

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Murapol S.A.

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku
Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE



Murapol
Portovo

Gdańsk

Spis treści

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	10
Dodatkowe noty objaśniające	12
1 Informacje ogólne	12
2 Zmiany w składzie Grupy	13
3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
4 Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	16
5 Zmiany szacunków i korekty błędów	16
6 Sezonowość działalności	17
7 Przychody z umów z klientami	17
7.1 Przychody w podziale na kategorie	17
7.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami	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 Odroczony podatek dochodowy	28
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	32
18 Rezerwy	33
19 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	34
20 Pozostałe zobowiązania finansowe	37
21 Pochodne instrumenty finansowe	38
22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe)	39
22.1 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39
22.2 Kaucje budowlane	39
23 Inne istotne zmiany	40
23.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne	40
23.2 Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe ..	41
23.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych	42
23.4 Zarządzanie kapitałem	43
23.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43

24	Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	43
24.1	Nabycie jednostek	43
24.2	Zbycie jednostek	43
24.3	Zbycie oraz nabycie udziałów niekontrolujących.....	43
24.4	Zmiany w udziałach niekontrolujących	44
25	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	44
25.1	Ryzyko stopy procentowej.....	44
25.2	Ryzyko związane z płynnością	45
25.3	Ryzyko kredytowe	47
26	Instrumenty finansowe	48
27	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	50
27.1	Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy	51
28	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	53
	Podpisy	54

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 9 miesiący zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesiący zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	7.1	597 860	166 750	681 272	169 411
Przychody z PRS	7.1	121 217	28 502	100 419	31 680
Przychody ze sprzedaży towarów	7.1	980	332	665	227
Pozostałe przychody ze sprzedaży	7.1	5 744	821	3 967	913
Przychody ze sprzedaży		725 801	196 405	786 323	202 231
Koszt własny sprzedaży		(483 769)	(130 763)	(550 872)	(144 648)
w tym skapitalizowane koszty finansowe		(21 589)	(7 062)	(26 264)	(6 736)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		242 032	65 642	235 451	57 583
Pozostałe przychody operacyjne	10	191	178	2 016	120
Koszty sprzedaży		(25 630)	(7 953)	(25 175)	(7 197)
Koszty ogólnego zarządu		(52 703)	(16 533)	(50 128)	(14 339)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(236)	116	454	35
Utrata wartości aktywów niematerialnych		-	-	(1 434)	-
Pozostałe koszty operacyjne	10	(5 737)	(2 422)	(1 633)	(481)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		157 917	39 028	159 551	35 721
Przychody finansowe	11	6 493	2 649	8 108	2 513
Koszty finansowe	11	(3 646)	(1 257)	(2 905)	(941)
Zysk/(strata) brutto		160 764	40 420	164 754	37 293
Podatek dochodowy	12	(35 950)	(12 463)	(32 965)	(7 810)
Zysk/(strata) netto za okres		124 814	27 957	131 789	29 483
				-	
Inne całkowite dochody netto		(3)	1	(12)	(5)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		124 811	27 958	131 777	29 478
Zysk/(strata) przypadający/a na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		124 811	27 958	131 762	29 483
Udziały niekontrolujące		-	-	27	-
Całkowity dochód przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		124 811	27 958	131 750	29 478
Udziały niekontrolujące		-	-	27	-

Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):					
Podstawowy i rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
Zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej		3,06	0,68	3,22	0,72
Zysk netto na jedną akcję z działalności zaniechanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN):		-	-	-	-

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
AKTYWA			
Aktywa trwałe		97 984	81 996
Aktywa niematerialne		2 656	3 032
Rzeczowe aktywa trwałe	13	18 446	21 021
Należności pozostałe	16	12 367	1 612
Pozostałe aktywa finansowe		-	10
Instrumenty pochodne długoterminowe	21	-	763
Pozostałe aktywa niefinansowe	15	553	437
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12.3	63 962	55 121
Aktywa obrotowe		2 390 306	2 078 689
Zapasy	14	1 921 744	1 641 526
Koszty pozyskania kontraktów	7.2	35 205	25 606
Należności z tytułu dostaw i usług	16	17 121	38 039
Należności z tytułu podatku dochodowego		837	1 287
Należności pozostałe	16	38 174	47 167
Kaucje budowlane	7.2	85	80
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	7.2	9 441	4 144
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	21	-	680
Pozostałe aktywa niefinansowe	15	2 076	1 301
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych		91 524	155 742
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23.5	274 099	163 117
AKTYWA RAZEM		2 488 290	2 160 685

	Nota	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)		649 289	603 399
Kapitał podstawowy	17	2 040	2 040
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		876	879
Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty		521 559	358 479
Wynik finansowy okresu		124 814	242 001
Udziały niekontrolujące	24.4	-	-
Kapitał własny ogółem		649 289	603 399
Zobowiązania długoterminowe		310 138	632 343
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	19	244 167	546 286
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	2 476	4 401
Zobowiązania z tytułu leasingu		11 152	13 859
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	21 209	40 460
Rezerwy	18	2 303	1 547
Kaucje budowlane długoterminowe	22.2	25 760	22 837
Pozostałe zobowiązania	22.1	3 071	2 953
Zobowiązania krótkoterminowe		1 528 863	924 943
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22.1	101 169	117 575
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	19	420 310	65 191
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	2 543	-
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	21	549	1 304
Zobowiązania z tytułu leasingu		35 038	36 609
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		21 496	20 266
Pozostałe zobowiązania	22.1	6 319	7 257
Rezerwy	18	7 458	6 447
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto		6 402	7 999
Kaucje budowlane	22.2	47 002	44 003
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych	7.2	34 508	31 300
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	7.2	846 069	586 992
Zobowiązania ogółem		1 839 001	1 557 286
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 488 290	2 160 685

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk / (strata) brutto		160 764	40 420	164 754	37 293
Korekty o pozycje:		34 904	(9 524)	(135 388)	(75 496)
Amortyzacja		4 317	1 442	3 942	1 342
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności		19 434	(2 600)	14 654	7 142
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(252 024)	(104 318)	(309 317)	(142 028)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(6 188)	(1 745)	(2 827)	2 503
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych		(8 174)	(53 672)	51 314	(8 723)
Koszt premii motywacyjnej		1 455	490	1 875	625
Przychody finansowe		(962)	(514)	(1 147)	291
Koszty finansowe		25 079	8 337	28 774	7 573
Odpis wartości firmy		-	-	1 434	-
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami		249 478	147 765	154 633	96 951
Zmiana stanu rezerw		170	116	126	19
Zysk/strata z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		236	(118)	(453)	(34)
Pozostałe		233	67	165	453
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu środków pieniężnych na Indywidualnych rachunkach powierniczych		64 218	2 270	(55 029)	(33 656)
Podatek dochodowy zapłacony		(62 368)	(7 044)	(23 532)	(7 954)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		195 668	30 896	29 366	(38 203)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		7	1	188	128
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		(520)	(69)	(790)	(143)
Splata udzielonych pożyczek		10	-	29	12

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(503)	(68)	(573)	(3)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek / kredytów		-	-	71 670	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji		100 000	-	150 000	-
Nabycie udziałów niekontrolujących		-	-	(500)	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(3 749)	(1 140)	(3 733)	(1 142)
Splata pożyczek/kredytów		(48 570)	(16 190)	(48 570)	(16 190)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		(80 376)	-	(80 376)	-
Odsetki i prowizje bankowe		(51 435)	(16 285)	(53 967)	(19 025)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(84 130)	(33 615)	34 524	(36 357)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		111 035	(2 787)	63 317	(74 563)
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach		(53)	(74)	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	23.5	163 117	276 960	183 156	321 036
Środki pieniężne na koniec okresu	23.5	274 099	274 099	246 473	246 473
<i>W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	23.5	3 633	3 633	2 781	2 781

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							
Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy/zyski zatrzymane/ niepokryte straty oraz wynik finansowy roku obrotowego	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem	
Na dzień 1 stycznia 2025 roku		2 040	879	600 480	603 399	-	603 399
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	124 814	124 814	-	124 814
Inne całkowite dochody netto za okres		-	(3)	-	(3)	-	(3)
Całkowity dochód za okres		-	(3)	124 814	124 811	-	124 811
Inne zmiany w strukturze Grupy	24	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	9	-	-	(80 376)	(80 376)	-	(80 376)
Płatności w formie akcji	27.1	-	-	1 455	1 455	-	1 455
Na dzień 30 września 2025 roku (niebadane)		2 040	876	646 373	649 289	-	649 289

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

Na dzień 1 stycznia 2024 roku		2 040	891	555 029	557 960	1 425	559 385
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	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

Dodatkowe noty objaśniające

1 Informacje ogólne

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy 2025 roku zakończony dnia 30 września 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy 2024 roku zakończony 30 września 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku. Sprawozdanie zawiera również dane za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku oraz za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 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 2025 roku prezentuje się następująco:

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

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

Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej na dzień 30 września 2025 roku prezentuje się następująco:

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

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

2 Zmiany w składzie Grupy

W skład Grupy wchodzi jednostka dominująca Murapol S.A. z siedzibą w Polsce prowadząca działalność holdingową i finansową oraz wymienione poniżej jednostki zależne kontrolowane przez Murapol S.A.

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

Jednostka	Siedziba	30 września 2025	31 grudnia 2024	Zakres działalności
Murapol Real Estate S.A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu i działalność holdingowa
Locomotive Management Ltd	Cypr	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Projekt 59 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Media Deweloper.pl sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 26 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 34 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 37 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 39 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 42 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 43 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 45 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa

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

Jednostka	Siedziba	30 września 2025	31 grudnia 2024	Zakres działalności
Cross Bud S.A.	Polska	100,00%	100,00%	Sprzedaż hurtowa mat. budowlanych
MyMurapol Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność 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 Business Support sp. z o.o. (dawniej Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o.)	Polska	100,00%	100,00%	Usługi związane z księgowością i administrowaniem
Murapol Projekt sp. z o.o. Garbarnia sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. GDA S.K.A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. Nowe Winogrody sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nowy Złocień 23 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 27 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 35 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. & S-ka Nowe Czyżyny sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 12 sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 23 sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 3 sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. Deweloper sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

Jednostka	Siedziba	30 września 2025	31 grudnia 2024	Zakres działalności
Murapol Smidowicza sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Project Developer Real Estate sp. z o.o. (dawniej Murapol Westini sp. z o.o.)	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Wola House sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Venture Partner S.A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność budowlana
Polski Deweloperski FIZ	Polska	100,00%	100,00%	Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
TP III Capital sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Projekt Częstochowa Kisielewskiego sp. z o.o.	Polska	82,50%	82,50%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Projekt Kielce Radomska sp. z o.o.	Polska	82,50%	82,50%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Projekt Poznań Szwajcarska sp. z o.o.	Polska	82,50%	82,50%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Projekt Tychy Bielska sp. z o.o.	Polska	82,50%	82,50%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Grupy.

Na dzień 30 września 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

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 17 listopada 2025 roku.

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

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

Zarząd jednostki dominującej na bieżąco monitoruje wpływ potencjalnych negatywnych czynników mikro- i makroekonomicznych na działalność operacyjną Grupy oraz jej wyniki. Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd nie zidentyfikował istotnego negatywnego wpływu obecnej sytuacji rynkowej w postaci spadku sprzedaży mieszkań na działalność Grupy ani okoliczności, które mogłyby istotnie ograniczyć jej zdolność do finansowania bieżącej działalności.

4 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Murapol S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, które zostało opublikowane w dniu 1 kwietnia 2025 roku.

Nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2025 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

5 Zmiany szacunków i korekty błędów

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

- szacunki w zakresie odpisów aktualizujących zapasy przedstawiono w nocie 14;
- szacunki i założenia w zakresie odpisów aktualizujących należności przedstawiono w nocie 16;
- szacunki w zakresie rezerw oraz rozliczeń biernych przedstawiono w nocie 18;
- szacunki w zakresie aktywa/rezerw na podatek odroczony przedstawiono w nocie 12;
- szacunki w zakresie wyceny opcji managerskich przedstawiono w nocie 27.1;
- szacunki w zakresie rozpoznania udziałów niekontrolujących przedstawiono w nocie 24.3;
- szacunki w zakresie utraty wartości aktywów przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu za rok 2024;
- szacunki w zakresie oceny sprawowania kontroli bądź wywierania wpływu na inne jednostki przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu za rok 2024;

Szczegółowy opis przyjętych założeń w poszczególnych obszarach szacunków przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu za rok 2024. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku nie wystąpiły istotne zmiany założeń oraz szacunków względem 2024 roku.

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 2025 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	597 860	-	597 860
Usługi budowlane	-	102 592	102 592
Sprzedaż gruntów	-	18 625	18 625
Pozostałe usługi i towary	6 724	-	6 724
Przychody z umów z klientami ogółem	604 584	121 217	725 801
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	604 584	18 625	623 209
w miarę upływu czasu	-	102 592	102 592
Przychody z umów z klientami ogółem	604 584	121 217	725 801

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

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	166 750	-	166 750
Usługi budowlane	-	28 502	28 502
Sprzedaż gruntów	-	-	-
Pozostałe usługi i towary	1 153	-	1 153
Przychody z umów z klientami ogółem	167 903	28 502	196 405
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	167 903	-	167 903
w miarę upływu czasu	-	28 502	28 502
Przychody z umów z klientami ogółem	167 903	28 502	196 405

	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 usługi i towary	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

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

7.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami

Grupa rozpoznaje następujące aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami:

Aktywa i zobowiązania z przychodów rozpoznawalnych w określonym momencie

Koszty pozyskania kontraktów

	Okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2025 (niebadane)	30 września 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	25 606	23 236
koszty doprowadzenia do zawarcia umowy aktywowane w okresie	24 175	19 652
koszty okresu	(14 576)	(16 468)
odpis aktualizujący	-	-
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	35 205	26 420

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	Okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2025 (niebadane)	30 września 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	562 828	580 005
wpłaty od klientów segmentu deweloperskiego	871 029	839 089
rozpoznany przychód w okresie w określonym momencie	(597 860)	(681 272)
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	835 997	737 822

Aktywa i zobowiązania z przychodów rozpoznawalnych w miarę upływu czasu

Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych

	Okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2025 (niebadane)	30 września 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	4 144	2 146
zmiana w okresie	5 297	2 024
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	9 441	4 170

Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych

	Okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2025 (niebadane)	30 września 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	31 300	31 188
zmiana w okresie	3 208	6 102
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	34 508	37 290

Na dzień 30 września 2025 roku zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych obejmują zobowiązanie Grupy z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac podwykonawców.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	Okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2025 (niebadane)	30 września 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	24 164	7 338
Wpłaty od klientów (segment PRS)	26 736	-
Rozliczenie zaliczek	(40 828)	-
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	10 072	7 338

Kaucje budowlane – aktywa

	Okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2025 (niebadane)	30 września 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	80	24
zmiana stanu	5	46
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	85	70
w tym:		
kaucje budowlane długoterminowe	-	-
kaucje budowlane krótkoterminowe	85	70

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 września 2025 roku wynosi 1 311 779 tys. PLN (na 31.12.2024 r.: 1 010 439 tys. PLN), z czego w przyszłości Grupa otrzyma wpłaty w kwocie 482 078 tys. PLN (na 31.12.2024 r.: 458 420 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 30.09.2025 r. wynosi 254 887 tys. PLN, z czego na czwarty kwartał 2025 roku przypada 52 131 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 2025 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	604 584	121 217	725 801
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	225 939	16 093	242 032
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(21 589)	-	(21 589)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	191
Koszty sprzedaży	-	-	(25 630)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(52 703)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	(236)
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	(5 737)
Zysk operacyjny	-	-	157 917

Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	167 903	28 502	196 405
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	61 484	4 158	65 642
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(7 062)	-	(7 062)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	178
Koszty sprzedaży	-	-	(7 953)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(16 533)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	116
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	(2 422)
Zysk operacyjny	-	-	39 028

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

9 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

Dnia 6 listopada 2025 roku Zarząd spółki Murapol S.A. podjął decyzję o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2025 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 2025 na dzień 17 grudnia 2025 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy za rok 2025 na dzień 22 grudnia 2025 r.

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

10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Pozostałe przychody operacyjne				
Przychody z tytułu kar umownych	173	173	568	5
Najem	18	6	18	6
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	-		139	116
Inne	-	(1)	1 291*	(7)
Razem pozostałe przychody operacyjne	191	178	2 016	120

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

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Pozostałe koszty operacyjne				
Koszty z tytułu kar umownych	-	(14)	-	-
Darowizny	109	106	211	105
Strata ze sprzedaży środków trwałych	194	180	-	-
Koszty postępowania sądowego	2 580	805	348	188
Odszkodowania	110	(171)	71	(4)
Koszty reklamacji	1 597	530	1 003	192
Inne	1 147	986	-	-
Razem pozostałe koszty operacyjne	5 737	2 422	1 633	481

11 Przychody i koszty finansowe

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Przychody finansowe				
Odsetki bankowe	5 424	2 101	6 872	2 797
Odsetki od należności oraz pozostałe odsetki	628	211	88	5
Wycena instrumentu IRS	-	-	281	(321)
Wycena opcji, kaucji	249	208	693	(43)
Pozostałe przychody finansowe	192	129	174	75
Razem przychody finansowe	6 493	2 649	8 108	2 513

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Koszty finansowe				
Odsetki od zobowiązań	101	38	281	96
Odsetki od zaległości podatkowych	108	18	115	9
Odsetki z tytułu leasingu	2 305	783	2 191	755
Wycena instrumentu IRS	378	279	-	-
Wycena opcji	618	111	-	-
Różnice kursowe	134	27	184	68
Pozostałe koszty finansowe	2	1	134	13
Razem koszty finansowe	3 646	1 257	2 905	941

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 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2026 roku.

12.1 Obciążenia podatkowe

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Bieżący podatek dochodowy	(64 043)	(10 418)	(31 787)	(13 933)
Odroczony podatek dochodowy	28 093	(2 045)	(1 178)	6 123
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku	(35 950)	(12 463)	(32 965)	(7 810)
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 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem	160 764	40 420	164 754	37 293
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	30 545	7 679	31 303	7 085
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów *	5 158	4 605	957	326
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(18)	-	(289)	(264)
Płatności w formie akcji	276	93	356	118
Rozwiązanie aktywów na podatek odroczony	182	85	75	32
Inne	(193)	1	563	513
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 22% (2024: 20%)	35 950	12 463	32 965	7 810
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym zysku lub stracie	35 950	12 463	32 965	7 810

* Wzrost wartości kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów obejmuje odsetki od zobowiązań publicznoprawnych jako płatnika podatku u źródła.

12.3 Odroczoney podatek dochodowy

Podatek odroczoney wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	63 962	55 121
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(21 209)	(40 460)
	42 753	14 661

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku główne zmiany aktywa na podatek odroczoney to: zmniejszono aktywo na podatek odroczoney z tytułu strat podatkowych przy jednoczesnym zwiększeniu aktywa z tytułu podatku odroczonego na dostawy niefakturowane, w tym kontraktów budowlanych.

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

13 Rzeczowe aktywa trwałe

Kupno i sprzedaż

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 2 007 tys. PLN. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 4 039 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 1 120 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 559 tys. PLN.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku Grupa sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 1 635 tys. PLN, a w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 o wartości brutto 2 734 tys. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku Grupa sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 544 tys. PLN, a w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2024 o wartości brutto 299 tys. PLN.

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie zakończonym 30 września 2025 roku oraz w okresie porównawczym Grupa nie rozpoznała odpisu z tytułu utraty wartości środków trwałych.

14 Zapasy

	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Materiały	5 418	5 918
Półprodukty i produkcja w toku	1 597 054	1 248 071
Zaliczki na grunt	97 075	83 775
Wyroby gotowe	222 197	303 762
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	1 921 744	1 641 526

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku Grupa rozpoznała w koszcie własnym sprzedaży koszty uprzednio skapitalizowane na zapas o wartości 480 025 tysięcy PLN (w okresie porównawczym 548 829 tysięcy PLN).

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku Grupa dokonała zawiązania odpisów wartości zapasów w kwocie 2 300 tysięcy PLN (w okresie porównawczym 2 660 tysięcy PLN).

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	125 005	94 855

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane na zapas	51 739	17 342	47 284	19 477
Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w KWS	(21 589)	(7 062)	(26 264)	(6 736)
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	30 150	10 280	21 020	12 741

Stopa kapitalizacji w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku wynosiła 8,1 % (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku 8,7%).

15 Pozostałe aktywa niefinansowe

	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Polisy OC grupy	390	357
Nadpłacone koszty usług HR, IT	477	159
Licencje krótkoterminowe i subskrypcje	1 470	1 016
Pozostałe	292	206
Razem	2 629	1 738
Krótkoterminowe	2 076	1 301
Długoterminowe	553	437

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

	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Należności z tytułu dostaw i usług	17 121	38 039
Pozostałe należności, w tym:	50 541	48 779
Rozrachunki publicznoprawne	35 551	34 668
Kaucje za najem lokali	1 650	1 538
Rozrachunki z jednostką powiązaną z akcjonariuszem	12 242	11 723
Wierzytelność	-	298
Pozostałe	1 098	552
Należności ogółem netto	67 662	86 818
Krótkoterminowe	55 295	85 206
Długoterminowe	12 367	1 612
<i>Odpis aktualizujący należności</i>	<i>11 556</i>	<i>11 570</i>
Należności ogółem brutto	79 218	98 388

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 przedpłaty z tytułu podatku u źródła w kwocie 18,6 mln PLN w związku z wypłaconą dywidendą w 2023 roku

oraz 3,4 mln PLN w związku z wypłaconą dywidendą przez spółkę zależną. Spółka stoi na stanowisku, że warunki do zastosowania zwolnienia z obowiązku poboru podatku u źródła zostały spełnione. W związku z tym Emitent wnioskami z dnia 31 października i 2 listopada 2023 r. wystąpił do właściwego organu podatkowego o zwrot zapłaconego podatku u źródła. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie została wydana decyzja dotycząca zwrotu podatku przez organ podatkowy. Emitent posiada polisę ubezpieczeniową obejmującą ryzyko zakwestionowania przez organ podatkowy prawa do zwolnienia krajowego lub wynikającego z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania mającego zastosowanie do wypłaconej dywidendy. Stanowisko Spółki w zakresie prawidłowości zastosowanego zwolnienia, pomimo otrzymanego wyniku kontroli za 2022 rok, o którym mowa w notce 23.1, pozostaje niezmiennie w stosunku do lat ubiegłych.

Rozrachunki z jednostką powiązaną z akcjonariuszem stanowią pozostałe należności od AEREF V PL Investment S.a r.l., jednostki powiązanej z akcjonariuszem. Zgodnie z porozumieniem aneksowanym w pierwszej połowie 2025r. spłata całkowita nastąpi do 31 grudnia 2029 roku przy czym AEREF V PL Investment S.a rl. Zobowiązany jest do dokonania zapłaty kwoty nie mniejszej niż 1 mln PLN do 31 grudnia każdego kolejnego roku począwszy od 2025 r.

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

	30 września 2025 (niebadane)	30 września 2024 (niebadane)
Na dzień 1 stycznia	11 570	13 181
Zwiększenia	480	106
Zmniejszenia	494	1 468
Razem	11 556	11 819
z tytułu dostaw i usług	11 162	11 668
Pozostałe	394	151

17 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 30 września 2025 roku struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Imię i Nazwisko (nazwa)	Liczba akcji uprzywilejowanych	Liczba akcji zwykłych	Liczba głosów	% głosów na WZA
AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o.*	-	17 560 000	17 560 000	43,04%
Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.**	-	4 757 113	4 757 113	11,66%
Hampont sp. z o.o.*	-	3 060 000	3 060 000	7,50%
Norges Bank	-	2 079 842	2 079 842	5,10%
Poddębice Retail Invest sp.z o.o.*	-	1 020 000	1 020 000	2,50%
Pozostali	-	12 323 045	12 323 045	30,20%
Razem	-	40 800 000	40 800 000	100%

* W dniu 5 kwietnia 2024 r. Hampont sp. z o.o. oraz AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. zawarły porozumienie, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ofercie („Porozumienie 1”), zgodnie z którym podmioty te zobowiązały się do współdziałania we wszystkich sprawach związanych ze zwoływaniem i uczestnictwem w Walnych Zgromadzeniach Emitenta, a w szczególności do wspólnego wykonywania prawa głosu z akcji na Walnych Zgromadzeniach Emitenta. Zgodnie z Porozumieniem 1, sposób wspólnego głosowania na Walnych Zgromadzeniach Emitenta jest określany przez AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. po konsultacji z Hampont sp. z o.o.. Jednocześnie, w dniu 12 czerwca 2025 r. Hampont sp. z o.o. oraz Poddębice Retail Invest sp. z o.o. zawarły porozumienie, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ofercie („Porozumienie 2”), zgodnie z którym podmioty te zobowiązały się do współdziałania we wszystkich sprawach związanych ze zwoływaniem i uczestnictwem w Walnym Zgromadzeniu Emitenta, a w szczególności do wspólnego wykonywania prawa głosu z akcji na Walnym Zgromadzeniu Emitenta. Zgodnie z Porozumieniem 2, sposób wspólnego głosowania na Walnych Zgromadzeniach Emitenta będzie określany przez Hampont sp. z o.o. po konsultacji z Poddębice Retail Invest sp. z o.o.

** Stan posiadania akcji przez Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem złożonym w trybie art. 69 oraz art. 87 ust. 1 pkt 2b Ustawy o ofercie z dnia 27 maja 2025 r. i obejmuje akcje będące w posiadaniu Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku doszło do zmian w strukturze właścicielskiej:

1. w następstwie przeprowadzonego procesu przyspieszonej budowy księgi popytu (ABB) na akcje Spółki Murapol S.A. posiadane przez AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. ("AEREF"), w dniu 21

maja 2025 roku doszło do zawarcia transakcji pakietowych na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., w drodze których AEREF sprzedał łącznie 8.160.000 posiadanych przez siebie akcji zwykłych na okaziciela Spółki uprawniających do 8.160.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Do rozliczenia transakcji pakietowych doszło w dniu 23 maja 2025 roku.

2. w wyniku nabycia akcji spółki Murapol S.A. w transakcjach na GPW w Warszawie w dniu 21 maja 2025 roku, Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny zwiększył stan posiadania akcji Spółki, powyżej 10 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki (11.66% - stan posiadania akcji przez Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. obejmujący także akcje będące w posiadaniu Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny).

3. w wyniku transakcji przeprowadzonej dnia 5 czerwca 2025 roku, Norges Bank zwiększył stan posiadania akcji Spółki powyżej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki (5,1%).

4. w dniu 12 czerwca 2025 roku, AEREF zawarł transakcje sprzedaży łącznie 2.040.000 posiadanych przez siebie akcji zwykłych na okaziciela Spółki Murapol S.A. uprawniających do łącznie 2.040.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, z czego: (i) 1.020.000 akcji zostało sprzedanych na rzecz Hampont sp. z o.o. w drodze transakcji sprzedaży zawartej poza obrotem zorganizowanym (transakcji OTC) - transakcja została zawarta w dniu 12 czerwca 2025 roku oraz rozliczona w dniu 13 czerwca 2025 roku, a (ii) 1.020.000 akcji zostało sprzedanych na rzecz Poddębice Retail Invest sp. z o.o. w drodze transakcji pakietowej zawartej na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. - transakcja została zawarta w dniu 12 czerwca 2025 r. oraz rozliczona w dniu 16 czerwca 2025 roku.

18 Rezerwy

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku wartość rezerw zwiększyła się o 1 767 tys. PLN do kwoty 9 761 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy w wartości 180 tys. PLN oraz utworzono rezerwy o łącznej wartości 1 947 tys. PLN, w tym: na naprawy gwarancyjne 838 tys. PLN, na sprawy sądowe 1 091 tys. PLN oraz inne 18 tys. PLN. 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 3 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku wartość rezerw zwiększyła się o 116 tys. PLN do kwoty 9 761 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy w wartości 18 tys. PLN oraz utworzono rezerwy o wartości 134 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.

19 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji

	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Krótkoterminowe	420 310	65 191
Kredyty	417 564	63 855
Razem kredyty i pożyczki	417 564	63 855
Obligacje	2 746	1 336
Razem obligacje	2 746	1 336
Długoterminowe	244 167	546 286
Kredyty	-	400 549
Razem kredyty i pożyczki	-	400 549
Obligacje	244 167	145 737
Razem obligacje	244 167	145 737
Razem	664 477	611 477

Kredyty

Na dzień 30 września 2025 roku Grupa była stroną umowy kredytowej zawartej we wrześniu 2022 roku z konsorcjum banków. Grupie udostępnione zostały (i) kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 500 000 tys. PLN, (ii) kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50 000 tys. PLN. Kredyt został w pełni uruchomiony. Przeznaczeniem kredytu było refinansowanie istniejącego zadłużenia Grupy oraz finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego. Dnia 21 grudnia 2023 roku zawarty został aneks do umowy kredytowej, zgodnie z którym nastąpiło przedłużenie terminu spłaty kredytów do 30 czerwca 2026 roku. Na podstawie aneksu została również zwiększona transza kredytu o maksymalnie 71 700 tys. PLN odpowiadająca dokonanyemu zgodnie z harmonogramem dotychczasowym spłatom kredytu. Została ona w całości uruchomiona 18 stycznia 2024 roku. Spłata kredytu terminowego następuje zgodnie z przyjętym harmonogramem spłat, z czego 371 910 tys. PLN będzie spłacone jednorazowo, najpóźniej w dniu 30 czerwca 2026 roku.

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

Umowy kredytowe udzielone podmiotom należącym do Grupy Murapol na 30.09.2025 roku:

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

Główne zabezpieczenia kredytów na 30.09.2025 roku nie uległy zmianie w stosunku do tych na dzień 31.12.2024 roku.

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

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

Główne zabezpieczenia kredytów na 31.12.2024 r.:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obligacje

W dniu 29 kwietnia 2025 roku miała miejsce emisja 10 000 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii 1/2025, o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej wynoszącej 100 000 000 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 29 kwietnia 2028 roku.

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 stanowi wycena opcji w wartości 4 938 tys. PLN. 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 do 3 lat.

21 Pochodne instrumenty finansowe

	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Aktywa	-	1 443
Instrumenty pochodne długoterminowe	-	763
Wycena IRS	-	763
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	-	680
Wycena IRS	-	680
	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Zobowiązania	549	1 304
Instrumenty pochodne długoterminowe	-	-
Wycena IRS	-	-
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	549	1 304
Wycena IRS	549	1 304

IRS

W 2022 roku w ramach umowy kredytowej Grupa zawarła kontrakt typu interest rate swap (IRS), dzięki czemu połowa kredytu była zabezpieczona przed zmianą stóp procentowych. W 2023 roku po uruchomieniu kolejnej transzy kredytu Grupa zawarła kontrakt typu interest rate swap zabezpieczający połowę uruchomionej transzy. W maju 2023 roku nastąpiło zwiększenie zabezpieczenia IRS do 75% ekspozycji kredytu. W styczniu 2024 roku wraz ze zwiększeniem kredytu spółka zawarła nowy kontrakt IRS tak by zabezpieczenie stanowiło 75% ekspozycji kredytu.

Zabezpieczenia w postaci hipotek:

1. Hipoteka łączna do kwoty 15 000 000 PLN jako zabezpieczenie wynikające z umowy IRS, ustanowiona na nieruchomościach GK Murapol, na rzecz wierzyciela Santander Bank Polska S.A.
2. Hipoteka łączna do kwoty 24 000 000 PLN jako zabezpieczenie wynikające z umowy IRS, ustanowiona na nieruchomościach GK Murapol, na rzecz wierzyciela Bank Polska Kasa Opieki S.A.

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

22.1 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	101 169	117 575
Pozostałe zobowiązania, w tym:	9 390	10 210
Rozrachunki publicznoprawne	5 574	6 620
Kaucje zatrzymane	30	30
Zakup gruntu	3 041	2 922
Inne	745	638
Razem, w tym:	110 559	127 785
Długoterminowe	3 071	2 953
Krótkoterminowe	107 488	124 832

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

22.2 Kaucje budowlane

	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Bilans otwarcia	66 840	60 522
Zmiana stanu	5 922	6 318
Bilans zamknięcia	72 762	66 840
w tym:		
Kaucje budowlane długoterminowe	25 760	22 837
Kaucje budowlane krótkoterminowe	47 002	44 003

23 Inne istotne zmiany

23.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku w obszarze spraw administracyjnych nie wystąpiły inne istotne zmiany, poza opisanymi poniżej, których stroną są spółki Grupy w stosunku do stanu faktycznego opisanego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Dnia 7 sierpnia 2025 r. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną Emitenta od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 września 2021 r. oddalającego skargę Emitenta na decyzję administracyjną Komisji Nadzoru Finansowego („KNF”) z dnia 26 lutego 2021 r., na mocy której KNF nałożyła na Emitenta dwie administracyjne kary pieniężne w łącznej wysokości 9,1 mln PLN, z tytułu rzekomego dopuszczenia się przez Spółkę deliktów administracyjnych. Kary zostały opłacone przez Emitenta w całości w marcu 2021 r.

W dniu 15 września 2025 r. Emitent otrzymał od Naczelnika Lubelskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Białej Podlaskiej wynik kontroli dotyczącej 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 z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych („Ustawa o CIT”) w okresie od 1.01.2022 r. do 31.12.2022 r., zgodnie z którym, w ocenie organu, Emitent jako płatnik na podstawie art. 26 Ustawy o CIT zobowiązany był naliczyć i pobrać zryczałtowany podatek dochodowy wg stawki 19% w dniu dokonania wypłaty dywidendy na rzecz AEREF V PL Investment S.à r.l. w następujący sposób:

- 24.10.2022 r. od kwoty dywidendy 76,7 mln PLN kwotę podatku 14,6 mln PLN,

- 7.11.2022 r. od kwoty dywidendy 196,1 mln PLN kwotę podatku 37,2 mln PLN

a następnie przekazać pobrany podatek w terminie do 7.11.2022 r. i do 7.12.2022 r. na rachunek właściwego urzędu skarbowego. Oprócz wskazanych powyżej kwot podatku, do zapłaty pozostają również odsetki za zwłokę od zaległości podatkowych, szacowane na 21,8 mln PLN.

W dniu 22 września 2025 r. Emitent zawarł z AEREF V PL Investment S.à r.l. (tj. podmiotem, któremu Emitent jako akcjonariuszowi wypłacił w 2022 r. dywidendy w łącznej kwocie 272 742 337,73 PLN) porozumienie, na mocy którego ustalono, że AEREF V PL Investment S.à r.l. pokryje Emitentowi pełny koszt podatku u źródła (WHT) w wysokości 51,8 mln PLN wraz z należnymi odsetkami za zwłokę nie później niż do dnia 28 września 2025 r. W związku z tym Emitent złożył stosowne korekty informacji podatkowych i właściwe deklaracje oraz dokonał zapłaty należnych zobowiązań podatkowych wraz z odsetkami.

Zarząd nie zgadza się z powyższym wynikiem kontroli. W ocenie Emitenta, wynik kontroli pomija kluczowe ustalenia faktyczne i dokumenty źródłowe. Zdaniem Zarządu Emitenta istnieją mocne

argumenty wynikające z realnego przebiegu transakcji i jej uwarunkowań gospodarczych, których organ nie uwzględnił.

Wartość spraw sądowych objętych rezerwą na dzień 30 września 2025 roku wynosi 7,2 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 6,3 mln PLN).

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nieobjętych rezerwą na dzień 30 września 2025 wynosi 214,9mln PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 18,6 mln PLN). Wzrost w stosunku do stanu na 31 grudnia 2024 wynika z otrzymania pozwu dnia 11 lutego 2025 o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o zakupie nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie za łączną cenę netto w kwocie 66,7 mln PLN (powiększoną o waloryzację w części dotyczącej kwoty 63,7 mln PLN) i zapłatę ceny wraz z zasądzeniem kwoty 53,8 mln PLN wraz z odsetkami określonymi w pozwie, tytułem (w przeważającej części) odszkodowania z tytułu utraconych korzyści. Jednocześnie, w przypadku nieuwzględnienia przez sąd powyższych żądań powoda, powód wnosi o zasądzenie od pozwanej 191,6 mln PLN wraz z odsetkami określonymi w pozwie, tytułem (w przeważającej części) odszkodowania z tytułu utraconych korzyści. Zarząd Emitenta ocenia pozew w całości jako bezzasadny. Więcej szczegółów znajduje się w raporcie bieżącym nr 03/2025.

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

23.2 Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Murapol S.A.	Leier Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	2020-10-08	2028-12-31
Murapol S.A.	Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	2019-05-13	nieokreślony
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	6 500	2021-05-31	2025-12-31
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	1 967	2021-11-30	2028-12-31
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	32 074	2021-11-02	2032-05-20
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	141 209	2021-11-02	2033-06-30
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	48 678	2021-11-02	2032-12-18
Murapol S.A.	Aceno Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	51 406	2021-11-02	2032-07-22
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o. Samaki Sp. z o. o., Soro Sp. z o. o., Moeda Sp. z o. o., Bank Pekao S.A.	Umowa gwarancji	33 500	2021-10-28	2027-12-31
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A Aceno Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	5 462	2022-02-03	2032-12-31

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A. Life Spot Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	22 000	2023-02-07	2033-12-31
Murapol S.A.	Bank Pekao S.A.	Umowa gwarancji	28 848	2024-02-23	2034-12-31
Murapol S.A.	Life Spot Katowice Graniczna Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	62 591	2023-01-05	2035-01-22
Murapol S.A.	Life Spot Kraków Czerwone Maki Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	93 402	2023-02-01	2035-04-10
Murapol S.A.	Life Spot Kraków Lipska Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	59 690	2024-01-09	2036-03-12
Murapol S.A.	Life Spot Projekt 11 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	112 521	2024-01-08	2036-05-31
Murapol S.A.	SCG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Umowa poręczenia	21 500	2023-06-27	2026-12-31
Murapol Estate S.A.	Real ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	4 606	2023-10-05	2025-09-30
Murapol Estate S.A.	Real ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	2 264	2024-05-20	2026-03-30
Murapol Projekt 43 Sp. z o.o.	Projekt ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	18	2025-01-08	2026-06-01
Murapol Projekt 43 Sp. z o.o.	Projekt ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	65	2025-01-08	2026-06-01
Murapol Estate S.A.	Real ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	550	2025-03-26	2027-03-12
Murapol S.A.	EPP RETAIL - POWERPARK TYCHY Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Umowa poręczenia	30 996	2024-05-09	2039-05-09
Murapol S.A.	EPP RETAIL - M1 POZNAŃ Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Umowa poręczenia	90 479	2024-05-09	2039-05-09
Murapol S.A.	EPP RETAIL - M1 CZĘSTOCHOWA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Umowa poręczenia	12 989	2024-05-09	2039-05-09
Murapol S.A.	EPP RETAIL - POWERPARK KIELCE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Umowa poręczenia	21 992	2024-05-09	2039-05-09
Murapol S.A.	EPP N.V.	Umowa poręczenia	6 207	2024-05-09	2028-01-07
Murapol S.A.	EPP N.V.	Umowa poręczenia	3 448	2024-05-09	2029-01-07
Murapol S.A.	EPP N.V.	Umowa poręczenia	862	2024-05-09	2029-01-07
Murapol S.A.	EPP N.V.	Umowa poręczenia	86	2024-05-09	2028-01-07
Murapol S.A.	Twarda S.A R.L.	Umowa poręczenia	119 575	2024-11-21	2037-07-11
Murapol S.A.	Śląska S.A R.L.	Umowa poręczenia	142 509	2024-11-21	2037-11-18
Murapol S.A.	Bank Pekao S.A.	Umowa gwarancji	43 472	2025-03-21	2034-12-31
Cross Bud S.A.	Bruck Bet Sp. z o.o. Bruck Bet Sp. z o.o.	Zobowiązanie z tytułu dostaw i usług	400	2015-08-13	Nieokreślony
Murapol Estate S.A.	Real Gmina Miejska Kraków	Umowa gwarancji	136	2025-03-06	Nieokreślony
Murapol Estate S.A.	Real Gmina Miejska Kraków	Umowa gwarancji	336	2025-07-01	Nieokreślony

Wyżej wymienione poręczenia i gwarancje wystawione są na rzecz spółek zależnych jednostki dominującej.

23.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych

Na dzień 30 września 2025 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku) Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe ani na aktywa niematerialne.

23.4 Zarządzanie kapitałem

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku nie nastąpiły istotne zmiany celów, zasad i procedur zarządzania kapitałem.

23.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w banku i w kasie	274 099	163 117
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	3 633	5 311

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

24 Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

24.1 Nabycie jednostek

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

24.2 Zbycie jednostek

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

24.3 Zbycie oraz nabycie udziałów niekontrolujących

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

W okresie porównawczym, 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 roku 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.

24.4 Zmiany w udziałach niekontrolujących

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Na początek okresu	-	1 425
Dywidendy wypłacone przez jednostki zależne	-	-
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	-	(1 452)
Udział w wyniku jednostek zależnych	-	27
Na koniec okresu	-	-

Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych związane są z wykupem udziałów mniejszościowych w spółce zależnej Cross Bud S.A.

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 2025 (niebadane)		
PLN	+ 5%	(33 251)
PLN	- 5%	33 251
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024		
PLN	+ 5%	(30 639)
PLN	- 5%	30 639

W 2022 roku w ramach umowy kredytowej Grupa zawarła kontrakt typu interest rate swap (IRS), dzięki czemu połowa kredytu była zabezpieczona przed zmianą stóp procentowych. W 2023 roku po uruchomieniu kolejnej transzy kredytu Grupa zawarła kontrakt typu interest rate swap zabezpieczający połowę uruchomionej transzy. W maju 2023 nastąpiło zwiększenie zabezpieczenia IRS do 75% ekspozycji kredytu. W styczniu 2024 wraz ze zwiększeniem kredytu spółka zawarła nowy kontrakt IRS tak by zabezpieczenie stanowiło 75% ekspozycji kredytu.

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

30 września 2025 roku (niebadane)

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	91 524	-	-	-	-	91 524
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	274 099	-	-	-	-	274 099
Kontrakt IRS (aktywa)	-	-	-	-	-	-
Kredyty bankowe	417 564	-	-	-	-	517 564
Obligacje	2 746	146 943	97 224	-	-	246 913
Kontrakt IRS (zobowiązania)	549	-	-	-	-	549

31 grudnia 2024 roku

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	155 742	-	-	-	-	155 742
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	163 117	-	-	-	-	163 117
Kontrakt IRS (aktywa)	680	763	-	-	-	1 443
Kredyty bankowe	63 855	400 549	-	-	-	464 404
Obligacje	1 336	-	145 737	-	-	147 073
Kontrakt IRS (zobowiązania)	1 304	-	-	-	-	1 304

25.2 Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz

prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej i potencjalne wypłaty dywidendy.

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

Saldo przeterminowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 30 września 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku było nieistotne, dotyczące głównie zakupu od dostawców materiałów, energii oraz podwykonawców i były niezwłocznie regulowane po potwierdzeniu salda zobowiązań oraz uzupełnieniu brakującej dokumentacji. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania większość tych zobowiązań została uregulowana. W przypadku pozostałych klas zobowiązań finansowych nie wystąpiły salda przeterminowane.

Tabele poniżej przedstawiają zobowiązania finansowe Grupy na dzień 30 września 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

30 września 2025 roku (niebadane)	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	664 477	-	31 079	438 145	275 646	-	744 870
Instrumenty pochodne	549	-	183	366	-	-	549
Pozostałe zobowiązania finansowe	5 019	-	-	2 543	2 476	-	5 019
Leasing	46 190	-	1 506	4 643	18 518	108 606	133 273
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	101 169	813	100 329	28	-	-	101 170
Kaucje	72 762	-	31 591	15 682	27 806	-	75 079
Razem	890 166	813	164 688	461 407	324 446	108 606	1 059 960

31 grudnia 2024 roku	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje	611 477	-	31 325	92 108	595 820	-	719 253
Instrumenty pochodne	1 304	-	326	978	-	-	1 304
Pozostałe zobowiązania finansowe	4 401	-	-	-	4 401	-	4 401
Leasing	50 469	-	1 627	4 898	21 433	128 384	156 342
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	117 575	757	103 879	12 922	17	-	117 575
Kaucje	66 840	-	30 760	13 316	24 830	-	68 906
Razem	852 066	757	167 917	124 222	646 501	128 384	1 067 781

25.3 Ryzyko kredytowe

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

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

Poniższa tabela przedstawia pozycje tworzące ekspozycję na ryzyko kredytowe:

	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Pożyczki udzielone	-	10
Należności z tytułu dostaw i usług	17 121	38 039
Należności pozostałe*	14 990	14 111
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	91 524	155 742
Środki pieniężne w banku i w kasie	274 099	163 117
Razem	397 734	371 019

* Pozostałe należności zawierają głównie należności od AEREF V PL Investment S.a.r.l. opisane w nocie 16.

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 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Bieżące	16 658	34 806
1-30	115	2 041
31-60	70	1 192
61-90	47	-
91-180	231	-
>180	-	-
Razem	17 121	38 039

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

Poniższa tabela przedstawia założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności:

	Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania przez kontrahenta (PD)	Ekspozycja kredytowa, która zostanie utracona w przypadku zaistnienia niewypłacalności kontrahenta (LGD)
Nieprzeterminowane	0,86%	75%-100%
przeterminowane do 30	16,25%	75%-100%
przeterminowane 31-60	35,75%	75%-100%
przeterminowane 61-90	49,03%	75%-100%
przeterminowane 91-180	60,78%	75%-100%
przeterminowane od 181*	100,00%	75%-100%

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

26 Instrumenty finansowe

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

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		30 września 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku	30 września 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Aktywa finansowe					
Pożyczki udzielone (długo i krótkoterminowe)	AFWwZK	-	10	-	10
Instrumenty pochodne	IPPdO	-	1 443	-	1 443
Należności z tytułu dostaw i usług	AFWwZK	17 121	38 039	17 121	38 039
Pozostałe należności krótkoterminowe i długoterminowe	AFWwZK	14 990	14 111	14 990	14 111
Kaucje budowlane	AFWwZK	85	80	85	80
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	AFWwZK	91 524	155 742	91 524	155 742
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	274 099	163 117	274 099	163 117
		397 819	372 542	397 819	372 542
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	46 190	50 469	46 190	50 469
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	ZFWwZK	664 477	611 477	664 477	611 477
Instrumenty pochodne	IPPdO	549	1 304	549	1 304
Pozostałe zobowiązania finansowe	ZFWwZK	5 019	4 401	5 019	4 401
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	ZFWwZK	101 169	117 575	101 169	117 575
Pozostałe zobowiązania	ZFWwZK	775	30	775	30
Kaucje budowlane	ZFWwZK	72 762	66 840	72 762	66 840
		890 941	852 096	890 941	852 096

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

IPPdO – Instrumenty pochodne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

W okresie zakończonym dnia 30 września 2025 roku, ani też w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomami hierarchii wartości godziwej

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 2025 roku i 30 września 2024 roku lub na dzień 31 grudnia 2024 roku:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
zakup usług przez:	5 830	1 870	7 237	2 368
Murapol S.A. od:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	5 776	1 861	6 451	2 140
spółki z Grupy od:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	54	9	786	228
sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:	122 612	28 747	100 453	32 339
Murapol S.A. na rzecz:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-	-	-
spółki z Grupy na rzecz:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	122 612	28 747	100 453	32 339
odsetki od pożyczki otrzymanej	-	-	-	-
odsetki od pożyczki udzielonej przez:	-	-	-	-

	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Należności od podmiotów powiązanych:	18 362	36 078
Należności z tytułu dostaw	6 061	24 289
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	6 061	24 289
Pozostałe należności	12 301	11 789
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	12 300	11 785
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	1	4
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:	15 286	26 926
Zobowiązania z tytułu dostaw	5 214	2 762
Murapol S.A. na rzecz:		

- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	2 458	2 622
<i>spółki z Grupy na rzecz:</i>		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	2 756	140
Pozostałe zobowiązania	-	-
<i>Murapol S.A. na rzecz:</i>		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	10 072	24 164
<i>spółki z Grupy na rzecz:</i>		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	10 072	24 164

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

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Zarząd				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	3 103	500	3 318	439
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	3 909	443	4 104	380
Premia motywacyjna	1 455	490	1 875	625
Rada Nadzorcza				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	410	135	346	135
	8 877	1 568	9 643	1 579

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 były w okresie do dnia 31 grudnia 2024 roku, w przypadku rozwiązania kontraktów menedżerskich przed tym dniem uczestnicy tracili prawo do premii (tzw. warunek nabycia uprawnień związany ze świadczeniem usługi).

W ocenie Grupy, wysokość premii jest efektywnie uzależniona od wartości instrumentów kapitałowych Spółki, w związku z czym premia stanowi transakcję płatności w formie akcji.

Ze względu na fakt, że premia jest rozliczana przez AEREF V PL, tj. jednostkę dominującą wobec Spółki, ujmuje się ją jako rozliczaną w instrumentach kapitałowych oraz ujmuje odpowiadający jej wzrost kapitału własnego jako wkład podmiotu dominującego wobec Spółki.

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

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

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

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

Uprawnienia do premii nabywane są w okresie do dnia 31 grudnia 2028 r., w przypadku rezygnacji uczestnika z kontraktu menadżerskiego przed tym dniem traci on prawo do premii (tzw. warunek nabycia uprawnień związany ze świadczeniem usługi). Wysokość premii jest efektywnie uzależniona od wartości instrumentów kapitałowych Spółki, w związku z czym premia stanowi transakcję płatności w formie akcji. Spółka ujmuje tą transakcję jako rozliczaną w instrumentach kapitałowych.

Wartość godziwa programu na dzień przyznania wynosiła 8,1 mln PLN i została ustalona w oparciu o oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji, z czego na członków Zarządu Spółki przypada 6,6 mln PLN. Do dnia 30 września 2025 roku koszt programu dla Grupy wynosi narastająco 1 781 tys. PLN, z czego na członków Zarządu Spółki przypadło 1 455 tys. PLN. Koszt został ujęty w korespondencji z linią „Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty”.

Dnia 1 lipca 2025 roku Rada Nadzorcza w ramach długoterminowego programu motywacyjnego przyznała uczestnikom programu 35 344 warrantów subskrypcyjnych.

28 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Dnia 6 listopada 2025 roku Zarząd spółki Murapol S.A. podjął decyzję o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2025 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 2025 na dzień 17 grudnia 2025 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy za rok 2025 na dzień 22 grudnia 2025 r.

Dnia 17 listopada Emitent zawarł aneks do umowy kredytowej zawartej z konsorcjum banków – Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. i Santander Bank Polska S.A., o łącznej wartości 550 mln PLN. Zgodnie z treścią aneksu, nastąpiło przedłużenie terminu spłaty kredytów do dnia 30 czerwca 2029. Biorąc pod uwagę stan zadłużenia na wynikający z umowy kredytowej, który na dzień 31 października 2025 roku wynosił 420 mln PLN, dodatkowa kwota, którą spółka otrzymała do dyspozycji na podstawie aneksu wynosi 130 mln PLN (w tym 100 mln PLN kredytu odnawialnego). Dodatkowo w ramach umowy Bank Polska Kasa Opieki S.A. może udzielać na wniosek Emitenta gwarancji bankowych do łącznej kwoty 20 mln PLN.

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

