

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Murapol S.A.

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 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	43
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	46
25.3	Ryzyko kredytowe	47
26	Instrumenty finansowe	49
27	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	51
27.1	Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy	52
28	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	54
	Podpisy	55

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	7.1	431 110	134 484	511 861	217 679
Przychody z PRS	7.1	92 715	62 162	68 739	37 226
Przychody ze sprzedaży towarów	7.1	648	333	438	181
Pozostałe przychody ze sprzedaży	7.1	4 923	1 863	3 054	1 773
Przychody ze sprzedaży		529 396	198 842	584 092	256 859
Koszt własny sprzedaży		(353 006)	(135 918)	(406 224)	(181 048)
w tym skapitalizowane koszty finansowe		(14 527)	(4 434)	(19 528)	(9 170)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		176 390	62 924	177 868	75 811
Pozostałe przychody operacyjne	10	13	(150)	1 896	370
Koszty sprzedaży		(17 677)	(7 232)	(17 978)	(8 075)
Koszty ogólnego zarządu		(36 170)	(18 605)	(35 789)	(16 781)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(352)	(226)	419	480
Utrata wartości aktywów niematerialnych		-	-	(1 434)	(1 434)
Pozostałe koszty operacyjne	10	(3 315)	(2 822)	(1 152)	(848)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		118 889	33 889	123 830	49 523
Przychody finansowe	11	3 844	2 408	5 595	3 258
Koszty finansowe	11	(2 389)	(905)	(1 964)	(982)
Zysk/(strata) brutto		120 344	35 392	127 461	51 799
Podatek dochodowy	12	(23 487)	(7 140)	(25 155)	(10 624)
Zysk/(strata) netto za okres		96 857	28 252	102 306	41 175
Inne całkowite dochody netto		(4)	6	(7)	5
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		96 853	28 258	102 299	41 180
Zysk/(strata) przypadający/a na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		96 857	28 252	102 279	41 175
Udziały niekontrolujące		-	-	27	-
Całkowity dochód przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		96 853	28 258	102 272	41 180
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		2,37	0,69	2,50	1,01
Zysk netto na jedną akcję z działalności zaniechanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN):		-	-	-	-

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30.06.2025 (niebadane)	31.12.2024
AKTYWA			
Aktywa trwałe		100 766	81 996
Aktywa niematerialne		2 787	3 032
Rzeczowe aktywa trwałe	13	18 704	21 021
Należności pozostałe	16	12 366	1 612
Pozostałe aktywa finansowe		-	10
Instrumenty pochodne długoterminowe	21	-	763
Pozostałe aktywa niefinansowe	15	817	437
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12.3	66 092	55 121
Aktywa obrotowe		2 271 585	2 078 689
Zapasy	14	1 807 217	1 641 526
Koszty pozyskania kontraktów	7.2	29 068	25 606
Należności z tytułu dostaw i usług	16	13 522	38 039
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 790	1 287
Należności pozostałe	16	38 570	47 167
Kaucje budowlane	7.2	52	80
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	7.2	7 200	4 144
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	21	104	680
Pozostałe aktywa niefinansowe	15	2 308	1 301
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych		93 794	155 742
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23.5	276 960	163 117
AKTYWA RAZEM		2 372 351	2 160 685

	Nota	30.06.2025 (niebadane)	31.12.2024
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)		620 840	603 399
Kapitał podstawowy	17	2 040	2 040
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		874	879
Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty		521 069	358 479
Wynik finansowy okresu		96 857	242 001
Udziały niekontrolujące	24.4	-	-
Kapitał własny ogółem		620 840	603 399
Zobowiązania długoterminowe		308 222	632 343
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	19	243 442	546 286
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	2 365	4 401
Zobowiązania z tytułu leasingu		11 281	13 859
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	21 293	40 460
Rezerwy	18	2 303	1 547
Kaucje budowlane długoterminowe	22.2	24 508	22 837
Pozostałe zobowiązania	22.1	3 030	2 953
Zobowiązania krótkoterminowe		1 443 289	924 943
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22.1	155 436	117 575
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	19	435 738	65 191
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	2 543	-
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	21	-	1 304
Zobowiązania z tytułu leasingu		34 699	36 609
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		20 075	20 266
Pozostałe zobowiązania	22.1	5 542	7 257
Rezerwy	18	7 342	6 447
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto		6 402	7 999
Kaucje budowlane	22.2	46 305	44 003
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych	7.2	37 040	31 300
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	7.2	692 167	586 992
Zobowiązania ogółem		1 751 511	1 557 286
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 372 351	2 160 685

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk / (strata) brutto		120 344	35 392	127 461	51 799
Korekty o pozycje:		44 427	112 839	(59 892)	(49 673)
Amortyzacja		2 875	1 437	2 600	1 310
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności		22 034	22 093	7 512	(1 696)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(147 706)	(113 359)	(167 289)	(132 989)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(4 443)	(3 609)	(5 330)	(3 578)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych		45 497	30 181	60 037	24 826
Koszt premii motywacyjnej		965	485	1 250	625
Przychody finansowe		(448)	(346)	(1 438)	(1 014)
Koszty finansowe		16 742	5 196	21 201	9 899
Odpis wartości firmy		-	-	1 434	1 434
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami		101 713	136 973	57 682	20 219
Zmiana stanu rezerw		54	1 636	107	(31)
Zysk/strata z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		354	228	(419)	(480)
Pozostałe		166	231	(288)	(180)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu środków pieniężnych na Indywidualnych rachunkach powierniczych		61 948	47 605	(21 373)	34 415
Podatek dochodowy zapłacony		(55 324)	(15 912)	(15 578)	(2 433)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		164 771	148 231	67 569	2 126
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		7	7	60	60
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		(451)	(261)	(647)	(457)
Splata udzielonych pożyczek		10	-	17	9

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(434)	(254)	(570)	(388)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek / kredytów		-	-	71 670	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji		100 000	100 000	150 000	150 000
Nabycie udziałów niekontrolujących		-	-	(500)	(500)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(2 609)	(1 413)	(2 591)	(1 513)
Splata pożyczek/kredytów		(32 380)	(16 190)	(32 380)	(16 190)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		(80 376)	(80 376)	(80 376)	(80 376)
Odsetki i prowizje bankowe		(35 150)	(19 008)	(34 942)	(17 603)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(50 515)	(16 987)	70 881	33 818
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		113 822	130 990	137 880	35 556
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach		21	21	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	23.5	163 117	145 949	183 156	285 480
Środki pieniężne na koniec okresu	23.5	276 960	276 960	321 036	321 036
<i>W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	23.5	20 803	20 803	8 825	8 825

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		-	-	96 857	96 857	-	96 857
Inne całkowite dochody netto za okres		-	(4)	-	(4)	-	(4)
Całkowity dochód za okres		-	(4)	96 857	96 853	-	96 853
Inne zmiany w strukturze Grupy	24	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	9	-	-	(80 376)	(80 376)	-	(80 376)
Płatności w formie akcji	27.1	-	-	965	965	-	965
Na dzień 30 czerwca 2025 roku (niebadane)		2 040	874	617 926	620 840	-	620 840

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		-	-	102 279	102 279	27	102 306
Inne całkowite dochody netto za okres		-	(7)	-	(7)	-	(7)
Całkowity dochód za okres		-	(7)	102 279	102 272	27	102 299
Inne zmiany w strukturze Grupy	24	-	-	952	952	(1 452)	(500)
Dywidendy		-	-	(80 376)	(80 376)	-	(80 376)
Płatności w formie akcji	27.1	-	-	1 250	1 250	-	1 250
Na dzień 30 czerwca 2024 roku (niebadane)		2 040	884	579 135	582 059	-	582 059

Dodatkowe noty objaśniające

1 Informacje ogólne

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 6 miesięcy 2025 roku zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy 2024 roku zakończony 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku. Sprawozdanie zawiera również dane za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku oraz za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku w odniesieniu do sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie za okres 6 miesięcy zakończony 2025 roku podlegało przeglądowi dokonanemu przez biegłego rewidenta. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem. Dane za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku nie podlegały badaniu ani przeglądowi.

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 czerwca 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 czerwca 2025 roku prezentuje się następująco:

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

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

2 Zmiany w składzie Grupy

W skład Grupy wchodzi 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 czerwca 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 czerwca 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 czerwca 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
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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Grupy.

Na dzień 30 czerwca 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 23 września 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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	431 110	-	431 110
Usługi budowlane	-	74 090	74 090
Sprzedaż gruntów		18 625	18 625
Pozostałe usługi i towary	5 571	-	5 571
Przychody z umów z klientami ogółem	436 681	92 715	529 396
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	436 681	18 625	455 306
w miarę upływu czasu	-	74 090	74 090
Przychody z umów z klientami ogółem	436 681	92 715	529 396

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

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	134 484	-	134 484
Usługi budowlane	-	43 537	43 537
Sprzedaż gruntów	-	18 625	18 625
Pozostałe usługi i towary	2 196	-	2 196
Przychody z umów z klientami ogółem	136 680	62 162	198 842
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	136 680	18 625	155 305
w miarę upływu czasu	-	43 537	43 537
Przychody z umów z klientami ogółem	136 680	62 162	198 842

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	511 861	-	511 861
Usługi budowlane	-	68 739	68 739
Pozostałe usługi i towary	3 492	-	3 492
Przychody z umów z klientami ogółem	515 353	68 739	584 092
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	515 353	-	515 353
w miarę upływu czasu	-	68 739	68 739
Przychody z umów z klientami ogółem	515 353	68 739	584 092

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
Rodzaj dobra lub usługi:			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	217 679	-	217 679
Usługi budowlane	-	37 226	37 226
Pozostałe usługi i towary	1 954	-	1 954
Przychody z umów z klientami ogółem	219 633	37 226	256 859
Termin przekazania dóbr lub usług:			
w określonym momencie	219 633	-	219 633
w miarę upływu czasu	-	37 226	37 226
Przychody z umów z klientami ogółem	219 633	37 226	256 859

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 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2025 (niebadane)	30 czerwca 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	25 606	23 236
koszty doprowadzenia do zawarcia umowy aktywowane w okresie	13 782	15 205
koszty okresu	(10 320)	(12 220)
odpis aktualizujący	-	-
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	29 068	26 221

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	okres 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2025 (niebadane)	30 czerwca 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	562 828	580 005
wpłaty od klientów segmentu deweloperskiego	537 805	572 528
rozpoznany przychód w okresie w określonym momencie	(431 110)	(511 861)
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	669 523	640 672

Aktywa i zobowiązania z przychodów rozpoznawalnych w miarę upływu czasu

Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych

	okres 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2025 (niebadane)	30 czerwca 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	4 144	2 146
zmiana w okresie	3 056	3 595
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	7 200	5 741

Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2025 (niebadane)	30 czerwca 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	31 300	31 188
zmiana w okresie	5 740	7 835
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	37 040	39 023

Na dzień 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2025 (niebadane)	30 czerwca 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	24 164	7 338
Wpłaty od klientów (segment PRS)	16 903	-
Rozliczenie zaliczek	(18 423)	-
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	22 644	7 338

Kaucje budowlane – aktywa

	okres 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2025 (niebadane)	30 czerwca 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	80	24
zmiana stanu	(28)	28
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	52	52
w tym:		
kaucje budowlane długoterminowe	-	-
kaucje budowlane krótkoterminowe	52	52

7.3 Zobowiązania do wykonania świadczeń

Lokale mieszkalne oraz użytkowe

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

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych podpisanych na dzień bilansowy 30 czerwca 2025 roku wynosi 1 171 999 tys. PLN (na 31.12.2024 r.: 1 010 439 tys. PLN), z czego w przyszłości Grupa otrzyma wpłaty w kwocie 507 526 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 30.06.2025 r. wynosi 280 367 tys. PLN, z czego na drugie półrocze 2025 roku przypada 93 155 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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	436 681	92 715	529 396
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	164 455	11 935	176 390
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(14 527)	-	(14 527)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	13
Koszty sprzedaży	-	-	(17 677)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(36 170)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	(352)
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(3 315)
Zysk operacyjny	-	-	118 889

Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	136 680	62 162	198 842
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	54 361	8 563	62 924
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(4 434)	-	(4 434)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	(150)
Koszty sprzedaży	-	-	(7 232)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(18 605)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	(226)
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(2 822)
Zysk operacyjny	-	-	33 889

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	515 353	68 739	584 092
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	169 537	8 331	177 868
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(19 528)	-	(19 528)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	1 896
Koszty sprzedaży	-	-	(17 978)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(35 789)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	419
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	(1 434)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(1 152)
Zysk operacyjny	-	-	123 830

Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	219 633	37 226	256 859
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	72 100	3 711	75 811
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(9 170)	-	(9 170)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	370
Koszty sprzedaży	-	-	(8 075)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(16 781)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	480
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	(1 434)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(848)
Zysk operacyjny	-	-	49 523

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.

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 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)
Pozostałe przychody operacyjne				
Przychody z tytułu kar umownych	-	(107)	563	160
Najem	12	6	12	6
Przychody postępowania sądowego	-	-		(58)
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	-	-	23	1
Inne	1	(49)	1 298*	261
Razem pozostałe przychody operacyjne	13	(150)	1 896	370

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)
Pozostałe koszty operacyjne				
Koszty z tytułu kar umownych	14	14	-	-
Darowizny	3	3	106	103
Strata ze sprzedaży środków trwałych	14	14	-	-
Koszty postępowania sądowego	1 775	1 573	160	160
Odszkodowania	281	281	75	(3)
Koszty reklamacji	1 067	826	811	588
Inne	161*	111	-	-
Razem pozostałe koszty operacyjne	3 315	2 822	1 152	848

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

11 Przychody i koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)
Przychody finansowe				
Odsetki bankowe	3 323	2 032	4 075	2 185
Odsetki od należności oraz pozostałe odsetki	417	373	83	60
Wycena instrumentu IRS	-	(38)	602	602
Wycena opcji, kaucji	41	41	736	312
Pozostałe przychody finansowe	63	-	99	99
Razem przychody finansowe	3 844	2 408	5 595	3 258

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)
Koszty finansowe				
Odsetki od zobowiązań	63	56	185	160
Odsetki od zaległości podatkowych	90	66	106	92
Odsetki z tytułu leasingu	1 522	774	1 436	771
Wycena instrumentu IRS	99	99	-	-
Wycena opcji	507	(37)	-	-
Różnice kursowe	107	(53)	116	(56)
Pozostałe koszty finansowe	1	-	121	15
Razem koszty finansowe	2 389	905	1 964	982

12 Podatek dochodowy

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

12.1 Obciążenia podatkowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Bieżący podatek dochodowy	(53 625)	(20 445)	(17 854)	(8 915)
Odroczony podatek dochodowy	30 138	13 305	(7 301)	(1 709)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku	(23 487)	(7 140)	(25 155)	(10 624)
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 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)
Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem	120 344	35 392	127 461	51 799
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	22 866	6 725	24 218	9 842
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	553	303	631	429
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(18)	(17)	(25)	(21)
Płatności w formie akcji	183	92	238	119
Rozwiązanie aktywów na podatek odroczony	97	38	43	14
Inne	(194)	(1)	50	241
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 20% (2024: 20%)	23 487	7 140	25 155	10 624
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym zysku lub stracie	23 487	7 140	25 155	10 624

12.3 Odroczone podatek dochodowy

Podatek odroczone wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	30 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	66 092	55 121
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(21 293)	(40 460)
	44 799	14 661

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku główne zmiany aktywa na podatek odroczone to: zmniejszono aktywo na podatek odroczone 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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 887 tys. PLN. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 3 480 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 352 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 2 851 tys. PLN.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Grupa sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 1 091 tys. PLN, a w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 o wartości brutto 2 435 tys. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Grupa sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 495 tys. PLN, a w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 o wartości brutto 2 042 tys.

Odpisy z tytułu utraty wartości

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

14 Zapasy

	30 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Materiały	9 296	5 918
Półprodukty i produkcja w toku	1 584 864	1 248 071
Zaliczki na grunt	94 762	83 775
Wyroby gotowe	118 295	303 762
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	1 807 217	1 641 526

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Grupa rozpoznała w koszcie własnym sprzedaży koszty uprzednio skapitalizowane na zapas o wartości 349 965 tysięcy PLN (w okresie porównawczym 404 745 tysięcy PLN).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Grupa dokonała zawiązania odpisów wartości zapasów w kwocie 2 300 tysięcy PLN (w okresie porównawczym 993 tysięcy PLN).

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

	30 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	114 725	94 855

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)
Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane na zapas	34 397	17 548	27 807	12 431
Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w KWS	(14 527)	(4 434)	(19 528)	(9 170)
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	19 870	13 114	8 279	3 261

Stopa kapitalizacji w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku wynosiła 5,3 % (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku 5,0%).

15 Pozostałe aktywa niefinansowe

	30 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Polisy OC grupy	550	357
Nadpłacone koszty usług HR, IT	570	159
Licencje krótkoterminowe i subskrypcje	1 614	1 016
Pozostałe	391	206
Razem	3 125	1 738
Krótkoterminowe	2 308	1 301
Długoterminowe	817	437

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

	30 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Należności z tytułu dostaw i usług	13 522	38 039
Pozostałe należności, w tym:	50 936	48 779
Rozrachunki publicznoprawne	35 969	34 668
Kaucje za najem lokali	1 649	1 538
Rozrachunki z jednostką powiązaną z akcjonariuszem	12 066	11 723
Wierzytelność	-	298
Pozostałe	1 252	552
Należności ogółem netto	64 458	86 818
Krótkoterminowe	52 092	85 206
Długoterminowe	12 366	1 612
<i>Odpis aktualizujący należności</i>	<i>11 532</i>	<i>11 570</i>
Należności ogółem brutto	75 990	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 wypłatą dywidendy w 2023 roku.

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 nocie 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 2029r. 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 poczynwszy od 2025 r.

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

	30 czerwca 2025 (niebadane)	30 czerwca 2024 (niebadane)
Na dzień 1 stycznia	11 570	13 181
Zwiększenia	695	104
Zmniejszenia	733	1 428
Razem	11 532	11 857
z tytułu dostaw i usług	11 138	11 709
pozostałe	394	148

17 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku wartość rezerw zwiększyła się o 1 651 tys. PLN do kwoty 9 645 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy w wartości 162 tys. PLN oraz utworzono rezerwy o łącznej wartości 1 813 tys. PLN, w tym: na naprawy gwarancyjne 838 tys. PLN, na sprawy sądowe 963 tys. PLN. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 wartość rezerw zmniejszyła się o 194 tys. PLN do kwoty 6 196 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy na sprawy sądowe w wartości 181 tys. PLN oraz utworzono rezerwy na sprawy sądowe o wartości 18 tys. PLN.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku wartość rezerw zwiększyła się o 1 651 tys. PLN do kwoty 9 645 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy w wartości 162 tys. PLN oraz utworzono rezerwy o wartości 1 813 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 wartość rezerw zmniejszyła się o 31 tys. PLN do kwoty 6 196 tys. PLN. Rozwiązano pozostałe rezerwy o wartości 31 tys. PLN. Nowych rezerw nie utworzono.

19 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji

	30 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Krótkoterminowe	435 738	65 191
Kredyty	432 884	63 855
Razem kredyty i pożyczki	432 884	63 855
Obligacje	2 854	1 336
Razem obligacje	2 854	1 336
Długoterminowe	243 442	546 286
Kredyty	-	400 549
Razem kredyty i pożyczki	-	400 549
Obligacje	243 442	145 737
Razem obligacje	243 442	145 737
Razem	679 180	611 477

Kredyty

Na dzień 30 czerwca 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 30.06.2025 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 30.06.2025 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 w 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. umowa ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na udziałach w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością) zawarta pomiędzy wspólnikami jako zastawcami a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;

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

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

6. umowa ustanowienia zastawów zwykłych i zastawu rejestrowego na prawach ochronnych na znaki towarowe zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą a Bank Polska Kasa

Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A jako zastawnikiem;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obligacje

W dniu 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 4 827 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 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Aktywa	104	1 443
Instrumenty pochodne długoterminowe	-	763
Wycena IRS	-	763
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	104	680
Wycena IRS	104	680
	30 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Zobowiązania	-	1 304
Instrumenty pochodne długoterminowe	-	-
Wycena IRS	-	-
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	-	1 304
Wycena IRS	-	1 304

IRS

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

Zabezpieczenia w postaci hipotek:

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

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

22.1 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	155 436	117 575
Pozostałe zobowiązania, w tym:	8 572	10 210
Rozrachunki publicznoprawne	4 726	6 620
Kaucje zatrzymane	29	30
Zakup gruntu	3 001	2 922
Inne	816	638
Razem, w tym:	164 008	127 785
Długoterminowe	3 030	2 953
Krótkoterminowe	160 978	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 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	66 840	60 522
Zmiana stanu	3 973	6 318
Bilans zamknięcia	70 813	66 840
w tym:		
Kaucje budowlane długoterminowe	24 508	22 837
Kaucje budowlane krótkoterminowe	46 305	44 003

23 Inne istotne zmiany

23.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku w obszarze spraw administracyjnych nie wystąpiły 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 czerwca 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 złoży stosowne korekty informacji podatkowych i właściwe deklaracje oraz dokona zapłaty należnych zobowiązań podatkowych wraz z odsetkami.

Z uwagi na powyższe, rozliczenie podatku oraz Spółki z AEREF V PL Investment S.à r.l. nastąpi w trzecim kwartale 2025 r.

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 czerwca 2025 roku wynosi 7,1 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 6,3 mln PLN).

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nieobjętych rezerwą na dzień 30 czerwca 2025 wynosi 216,0 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 18,6 mln PLN). Wzrost w stosunku do stanu na 31 grudnia 2024 wynika z otrzymania pozwu dnia 11 lutego 2025 o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o zakupie nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie za łączną cenę netto w kwocie 66,7 mln PLN (powiększoną o waloryzację w części dotyczącej kwoty 63,7 mln PLN) i zapłatę ceny wraz z zasądzeniem kwoty 53,8 mln PLN wraz z odsetkami określonymi w pozwie, tytułem (w przeważającej części) odszkodowania z tytułu utraconych korzyści. Jednocześnie, w przypadku nieuwzględnienia przez sąd powyższych żądań powoda, powód wnosi o zasądzenie od pozwanej 191,6 mln PLN wraz z odsetkami określonymi w pozwie, tytułem (w przeważającej części) odszkodowania z tytułu utraconych korzyści. Zarząd Emitenta ocenia pozew w całości jako bezzasadny. 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.,	Umowa gwarancji	33 500	2021-10-28	2027-12-31

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
	Soro Sp. z o. o., Moeda Sp. z o. o., Bank Pekao S.A.				
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A Aceno Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	5 462	2022-02-03	2032-12-31
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A Life Spot Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	22 000	2023-02-07	2033-12-31
Murapol S.A.	Bank Pekao S.A	Umowa gwarancji	28 848	2024-02-23	2034-12-31
Murapol S.A.	Life Spot Katowice Graniczna Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	62 591	2023-01-05	2035-01-22
Murapol S.A.	Life Spot Kraków Czerwone Maki Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	93 402	2023-02-01	2035-04-10
Murapol S.A.	Life Spot Kraków Lipska Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	59 690	2024-01-09	2036-03-12
Murapol S.A.	Life Spot Projekt 11 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	112 521	2024-01-08	2036-05-31
Murapol S.A.	SCG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Umowa poręczenia	21 500	2023-06-27	2026-12-31
Murapol Real Estate S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	4 606	2023-10-05	2025-09-30
Murapol Real Estate S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	2 264	2024-05-20	2026-03-30
Murapol Projekt 43 Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	18	2025-01-08	2026-06-01
Murapol Projekt 43 Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	65	2025-01-08	2026-06-01
Murapol Real Estate S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	550	2025-03-26	2027-03-12
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.	Bruk Beł Sp. z o.o. Bruk Beł Sp. z o.o.	Zobowiązanie z tytułu dostaw i usług	400	2015-08-13	Nieokreślony
Murapol Real Estate S.A.	Gmina Miejska Kraków	Umowa gwarancji	136	2025-03-06	Nieokreślony

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

23.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych

Na dzień 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w banku i w kasie	276 960	163 117
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	20 803	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 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 (niebadane)		
PLN	+ 5%	(33 959)
PLN	- 5%	33 959
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 czerwca 2025 roku (niebadane)

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	93 794	-	-	-	-	93 794
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	276 960	-	-	-	-	276 960
Kontrakt IRS (aktywa)	104	-	-	-	-	104
Kredyty bankowe	432 884	-	-	-	-	432 884
Obligacje	2 854	146 452	96 990	-	-	246 296
Kontrakt IRS (zobowiązania)	-	-	-	-	-	-

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 czerwca 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 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 według daty zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

30 czerwca 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	679 180	-	32 231	463 989	280 999	-	777 219
Instrumenty pochodne	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	4 908	-	-	2 543	2 365	-	4 908
Leasing	45 980	-	1 579	4 786	19 854	118 481	144 700
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	155 436	7 943	147 531	304	4	-	155 782
Kaucje	70 813	-	32 435	14 004	26 563	-	73 002
Razem	956 317	7 943	213 776	485 626	329 785	118 481	1 155 611

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 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Pożyczki udzielone	-	10
Należności z tytułu dostaw i usług	13 522	38 039
Należności pozostałe*	14 967	14 111
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	93 794	155 742
Środki pieniężne w banku i w kasie	276 960	163 117
Razem	399 243	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 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Bieżące	12 193	34 806
1-30	356	2 041
31-60	452	1 192
61-90	423	-
91-180	98	-
>180	-	-
Razem	13 522	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 czerwca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku	30 czerwca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Aktywa finansowe					
Pożyczki udzielone (długo i krótkoterminowe)	AFWwZK	-	10	-	10
Instrumenty pochodne	IPPdO	104	1 443	104	1 443
Należności z tytułu dostaw i usług	AFWwZK	13 522	38 039	13 522	38 039
Pozostałe należności krótkoterminowe i długoterminowe	AFWwZK	14 967	14 111	14 967	14 111
Kaucje budowlane	AFWwZK	52	80	52	80
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	AFWwZK	93 794	155 742	93 794	155 742
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	276 960	163 117	276 960	163 117
		399 399	372 542	399 399	372 542
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	45 980	50 469	45 980	50 469
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	ZFWwZK	679 180	611 477	679 180	611 477
Instrumenty pochodne	IPPdO	-	1 304	-	1 304
Pozostałe zobowiązania finansowe	ZFWwZK	4 908	4 401	4 908	4 401
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	ZFWwZK	155 436	117 575	155 436	117 575
Pozostałe zobowiązania	ZFWwZK	845	30	845	30
Kaucje budowlane	ZFWwZK	70 813	66 840	70 813	66 840
		957 162	852 096	957 162	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 czerwca 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 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku i 30 czerwca 2024 roku lub na dzień 31 grudnia 2024 roku:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)
zakup usług przez:	3 960	2 161	4 869	2 525
Murapol S.A. od:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	3 915	2 150	4 311	2 151
spółki z Grupy od:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	45	11	558	374
sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:	93 865	62 865	68 114	36 588
Murapol S.A. na rzecz:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-	-	-
spółki z Grupy na rzecz:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	93 865	62 865	68 114	36 588
odsetki od pożyczki otrzymanej	-	-	-	-
odsetki od pożyczki udzielonej przez:	-	-	-	-

	30 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Należności od podmiotów powiązanych:	18 447	36 078
Należności z tytułu dostaw	6 345	24 289
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	6 345	24 289
Pozostałe należności	12 102	11 789
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	12 101	11 785
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	1	4
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:	25 315	26 926
Zobowiązania z tytułu dostaw	2 750	2 762
Murapol S.A. na rzecz:		

- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	2 750	2 622
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	140
Pozostałe zobowiązania	-	-
Murapol S.A. na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	22 565	24 164
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	22 565	24 164

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

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)
Zarząd				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	2 603	499	2 879	439
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	3 466	2 452	3 724	379
Premia motywacyjna	965	485	1 250	625
Rada Nadzorcza				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	275	135	211	121
	7 309	3 571	8 064	1 564

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 czerwca 2025 koszt programu dla Grupy wynosi narastająco 1 286 tys. PLN, z czego na członków Zarządu Spółki przypadło 1 050 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

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 podatku u źródła w okresie od 1.01.2022 r. do 31.12.2022 r. Szczegóły tego zdarzenia opisano w nocie 23.1.

Ponadto w dniu 22 września 2025 r. Emitent zawarł z AEREF V PL Investment S.à r.l. porozumienie dotyczące pokrycia kosztu podatku u źródła (WHT) wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Szczegóły opisano w nocie 23.1.

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

