocentowane kredyty i pożyczki	746 777	555 089	191 688	52%	35%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	16 530	18 893	(2 363)	1%	(13%)
Zobowiązania krótkoterminowe	91 372	101 888	(10 517)	6%	(10%)
Oprocentowane kredyty i pożyczki	63 294	66 491	(3 197)	4%	(5%)
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	28 078	35 397	(7 319)	2%	(21%)

Suma bilansowa Emitenta na 30 czerwca 2024 r. wynosiła 1 438 mln PLN i wzrosła o 202 mln PLN w porównaniu do 31 grudnia 2023 r. Głównymi czynnikami wzrostu były środki pieniężne, które wzrosły o 118 mln PLN i wynikały z wpływów z emisji obligacji oraz wzrost salda należności z tytułu dywidend od podmiotów z Grupy Kapitałowej.

Kapitały własne na 30 czerwca 2024 r. wynosiły 583 mln PLN i wzrosły o 23 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2023 r. Wzrost wynikał głównie z wypracowanego zysku w kwocie 102 mln PLN pomniejszonego o wypłatę dywidendy w kwocie 80 mln PLN.

W przypadku zobowiązań największą pozycją były łączne zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu oprocentowanych kredytów, pożyczek i obligacji, które wyniosły 810 mln PLN i wzrosły o 188 mln PLN w porównaniu do 31 grudnia 2023 r. Wynikało to głównie z uruchomienia w dniu 18 stycznia 2024 r. transzy kredytu w kwocie 72 mln PLN oraz wyemitowaniu w dniu 28 maja 2024 r. obligacji o wartości 150 mln PLN. Zdarzenia opisano w rozdziale 2.3.

		30.06.2024	31.12.2023
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania / suma aktywów	59,43%	54,66%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	6,35%	8,24%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	53,08%	46,42%
Wskaźnik płynności bieżącej	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	2,9	0,6
Wskaźnik płynności szybkiej	(majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	2,9	0,6

Wskaźnik ogólnego zadłużenia wykazuje wzrost zadłużenia o 4,8 punktu procentowego. Co spowodowane jest głównie wzrostem zadłużenia długoterminowego. Wynika to głównie z emisji obligacji. Zadłużenie pozostaje bezpiecznym poziomie.

Wskaźniki płynności odnotowały wzrosty o 2,3 punktu w przypadku obu wskaźników. Wzrosty wynikają z wyższego poziomu środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2024 r. w stosunku do 31 grudnia roku poprzedniego. Emitent zarządza płynnością łącznie dla całej Grupy Kapitałowej. Przez co poziom gotówki w Spółce może się wahać, niezależnie od sytuacji finansowej całej Grupy.

3.3 Przepływy pieniężne

3.3.1 Przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej

w tys. PLN	1 półrocze 2024	1 półrocze 2023
Przepływy z działalności operacyjnej	67 569	(27 926)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(570)	(82)
Przepływy z działalności finansowej	70 881	(54 147)

Dodatknie przepływy z działalności operacyjnej za pierwsze półrocze 2024 r. wynoszą 68 mln PLN i wynikają głównie z osiągnięcia 127 mln PLN zysku brutto, wzrostu stanu zapasów o 167 mln PLN i wzrostu wpłat od klientów o 57 mln PLN.

Przepływy z działalności finansowej wynikają z wypłaconej w maju 2024 roku dywidendy oraz przepływów związanych z umową kredytową i emisją obligacji opisanymi w rozdziale 2.3.

3.3.2 Przepływy pieniężne Murapol S.A.

w tys. PLN	1 półrocze 2024	1 półrocze 2023
Przepływy z działalności operacyjnej	(21 611)	(24 270)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	66 981	46 513
Przepływy z działalności finansowej	73 080	(79 394)

Przepływy z działalności operacyjnej i inwestycyjnej w za 6 miesięcy 2024 r. wykazują podobne trendy jak przepływy za 6 miesięcy 2023 r.

Przepływy z działalności finansowej wynikają w wypłaconej w maj 2024 roku dywidendy oraz przepływów związanych z umową kredytową i emisją obligacji opisanymi w rozdziale 2.3.

3.4 Opis zobowiązań pozabilansowych

Na zobowiązania pozabilansowe składają się:

- zabezpieczenia kredytów opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 19
- zobowiązania warunkowe opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 22.2
- zobowiązania warunkowe, w tym udzielone gwarancje opisane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym w nocie 22.

3.5 Omówienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami

Emitent nie publikował prognoz.



4 Informacje dodatkowe



4.1 Akcjonariat

Na dzień 30 czerwca 2024 oraz na dzień publikacji sprawozdania struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Liczba Akcji	% akcji w kapitale zakładowym i % głosów w Walnym Zgromadzeniu
AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o.*	27.760.000	68,04
Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.**	2.960.000	7,25
Hampont sp. z o.o.***	2.040.000	5,00
Pozostali akcjonariusze	8.040.000	19,71
Ogółem	40.800.000	100,00

* 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.

** 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

*** Hampont sp. z o.o. jest spółką wspólnie kontrolowaną przez Nebila Şenmana (bezpośrednio) oraz Macieja Dyjasa (pośrednio) – członków Rady Nadzorczej Murapol S.A.

Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji i udziałów w jednostkach Grupy, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę:

<u>Zarząd</u>	<u>Liczba Akcji Spółki</u>	<u>Wartość nominalna akcji Spółki w PLN</u>
Nikodem Iskra	327 272	16 363,60
Iwona Sroka	12 121	606,05
Przemysław Kromer	9 091	454,55

<u>Rada Nadzorcza</u>	<u>Liczba Akcji Spółki</u>	<u>Wartość nominalna akcji Spółki w PLN</u>
Maciej Dyjas*	-	-
Piotr Fijołek	95 455	4 772,75
Nebil Şenman*	-	-

* Hampont sp. z o.o. posiadająca 2.040.000 akcji Spółki (o wartości nominalnej 102 000 zł) jest spółką wspólnie kontrolowaną przez Nebila Şenmana (bezpośrednio) oraz Macieja Dyjasa (pośrednio) – członków Rady Nadzorczej Murapol S.A.

Od 31 grudnia 2023 r. do dnia 30 czerwca 2024 r. nie zmienił się stan posiadania akcji Emitenta przez osoby zarządzające i nadzorujące.

4.2 Istotne postępowania sądowe i administracyjne

W kwietniu 2023 roku Prezes UOKiK wszczął przeciwko Spółce postępowanie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Postanowienia kwestionowane przez Prezesa UOKiK dotyczą m.in. wskazywania przez Spółkę kancelarii notarialnej, w której zostaną zawarte umowy z konsumentem, wyrażania zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane, ponoszenia kosztów i ciężarów związanych z lokalem od chwili jego udostępnienia czy udzielania pełnomocnictwa do reprezentowania w postępowaniach administracyjnych oraz do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Spółka złożyła stosowane wyjaśnienia, w których wskazała m.in. na zaprzestanie stosowania części postanowień, których dotyczy postępowanie, jak również przedstawiła propozycje zmian we wzorcach umownych do zastosowania w przyszłości, które mają wychodzić naprzeciw oczekiwaniom Prezesa UOKiK. Działania Spółki podjęte w ramach postępowania mają na celu zminimalizowanie ryzyka nałożenia przez Prezesa UOKiK kary pieniężnej, która może wynosić maksymalnie 10% obrotu osiągniętego przez Spółkę w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Od 2021 roku toczy się postępowanie kasacyjne przed Naczelny Sąd Administracyjny dot. kary administracyjnej nałożonej na Spółkę przez KNF za naruszenia wymogów dotyczących znacznych pakietów akcji spółek publicznych przewidzianych w ustawie o ofercie publicznej w związku z transakcjami dokonanymi w latach 2017-2018 przez Spółkę na akcjach spółki publicznej notowanej na rynku podstawowym GPW - Skarbiec Holding S.A. Kara pieniężna była następstwem postępowania administracyjnego prowadzonego przez KNF wobec Spółki, które dotyczyło podejrzenia deliktu administracyjnego sprowadzającego się do stosowania przez Spółkę w tamtym okresie procedury tzw. parkowania akcji Skarbiec Holding S.A. na podmiotach trzecich. W kwietniu 2021 r. Spółka złożyła do

Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję KNF, podtrzymując zastrzeżenia zgłaszane na wcześniejszym etapie postępowania administracyjnego przed KNF; skarga została oddalona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w czerwcu 2021 r., na co Spółka wniosła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Na dzień sporządzenia Sprawozdania Naczelny Sąd Administracyjny nie wydał wyroku w powyższej sprawie.

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 wymienionych w art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022. Obecnie trwają czynności w zakresie ustalania faktów przez organy kontrolne a spółka wywiązuje się ze wszystkich obowiązków w ramach postępowania kontrolnego. Spółka posiada polisę ubezpieczeniową, obejmującą ryzyko zobowiązania Spółki do zapłaty podatku u źródła (WHT) wynikającego z potencjalnego nieuwzględnienia przez polski organ podatkowy zwolnienia krajowego lub wynikającego z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania mającego zastosowanie do wypłacanej dywidendy.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Spółka ani spółki zależne nie były stroną (przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej) innych postępowań dotyczących zobowiązań ani wierzytelności Spółki lub spółek zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

4.3 Istotne zdarzenie wpływające na działalność Grupy, jakie wystąpiły po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Dnia 19 lipca 2024 r. Spółka podpisała aneks do umowy kredytowej z konsorcjum banków kredytujących, na podstawie którego Bank Pekao S.A. uruchomi linię gwarancyjną do kwoty 20 mln PLN.

Uruchomienie przedmiotowej linii gwarancyjnej nie wpłynie na zwiększenie kwoty pierwotnie udzielonego kredytu ani na rozszerzenie dotychczas udzielonych zabezpieczeń.

4.4 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 27.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A. na dzień 30 czerwca 2024 roku i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Murapol S.A. na dzień 30 czerwca 2024 roku i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy.

Zarząd Spółki oświadcza, że niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2024 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Podpisy Członków Zarządu

Nikodem Iskra
Prezes Zarządu

Podpis

Przemysław Kromer
Członek Zarządu

Podpis

Iwona Sroka
Członek Zarządu

Podpis



MURAPOL