

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Murapol S.A.

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku
Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE



Spis treści

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	10
Dodatkowe noty objaśniające	12
1 Informacje ogólne	12
2 Zmiany w składzie Grupy	13
3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	16
4 Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	16
5 Zmiany szacunków	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	19
7.3 Zobowiązania do wykonania świadczeń	21
8 Informacje dotyczące segmentów działalności	22
9 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	24
10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne	25
11 Przychody i koszty finansowe.....	26
12 Podatek dochodowy	26
12.1 Obciążenia podatkowe	27
12.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	27
12.3 Odroczonego podatku dochodowego	27
13 Rzeczowe aktywa trwałe	28
14 Zapasy	29
15 Pozostałe aktywa niefinansowe.....	30
16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótko i długoterminowe) ...	30
17 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale	31
18 Rezerwy	32
19 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji oraz pozostałe zobowiązania finansowe	32
20 Pozostałe zobowiązania finansowe	37
21 Pochodne instrumenty finansowe	37
22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe)	38
22.1 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	38
22.2 Kaucje budowlane	39
23 Inne istotne zmiany	39
23.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne	39
23.2 Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe ..	40
23.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych	41
23.4 Zarządzanie kapitałem	41

23.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41
24 Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	42
24.1 Nabycie jednostek	42
24.2 Zbycie jednostek	42
24.3 Zbycie oraz nabycie udziałów niekontrolujących.....	42
24.4 Zmiany w udziałach niekontrolujących	42
25 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	42
25.1 Ryzyko stopy procentowej.....	43
25.2 Ryzyko związane z płynnością	44
25.3 Ryzyko kredytowe	45
26 Instrumenty finansowe.....	47
27 Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	48
27.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy	50
28 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	51
Podpisy	53

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	7.1	681 272	169 411	798 982	240 298
Przychody z PRS	7.1	100 419	31 680	163 097	54 392
Przychody ze sprzedaży towarów	7.1	665	227	861	277
Pozostałe przychody ze sprzedaży	7.1	3 967	913	3 952	2 143
Przychody ze sprzedaży		786 323	202 231	966 892	297 110
Koszt własny sprzedaży		(550 872)	(144 648)	(656 688)	(214 299)
w tym skapitalizowane koszty finansowe		(26 264)	(6 736)	(27 792)	(11 438)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		235 451	57 583	310 204	82 811
Pozostałe przychody operacyjne	10	2 016	120	890	193
Koszty sprzedaży		(25 175)	(7 197)	(25 494)	(7 909)
Koszty ogólnego zarządu		(50 128)	(14 339)	(51 422)	(20 421)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		454	35	(135)	(430)
Utrata wartości aktywów niematerialnych		(1 434)	-	(1 000)	-
Pozostałe koszty operacyjne	10	(1 633)	(481)	(4 044)	(1 259)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		159 551	35 721	228 999	52 985
Przychody finansowe	11	8 108	2 513	9 050	1 399
Koszty finansowe	11	(2 905)	(941)	(1 784)	(454)
Zysk/(strata) brutto		164 754	37 293	236 265	53 930
Podatek dochodowy	12	(32 965)	(7 810)	(46 320)	(10 334)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej		131 789	29 483	189 945	43 596
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk/(strata) netto za okres		131 789	29 483	189 945	43 596
Inne całkowite dochody netto		(12)	(5)	(38)	928
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		131 777	29 478	189 907	44 524
Zysk/(strata) przypadający/a na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		131 762	29 483	189 853	43 581
Udziały niekontrolujące		27	-	92	15

Całkowity dochód przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		131 750	29 478	189 815	44 509
Udziały niekontrolujące		27	-	92	15
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		3,22	0,72	4,65	1,06
Zysk netto na jedną akcję z działalności zaniechanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN):		-	-	-	-

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
AKTYWA			
Aktywa trwałe		91 960	86 523
Aktywa niematerialne		3 078	4 629
Rzeczowe aktywa trwałe	13	20 979	20 072
Należności pozostałe	16	82	82
Pozostałe aktywa finansowe		51	80
Pozostałe aktywa niefinansowe	15	1 967	1 659
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12.3	65 803	60 001
Aktywa obrotowe		2 219 454	1 773 292
Zapasy	14	1 738 989	1 399 763
Koszty pozyskania kontraktów	7.2	26 420	23 236
Należności z tytułu dostaw i usług	16	15 307	37 781
Należności z tytułu podatku dochodowego		636	3 548
Należności pozostałe	16	65 052	56 825
Kaucje budowlane	7.2	70	24
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	7.2	4 170	2 146
Pozostałe aktywa niefinansowe	15	2 296	1 801
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych		120 041	65 012
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23.5	246 473	183 156
AKTYWA RAZEM		2 311 414	1 859 815
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)		612 162	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		477 481	335 953
Wynik finansowy okresu		131 762	219 076
Udziały niekontrolujące	24.4	-	1 425
Kapitał własny ogółem		612 162	559 385

Zobowiązania długoterminowe		641 165	454 770
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	19	563 659	391 280
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	4 861	-
Instrumenty pochodne długoterminowe	21	364	2 952
Zobowiązania z tytułu leasingu		13 720	13 385
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	34 687	27 706
Kaucje budowlane długoterminowe	22.2	20 960	19 414
Pozostałe zobowiązania	22.1	2 914	33
Zobowiązania krótkoterminowe		1 058 087	845 660
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22.1	101 576	71 959
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	19	62 727	63 398
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	21	2 494	4 095
Zobowiązania z tytułu leasingu		27 176	17 320
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		17 533	12 190
Pozostałe zobowiązania	22.1	8 798	8 188
Rezerwy	18	6 215	6 390
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto		2 782	2 481
Kaucje budowlane	22.2	46 336	41 108
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych	7.2	37 290	31 188
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	7.2	745 160	587 343
Zobowiązania ogółem		1 699 252	1 300 430
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 311 414	1 859 815

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk / (strata) brutto	164 754	37 293	236 265	53 930
Korekty o pozycje:	(135 388)	(75 496)	(238 519)	(28 258)
Amortyzacja	3 942	1 342	3 369	1 139
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności	14 654	7 142	(39 251)	2 610
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	(309 317)	(142 028)	(50 350)	(18 565)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	(2 827)	2 503	868	574
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu środków pieniężnych na Indywidualnych rachunkach powierniczych	(55 029)	(33 656)	(15 309)	(7 726)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych	51 314	(8 723)	16 698	10 499
Koszt premii motywacyjnej	1 875	625	1 275	425
Przychody finansowe	(1 147)	291	46	46
Koszty finansowe	28 774	7 573	29 382	11 884
Odpis wartości firmy	1 434	-	1 000	-
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami	154 633	96 951	(137 601)	(9 607)
Zmiana stanu rezerw	126	19	(494)	265
Podatek dochodowy zapłacony	(23 532)	(7 954)	(47 591)	(21 386)
Zysk/strata z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(453)	(34)	135	430
Pozostałe	165	453	(696)	1 154
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	29 366	(38 203)	(2 254)	25 672
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	188	128	359	78
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	(790)	(143)	(936)	(544)
Splata udzielonych pożyczek	29	12	59	30

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(573)	(3)	(518)	(436)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek / kredytów		71 670	-	110 500	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji		150 000	-	-	-
Nabycie udziałów niekontrolujących		(500)	-	(500)	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(3 733)	(1 142)	(3 286)	(1 048)
Spłata pożyczek/kredytów		(48 570)	(16 190)	(48 570)	(16 190)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		(80 376)	-	(100 000)	-
Odsetki i prowizje bankowe		(53 967)	(19 025)	(44 184)	(14 655)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		34 524	(36 357)	(86 040)	(31 893)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		63 317	(74 563)	(88 812)	(6 657)
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach		-	-	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	23.5	183 156	321 036	269 522	187 367
Środki pieniężne na koniec okresu	23.5	246 473	246 473	180 710	180 710
<i>W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		2 781	2 781	6 717	6 717

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						
Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwy/zyski zatrzymane/niepokryte straty oraz wynik finansowy roku obrotowego	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	2 040	891	555 029	557 960	1 425	559 385
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	131 762	131 762	27	131 789
Inne całkowite dochody netto za okres	-	(12)	-	(12)	-	(12)
Całkowity dochód za okres	-	(12)	131 762	131 750	27	131 777
Inne zmiany w strukturze Grupy	24	-	952	952	(1 452)	(500)
Dywidendy	9	-	(80 376)	(80 376)	-	(80 376)
Płatności w formie akcji	27.1	-	1 875	1 875	-	1 875
Na dzień 30 września 2024 roku (niebadane)	2 040	879	609 243	612 162	-	612 162

Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowý/zyski zatrzymane/ niepokryte straty oraz wynik finansowy roku obrotowego	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	-	-	189 853	189 853	92	189 945
Inne całkowite dochody netto za okres	-	(38)	-	(38)	-	(38)
Całkowity dochód za okres	-	(38)	189 853	189 815	92	189 907
Inne zmiany w strukturze Grupy	24	-	920	920	(1 420)	(500)
Dywidendy		-	(100 000)	(100 000)	-	(100 000)
Płatności w formie akcji	27.1	-	1 275	1 275	-	1 275
Na dzień 30 września 2023 roku (niebadane)	2 040	1 548	525 182	528 770	1 442	530 212

Dodatkowe noty objaśniające

1 Informacje ogólne

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy 2024 roku zakończony dnia 30 września 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy 2023 roku zakończony 30 września 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku. Sprawozdanie zawiera również dane za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 oraz za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku w odniesieniu do sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych.

Powyższe dane nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

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

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

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

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy są:

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

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

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

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

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

Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej na dzień 30 września 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
- Anieli Hejnowska – Członek Rady Nadzorczej

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

2 Zmiany w składzie Grupy

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

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

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

Jednostka	Siedziba	30 września 2024	31 grudnia 2023	Zakres działalności
Murapol Real Estate S.A. [1] [2] [3]	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa, działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Locomotive Management Ltd	Cypr	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Projekt 59 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Media Deweloper.pl sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Usługi marketingowe
Murapol Projekt 26 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 34 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 37 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 39 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 42 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 43 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

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

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

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

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Grupy:

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

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

[3] 9 maja 2024 roku spółka zależna Murapol Real Estate S.A. zbyła po 17,5 % udziałów w spółkach: Projekt Częstochowa Kisielewskiego sp. z o.o., Projekt Kielce Radomska sp. z o.o., Projekt Poznań Szwajcarska sp. z o.o., Projekt Tychy Bielska sp. z o.o., na rzecz podmiotu EPP N.V., za łączną cenę zbycia 5 tys. PLN. Dnia 9 maja 2024 roku spółka zależna Murapol Real Estate S.A. zawarła z EPP N.V. umowę opcji odkupu powyższych udziałów, na łączną kwotę 12 296 tys. PLN. W wyniku analizy umów opcji Spółka uznaje, że ma bieżący dostęp do zwrotów związanymi z wszystkimi udziałami i nie rozpoznaje udziałów niekontrolujących. Zobowiązanie z tytułu opcji Grupa ujęła jako element ceny nabycia gruntu przez ww. spółki projektowe.

3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji 19 listopada 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 i korekty błędów

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

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

Szczegółowy opis przyjętych założeń w poszczególnych obszarach szacunków przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu za rok 2023. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku nie wystąpiły istotne zmiany założeń oraz szacunków względem 2023 roku.

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

W okresie bieżącym nie miały miejsca korekty błędów.

6 Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego.

7 Przychody z umów z klientami

7.1 Przychody w podziale na kategorie

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

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	681 272	-	681 272
Usługi budowlane	-	100 419	100 419
Pozostałe	4 632	-	4 632
Przychody z umów z klientami ogółem	685 904	100 419	786 323
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	685 904	-	685 904
w miarę upływu czasu	-	100 419	100 419
Przychody z umów z klientami ogółem	685 904	100 419	786 323

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

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	169 411	-	169 411
Usługi budowlane	-	31 680	31 680
Pozostałe	1 140	-	1 140
Przychody z umów z klientami ogółem	170 551	31 680	202 231
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	170 551	-	170 551
w miarę upływu czasu	-	31 680	31 680
Przychody z umów z klientami ogółem	170 551	31 680	202 231

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	798 982	-	798 982
Usługi budowlane	-	121 324	121 324
Sprzedaż gruntów	-	41 773	41 773
Pozostałe	4 813	-	4 813
Przychody z umów z klientami ogółem	803 795	163 097	966 892
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	803 795	41 773	845 568
w miarę upływu czasu	-	121 324	121 324
Przychody z umów z klientami ogółem	803 795	163 097	966 892

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	240 298	-	240 298
Usługi budowlane	-	31 897	31 897
Sprzedaż gruntów	-	22 495	22 495
Pozostałe	2 420	-	2 420
Przychody z umów z klientami ogółem	242 718	54 392	297 110
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	242 718	22 495	265 213
w miarę upływu czasu	-	31 897	31 897
Przychody z umów z klientami ogółem	242 718	54 392	297 110

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 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2024 (niebadane)	30 września 2023 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	23 236	20 211
koszty doprowadzenia do zawarcia umowy aktywowane w okresie	19 652	18 484
koszty okresu	(16 468)	(17 700)
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	26 420	20 994

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	Okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2024 (niebadane)	30 września 2023 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	580 005	625 439
wpłaty od klientów segmentu deweloperskiego	839 089	679 314
rozpoznany przychód w okresie w określonym momencie	(681 272)	(798 982)
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	737 822	505 771

Przychody rozpoznawane w miarę upływu czasu

Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych

	Okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2024 (niebadane)	30 września 2023 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	2 146	3 131
zmiana w okresie	2 024	(2 199)
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	4 170	932

Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych

	Okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2024 (niebadane)	30 września 2023 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	31 188	26 065
zmiana w okresie	6 102	4 218
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	37 290	30 283

Na dzień 30 września 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 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2024 (niebadane)	30 września 2023 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	7 338	25 912
Wpłaty od klientów (segment PRS)	-	3 929
Rozliczenie zaliczek	-	(21 078)
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	7 338	8 763

Kaucje budowlane – aktywa

	Okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2024 (niebadane)	30 września 2023 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	24	13
zmiana stanu	46	6
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	70	19
w tym:		
kaucje budowlane długoterminowe	-	-
kaucje budowlane krótkoterminowe	70	19

7.3 Zobowiązania do wykonania świadczeń

Lokale mieszkalne oraz użytkowe

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

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych podpisanych na dzień bilansowy 30.09.2024 r. wynosi 1 152 878 tys. PLN (na 31.12.2023 r.: 996 139 tys. PLN), z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie 726 630 tys. PLN (na 31.12.2023 r.: 572 274 tys. PLN).

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

Kontrakty długoterminowe

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

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z kontraktów długoterminowych podpisanych na dzień bilansowy 30.09.2024 r. wynosi 132 237 tys. PLN, z czego na 2024 rok przypada 33 878 tys. PLN

Materiały budowlane

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

8 Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

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

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

Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	685 904	100 419	786 323
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	223 978	11 473	235 451
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(26 264)	-	(26 264)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	2 016
Koszty sprzedaży	-	-	(25 175)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(50 128)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	454
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	(1 434)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(1 633)
Zysk operacyjny	-	-	159 551

Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	170 551	31 680	202 231
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	54 441	3 142	57 583
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(6 736)	-	(6 736)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	120
Koszty sprzedaży	-	-	(7 197)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(14 339)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	35
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(481)
Zysk operacyjny	-	-	35 721

Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	803 795	163 097	966 892
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	293 334	16 870	310 204
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(27 792)	-	(27 792)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	890
Koszty sprzedaży	-	-	(25 494)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(51 422)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	(135)
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	(1 000)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(4 044)
Zysk operacyjny	-	-	228 999

Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	242 718	54 392	297 110
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	77 487	5 324	82 811
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(11 438)	-	(11 438)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	193
Koszty sprzedaży	-	-	(7 909)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(20 421)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	(430)
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(1 259)
Zysk operacyjny	-	-	52 985

9 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

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

W dniu 1 października 2024 roku Zarząd spółki Murapol S.A. podjął decyzję o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2024 rok w kwocie 119 952 tys. PLN (2,94 PLN na akcję). Zarząd określił dzień, według którego ustalać się będzie uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2024 na dzień 6 listopada 2024 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy za rok 2024 na dzień 12 listopada 2024 r.

10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Pozostałe przychody operacyjne				
Przychody z tytułu kar umownych	568	5	488	205
Najem	18	6	41	29
Rezerwy	-	-	-	(360)
Przychody ze sprzedaży środków trwałych	139	116	-	-
Przychody z tytułu odszkodowań	-	-	56	54
Inne	1 291*	(7)	305	265
Razem pozostałe przychody operacyjne	2 016	120	890	193

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Pozostałe koszty operacyjne				
Darowizny	211	105	15	5
Koszty likwidacji środków trwałych	-	-	30	(29)
Koszty postępowania sądowego	348	188	976	379
Odszkodowania	71	(4)	-	-
Koszty reklamacji	1 003	192	1 869	700
Inne	-	-	1 154*	204
Razem pozostałe koszty operacyjne	1 633	481	4 044	1 259

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

11 Przychody i koszty finansowe

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Przychody finansowe				
Odsetki bankowe	6 872	2 797	7 430	1 378
Odsetki od należności oraz pozostałe odsetki	88	5	138	(94)
Wycena instrumentu IRS	281	(321)	-	-
Wycena opcji, kaucji oraz pozostałych instrumentów	693	(43)	1 434	112
Pozostałe przychody finansowe	174	75	48	3
Razem przychody finansowe	8 108	2 513	9 050	1 399

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Koszty finansowe				
Odsetki od zobowiązań	281	96	55	15
Odsetki od zaległości podatkowych	115	9	139	2
Odsetki z tytułu leasingu	2 191	755	1 511	461
Zyski / Straty z inwestycji w instrumenty kapitałowe	-	-	1	-
Różnice kursowe	184	68	-	(29)
Pozostałe koszty finansowe	134	13	78	5
Razem koszty finansowe	2 905	941	1 784	454

12 Podatek dochodowy

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

12.1 Obciążenia podatkowe

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Bieżący podatek dochodowy	(31 787)	(13 933)	(43 959)	(21 813)
Odroczony podatek dochodowy	(1 178)	6 123	(2 361)	11 479
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku	(32 965)	(7 810)	(46 320)	(10 334)
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 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem	164 754	37 293	236 265	53 930
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	31 303	7 085	44 890	10 246
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	957	326	1 237	285
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(289)	(264)	(109)	(17)
Płatności w formie akcji	356	118	242	81
Rozwiązanie aktywów na podatek odroczony	75	32	-	-
Inne	563	513	60	(261)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 20% (2023:20%)	32 965	7 810	46 320	10 334
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym zysku lub stracie	32 965	7 810	46 320	10 334

12.3 Odroczony podatek dochodowy

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	30 września 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	65 803	60 001
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(34 687)	(27 706)
	31 116	32 295

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku główne zmiany aktywa na podatek odroczone to: zmniejszono aktywo na podatek odroczone z tytułu strat podatkowych oraz aktywa z tytułu rozliczeń międzyokresowych biernych przy jednoczesnym zwiększeniu aktywa z tytułu 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 4 039 tys. PLN. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 15 888 tys. PLN – w tym rozpoznała składnik aktywów z tytułu prawa użytkowania (najem) biura we Bielsku-Białej o wartości 13 839 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 559 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 1 217 tys. PLN – w tym nie rozpoznała składnika aktywów z tytułu prawa użytkowania (najem) biura w Bielsku-Białej.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku Grupa sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 2 734 tys. PLN, a w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 o wartości brutto 6 240 tys. PLN – w tym składnik aktywów z tytułu prawa użytkowania (najem) biura 4 318 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku Grupa sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 299 tys. PLN, a w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2023 o wartości brutto 303 tys. PLN – w tym składnik aktywów z tytułu prawa użytkowania (najem) biura 222 tys. PLN.

Odpisy z tytułu utraty wartości

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

14 Zapasy

	30 września 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Materiały	6 333	3 141
Półprodukty i produkcja w toku	1 525 516	1 091 039
Zaliczki na grunt	83 634	129 866
Wyroby gotowe	123 506	175 717
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	1 738 989	1 399 763

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku Grupa rozpoznała w koszcie własnym sprzedaży koszty uprzednio skapitalizowane na zapas o wartości 548 829 tys. PLN (w okresie porównawczym 654 267 tys. PLN).

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku Grupa dokonała zawiązania odpisów wartości zapasów w kwocie 2 660 tysięcy PLN (w okresie porównawczym 4 062 tys. PLN).

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

	30 września 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	98 023	77 003

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane na zapas	47 284	19 477	42 171	13 146
Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w KWS	(26 264)	(6 736)	(27 792)	(11 438)
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	21 020	12 741	14 379	1 708

Stopa kapitalizacji w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku wyniosła 8,7% (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku 9,53%).

15 Pozostałe aktywa niefinansowe

	30 września 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Polisy OC grupy	585	722
Nadpłacone koszty usług HR, IT	222	240
Gwarancje, kaucje	1 505	1 462
Licencje	1 648	788
Pozostałe RMK	303	248
Razem	4 263	3 460
Krótkoterminowe	2 296	1 801
długoterminowe	1 967	1 659

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

	30 września 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Należności z tytułu dostaw i usług	15 307	37 781
Pozostałe należności, w tym:	65 134	56 907
Rozrachunki publicznoprawne	51 751	41 808
Kaucje na najem lokali	13	80
Rozrachunki z jednostką powiązaną z akcjonariuszem	11 723	11 723
Wierzytelność	1 252	2 997
Pozostałe	395	299
Należności ogółem netto	80 441	94 688
Odpis aktualizujący należności	11 819	13 181
Należności ogółem brutto	92 260	107 869
Krótkoterminowe	80 359	94 606
Długoterminowe	82	82

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

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

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

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

Pozycja wierzycelność obejmuje wierzycelność z tytułu rozliczeń z kontrahentem.

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

	30 września 2024 (niebadane)	30 września 2023 (niebadane)
Na dzień 1 stycznia	13 181	12 724
Zwiększenia	106	950
Zmniejszenia	1 468	1 278
Razem	11 819	12 396
z tytułu dostaw i usług	11 668	12 352
pozostałe	151	44

17 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 30 września 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku wartość rezerw zmniejszyła się o 175 tys. PLN do kwoty 6 215 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy w wartości 193 tys. PLN w tym na sprawy sądowe w wartości 181 tys. PLN oraz utworzono rezerwy na sprawy sądowe o wartości 18 tys. PLN. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 wartość rezerw zmniejszyła się o 189 tys. PLN do kwoty 6 205 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy o wartości 941 tys. PLN oraz utworzono rezerwy o wartości 752 tys. PLN

W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku wartość rezerw zwiększyła się o 19 tys. PLN do kwoty 6 215 tys. PLN. Utworzono pozostałe rezerwy o wartości 19 tys. Żadnych rezerw nie rozwiązano. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2023 wartość rezerw wzrosła się o 265 tys. PLN do kwoty 6 205 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy o wartości 215 tys. PLN oraz utworzono rezerwy o wartości 480 tys. PLN

19 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji

	30 września 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Krótkoterminowe	62 727	63 398
Kredyty	61 392	63 398
Razem kredyty i pożyczki	61 392	63 398
Obligacje	1 335	-
Razem obligacje	1 335	-
Długoterminowe	563 659	391 280
Kredyty	418 306	391 280
Razem oprocentowane kredyty i pożyczki	418 306	391 280
Obligacje	145 353	-
Razem obligacje	145 353	-
Razem	626 386	454 678

Kredyty

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

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

W dniu 24 września 2024 roku została podpisana umowa między Alior Bank S.A. a Bank Santander S.A., na podstawie której Alior Bank S.A. przejął część zadłużenia od Banku Santander S.A. dołączając jednocześnie do konsorcjum banków. Nie wpłynęło to na wielkość kredytu oraz zmianę harmonogramu spłat.

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

Umowy kredytowe udzielone podmiotom należącym do Grupy Murapol na 30.09.2024 roku:

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

Główne zabezpieczenia kredytów na 30.09.2024 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;
 13. umowy ustanowienia zastawów finansowych na prawach do rachunków bankowych zawarte pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako zastawcami, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem;
-

14. umowy ustanowienia zastawów finansowych na akcjach Murapol Real Estate S.A., Cross Bud S.A. i Murapol Venture Partner S.A. zawarte pomiędzy akcjonariuszami jako zastawcami, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem;

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

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

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

Umowy kredytowe udzielone podmiotom należącym do Grupy Murapol na 31.12.2023 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 31.12.2023 r.:

Zabezpieczenia w postaci hipotek:

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

Zabezpieczenia inne:

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

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

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

-
4. umowy ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów zwykłych na wierzytelnościach pieniężnych wspólników w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami jawnymi) zawarte pomiędzy wspólnikami jako zastawcami, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
 5. umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy i praw zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako administratorem zastawu rejestrowego;
 6. umowa ustanowienia zastawów zwykłych i zastawu rejestrowego na prawach ochronnych na znaki towarowe zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
 7. umowa podporządkowania wierzytelności oraz przelewu podporządkowanych wierzytelności zawarta pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako pożyczkobiorcą, wierzycielami podporządkowanymi oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako bankiem;
 8. umowa przelewu wierzytelności zawarta dnia 27 września 2022 r. pomiędzy Murapol S.A., Murapol Real Estate S.A., Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 sp.j., Murapol Projekt 43 sp. z o.o. oraz Murapol Projekt 59 sp. z o.o., jako cedentami oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako cesjonariuszem;
 9. oświadczenie Murapol Real Estate S.A., Murapol Projekt 43 sp. z o.o., Murapol Projekt 59 sp. z o.o., Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 sp.j. oraz Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Garbarnia sp.j.,
 10. oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. jako kredytodawców;
 11. oświadczenie każdej spółki przystępującej do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. jako kredytodawców;
 12. oświadczenia wspólników/akcjonariuszy (będących jednocześnie kredytobiorcą lub spółką przystępującą do długu) spółek przystępujących do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. jako kredytodawców;
 13. oświadczenia wspólników (niebędących jednocześnie kredytobiorcą lub spółką przystępującą do długu) spółek przystępujących do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. jako kredytodawców.
-

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

Obligacje

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

20 Pozostałe zobowiązania finansowe

Główną pozycję pozostałych zobowiązań finansowych w kwocie 4 861 tys. PLN, stanowi wycena opcji. W dniu 9 maja 2024 spółka zależna Emitenta, Murapol Real Estate S.A., zbyła na rzecz EPP N.V. po 17,5 % udziałów w 4 Spółkach Zależnych. Następnie zawarła umowy opcji dotyczące udziałów posiadanych przez EPP N.V. w Spółkach Zależnych na podstawie których, na zasadach i pod warunkami określonymi w tych umowach, Murapol Real Estate S.A. posiadać będzie prawo nabycia (opcja call) od EPP N.V. wszystkich posiadanych udziałów, a EPP N.V. posiadać będzie prawo sprzedaży (opcja put) na rzecz Murapol Real Estate S.A. wszystkich posiadanych udziałów. Zarząd Emitenta przewiduje, że opcje rozliczą się w okresie od 3 do 5 lat.

21 Pochodne instrumenty finansowe

	30 września 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Zobowiązania	2 858	7 047
Instrumenty pochodne długoterminowe	364	2 952
Wycena IRS	364	2 952
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	2 494	4 095
Wycena IRS	2 494	4 095

IRS

W 2022 roku w ramach umowy kredytowej Grupa zawarła kontrakt typu interest rate swap (IRS), dzięki czemu połowa kredytu była zabezpieczona przed zmianą stóp procentowych. W 2023 roku po uruchomieniu kolejnej transzy kredytu Grupa zawarła kontrakt typu interest rate swap zabezpieczający połowę uruchomionej transzy. W maju 2023 nastąpiło zwiększenie

zabezpieczenia IRS do 75% ekspozycji kredytu. W styczniu 2024 w raz ze zwiększeniem kredytu spółka zawarła nowy kontrakt IRS tak by zabezpieczenie stanowiło 75% ekspozycji kredytu.

Zabezpieczenia w postaci hipotek:

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

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

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

22.1 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 września 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	101 576	71 959
Pozostałe zobowiązania, w tym:	11 712	8 221
Rozrachunki publicznoprawne	3 999	4 375
Rozrachunki z US z tytułu VAT za złe długi	465	475
Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	3 498	2 753
Kaucje zatrzymane	46	47
Zakup gruntu	2 883	-
Inne	821	571
Razem, w tym:	113 288	80 180
Długoterminowe	2 914	33
Krótkoterminowe	110 374	80 147

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

22.2 Kaucje budowlane

	30 września 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	60 522	56 783
Zmiana stanu	6 774	3 739
Bilans zamknięcia	67 296	60 522
w tym:		
Kaucje budowlane długoterminowe	20 960	19 414
Kaucje budowlane krótkoterminowe	46 336	41 108

23 Inne istotne zmiany

23.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku nie wystąpiły istotne zmiany w obszarze spraw administracyjnych, których stroną są spółki Grupy w stosunku do stanu faktycznego opisanego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku. W dniu 22 kwietnia 2024 r. Spółce zostało doręczone upoważnienie do przeprowadzenia kontroli celno-skarbowej w zakresie prawidłowości i rzetelności wywiązywania się z obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu wypłat należności w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. Ryzyko Spółki do zapłaty zobowiązania podatkowego z tytułu podatku u źródła za rok 2022 w kwocie 51,8 mln PLN wynikającego z potencjalnego nieuwzględnienia przez polski organ podatkowy zwolnienia krajowego lub wynikającego z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania objęte jest przez posiadane przez Spółkę polisy ubezpieczeniowe.

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nie objętych rezerwą na dzień 30 września 2024 wynosi 18,9mln PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 17,5 mln PLN).

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

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

23.2 Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Murapol S.A.	Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	2019-05-13	nieokreślony
Murapol S.A.	Leier Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	2020-10-08	2028-12-31
Murapol S.A.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	250	2019-05-28	2025-06-30
Murapol Real Estate S.A.	Przedsiębiorstwo badawczo-wdrożeniowe "Hydro-Pomp"	Umowa poręczenia	250	2020-12-15	2024-12-31
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	6 500	2021-05-31	2025-12-31
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	1 967	2021-11-30	2028-12-31
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	141 209	2021-11-02	2033-06-30
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	48 678	2021-11-02	2032-12-18
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	32 074	2021-11-02	2032-05-20
Murapol S.A.	Aceno Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	51 406	2021-11-02	2032-07-22
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o., Samaki Sp. z o. o., Soro Sp. z o. o., Moeda Sp. z o. o., Bank Pekao S.A.	Umowa gwarancji	33 500	2021-10-28	2027-12-31
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A Aceno Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	5 462	2022-02-03	2032-12-31
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A Life Spot Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	22 000	2023-02-07	2033-12-31
Murapol S.A.	Bank Pekao S.A.	Umowa gwarancji	28 843	2024-02-23	2034-12-31
Murapol S.A.	Life Spot Katowice Graniczna Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	62 591	2023-01-05	2035-01-22
Murapol S.A.	Life Spot Kraków Czerwone Maki Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	93 402	2023-02-01	2035-04-10
Murapol S.A.	Life Spot Kraków Lipska Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	59 690	2024-01-09	2036-03-12
Murapol S.A.	Life Spot Projekt 11 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	112 521	2024-01-08	2036-05-31
Murapol S.A.	SCG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Umowa poręczenia	21 500	2023-06-27	2026-12-31
Murapol S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	4 767	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	2025-02-15
Murapol Real Estate S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	2 264	2024-05-20	2025-09-30

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

23.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych

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

23.4 Zarządzanie kapitałem

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku nie nastąpiły istotne zmiany celów, zasad i procedur zarządzania kapitałem.

23.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30 września 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Środki pieniężne w banku i w kasie	246 473	183 156
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	2 781	6 065

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

24 Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

24.1 Nabycie jednostek

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

24.2 Zbycie jednostek

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

24.3 Zbycie oraz nabycie udziałów niekontrolujących

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

W dniu 9 maja 2024 r. spółka zależna Emitenta Murapol Real Estate zbyła po 17,5% udziałów w czterech Spółkach Zależnych na rzecz EPP N.V. Następnie zawarła opcje odkupu wyżej opisanych udziałów. W wyniku analizy umów opcji, Grupa uznaje, że ma bieżący dostęp do zwrotów związanymi z wszystkimi udziałami i nie rozpoznaje udziałów niekontrolujących. Szczegóły opisano w nocie 2 punkt 3 oraz w nocie 20.

24.4 Zmiany w udziałach niekontrolujących

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Na początek okresu	1 425	2 770
Dywidendy wypłacone przez jednostki zależne	-	-
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	(1 452)	(1 420)
Udział w wyniku jednostek zależnych	27	92
Na koniec okresu	-	1 442

Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych związane są z wykupem udziałów mniejszościowych w spółce zależnej Cross Bud S.A. Szczegóły opisano w nocie 2 punkt 2.

25 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

25.1 Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

	Zwiększenie /zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na zysk lub stratę brutto
Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 (niebadane)		
PLN	+ 5%	(31 462)
PLN	- 5%	31 462
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.

30 września 2024 roku (niebadane)

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	120 041	-	-	-	-	120 041
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	246 473	-	-	-	-	246 473
Kredyty bankowe	61 392	418 306	-	-	-	479 698
Obligacje	1 335	-	145 353	-	-	146 688
Kontrakt IRS (zobowiązania)	2 494	364	-	-	-	2 858

31 grudnia 2023 roku

Oprocentowanie zmienne

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

25.2 Ryzyko związane z płynnością

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

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

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

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

30 września 2024 roku (niebadane)	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	626 386	-	31 989	93 081	626 237	-	751 307
Instrumenty pochodne	2 858	-	624	1 871	364	-	2 859
Pozostałe zobowiązania finansowe	4 861	-	-	-	4 861	-	4 861
Leasing	40 896	-	1 524	4 573	18 718	92 306	117 121
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	101 576	1 121	91 427	9 019	9	-	101 576
Kaucje	67 296	-	32 142	14 260	21 699	-	68 101
Razem	843 873	1 121	157 706	122 804	671 888	92 306	1 045 825

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	30 705	-	1 215	3 489	15 200	69 730	89 634
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	71 959	1 362	73 122	241	34	-	74 759
Kaucje	60 522	-	27 088	14 050	20 092	-	61 230
Razem	624 911	1 362	131 211	106 827	528 730	69 730	837 859

25.3 Ryzyko kredytowe

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

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

Poniższa tabela przedstawia pozycje tworzące ekspozycję na ryzyko kredytowe:

	30 września 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Pożyczki udzielone	51	80
Należności z tytułu dostaw i usług	15 307	37 781
Należności pozostałe*	13 383	15 099
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	120 041	65 012
Środki pieniężne w banku i w kasie	246 473	183 156
Razem	395 255	301 128

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

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

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

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

Poniższa tabela przedstawia strukturę wiekową należności handlowych:

Przedział	30 września 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Bieżące	14 981	34 186
1-30	108	3 218
31-60	11	6
61-90	89	51
91-180	118	320
>180	-	-
Razem	15 307	37 781

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

Poniższa tabela przedstawia założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności:

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

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

26 Instrumenty finansowe

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

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		30 września 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku	30 września 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Aktywa finansowe					
Pożyczki udzielone (długo i krótkoterminowe)	AFWwZK	51	80	51	80
Należności z tytułu dostaw i usług	AFWwZK	15 307	37 781	15 307	37 781
Pozostałe należności krótkoterminowe i długoterminowe	AFWwZK	13 383	16 561	13 383	16 561
Kaucje budowlane	AFWwZK	70	24	70	24
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	AFWwZK	120 041	65 012	120 041	65 012
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	246 473	183 156	246 473	183 156
		395 325	302 614	395 325	302 614
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	40 896	30 705	40 896	30 705
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	ZFWwZK	626 386	454 678	626 386	454 678
Instrumenty pochodne	IPPdO	2 858	7 047	2 858	7 047
Pozostałe zobowiązania finansowe	ZFWwZK	4 861	-	4 861	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	ZFWwZK	101 576	71 959	101 576	71 959
Pozostałe zobowiązania	ZFWwZK	7 248	3 338	7 248	3 338
Kaucje budowlane	ZFWwZK	67 296	60 522	67 296	60 522
		851 121	628 249	851 121	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

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

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

Przy szacowaniu wartości godziwej zastosowano następujące metody i założenia:

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

27 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku i 30 września 2023 roku lub na dzień 31 grudnia 2023 roku:

	Okres 9 miesiący zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30.09.2023 (niebadane)
zakup usług przez:	7 237	2 368	7 605	2 381
Murapol S.A. od:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	6 451	2 140	6 879	2 303
spółki z Grupy od:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	786	228	726	78
sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:	100 453	32 339	163 158	54 427
Murapol S.A. na rzecz:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-	-	-
spółki z Grupy na rzecz:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	100 453	32 339	163 158	54 427
odsetki od pożyczki otrzymanej	-	-	-	-
odsetki od pożyczki udzielonej przez:	-	-	-	-

	30 września 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Należności od podmiotów powiązanych:	20 330	46 450
Należności z tytułu dostaw	8 571	34 687
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	8 571	34 687
Pozostałe należności	11 759	11 763
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	11 755	11 761
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	4	2
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:	10 112	10 412
Zobowiązania z tytułu dostaw	2 774	2 798
Murapol S.A. na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	2 632	2 661
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	142	137
Pozostałe zobowiązania	-	1
Murapol S.A. na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	1
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	7 338	7 613
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	7 338	7 613

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

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Zarząd				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	3 318	439	2 727	326
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	4 104	380	3 232	386
Premia motywacyjna	1 875	625	1 275	425
Rada Nadzorcza				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	346	135	231	51
	9 643	1 579	7 465	1 188

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

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

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

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

Do dnia 30 września 2024 roku koszt programu długoterminowej premii motywacyjnej dla Grupy wynosi narastająco 8 450 tys. PLN. Tabela powyżej prezentuje koszt programu ujęty w raportowanych okresach.

28 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 1 października 2024 roku Zarząd spółki Murapol S.A. podjął decyzję o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2024 rok w kwocie 119 952 tys. PLN (2,94 PLN na akcję). Zarząd określił dzień, według którego ustalać się będzie uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2024 na dzień 6 listopada 2024 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy za rok 2024 na dzień 12 listopada 2024 r.

W dniu 18 października 2024 roku Spółka zawarła z AEREF V PL PRS S.à r.l. aneks do umowy ramowej o współpracy dotyczącej sektora PRS z dnia 19 lipca 2021 roku (dalej Umowa Ramowa 1), na podstawie którego:

- wyłączono zasadę wyłączności przedstawiania AEREF V PL PRS S.à r.l. nieruchomości, która mogą zostać przeznaczone na cele realizacji projektu w ramach platformy PRS,
- zwiększono maksymalny poziom gwarancji przekroczenia kosztów wystawianej każdorazowo przez Spółkę na rzecz instytucji finansującej realizację lub nabycie danego projektu PRS z kwoty stanowiącej 10% budżetu danego projektu PRS do kwoty stanowiącej 15% budżetu danego projektu PRS.

W dniu 18 października 2024 roku Spółka zawarła umowę ramową współpracy dotyczącej sektora PRS z AEREF VI PL PRS S.à r.l., na podstawie której Spółka zobowiązała się do (i) poszukiwania i identyfikowania odpowiednich gruntów pod zabudowę PRS w Polsce, (ii) zabezpieczenia na potrzeby platformy PRS prawa do zakupu takiego gruntu (poprzez m.in zawieranie umów przedwstępnych nabycia nieruchomości) oraz (iii) świadczenia – poprzez spółki z grupy - usług budowlanych i deweloperskich typu Design & Build, a AEREF VI PL PRS S.à r.l. do zapewnienia finansowania poszczególnych projektów PRS przedstawionych przez Spółkę do zaakceptowania, zgodnie z procedurą przewidzianą w umowie ramowej, a także do późniejszego zarządzania projektami PRS oraz ich komercjalizacji (wynajmu) – na zasadach zasadniczo takich samych jak warunki Umowy Ramowej 1, uwzględniając zmiany, o których mowa w Aneksie, z zastrzeżeniem że ustalono wysokość marży Spółki na poziomie 20% lub 1.400 do PUM w zależności, od tego która z tych wartości będzie niższa. Umowa Ramowa 2 została zawarta na okres 5 lat (do października 2029 roku).

Dnia 31 października 2024 roku, Spółka zawarła z członkami Zarządu menadżerskie umowy motywacyjne w ramach długoterminowego programu motywacyjnego dla menadżerów Spółki na lata 2024-2028, na który uchwałą z dnia 1 października 2024 roku wyraziła zgodę Rada Nadzorcza po zasięgnięciu opinii Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji Rady

Nadzorczej określając jednocześnie szczegółowe warunki programu. W ramach przedmiotowego programu motywacyjnego, osoby nim objęte będą uprawnione do objęcia akcji Spółki, na co wymagana będzie uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki, w braku której uprawnienie do objęcia akcji zostanie zamienione na ekwiwalent pieniężny.

W dniu 8 listopada 2024 roku spółka zależna od Emitenta zawarła umowę generalnego wykonawstwa ze spółką zależną od AEREF VI PL PRS S.à r.l. o wartości całkowitego wynagrodzenia netto 119,6 mln PLN. Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wybudowanie wraz z wykończeniem 365 lokali w Gdańsku.

W dniu 15 listopada 2024 roku spółka zależna od Emitenta zawarła umowę generalnego wykonawstwa ze spółką zależną od AEREF VI PL PRS S.à r.l. o wartości całkowitego wynagrodzenia netto 142,5 mln PLN. Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wybudowanie wraz z wykończeniem 583 lokali w Gdańsku.

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

