

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Spółki i Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2025 roku



Spis treści

1	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	3
1.1	Struktura Grupy	5
1.2	Strategia i model biznesowy	7
2	Opis działalności prowadzonej przez Spółkę i Grupę w pierwszym półroczu 2025 r. oraz kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności	9
2.1	Opis istotnych dokonań wraz z wykazem najważniejszych wydarzeń	10
2.1.1	Sprzedaż mieszkań	10
2.1.2	Przekazania mieszkań	11
2.1.3	Projekty wprowadzone do sprzedaży	11
2.1.4	Projekty w budowie	12
2.1.5	Projekty w przygotowaniu	13
2.2	Istotne umowy dla działalności Grupy	14
2.3	Pozostałe istotne zdarzenia	14
2.4	Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy	15
3	Omówienie sytuacji finansowej i majątkowej Spółki i Grupy	19
3.1	Omówienie wyników finansowych	20
3.1.1	Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej	20
3.1.2	Omówienie wyników finansowych Murapol S.A.	21
3.2	Sytuacja majątkowa	22
3.2.1	Omówienie sytuacji majątkowej Grupy Kapitałowej	22
3.2.2	Omówienie sytuacji majątkowej Murapol S.A.	24
3.3	Przepływy pieniężne	25
3.3.1	Przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej	25
3.3.2	Przepływy pieniężne Murapol S.A.	26
3.4	Opis zobowiązań pozabilansowych	26
3.5	Omówienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami	26
4	Informacje dodatkowe	27
4.1	Akcjonariat	28
4.2	Istotne postępowania sądowe i administracyjne	30
4.3	Istotne zdarzenie wpływające na działalność Grupy, jakie wystąpiły po zakończeniu okresu sprawozdawczego	31
4.4	Transakcje z podmiotami powiązanymi	32
	Podpisy Członków Zarządu	34



1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie



Murapol
Matecznia

Kraków

Grupa Murapol jest obecna na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce od 2001 r., co czyni ją jednym z najbardziej doświadczonych deweloperów mieszkaniowych w kraju. Od początku działalności do 30 czerwca 2025 roku Grupa zrealizowała 94 przedsięwzięcia deweloperskie w 18 miastach w Polsce, w ramach których powstały 464 budynki i 32,3 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych. W ciągu ponad 24 lat działalności sprzedała klientom detalicznym 31,9 tys. lokali mieszkalnych w 19 miastach.

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Struktura Grupy

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

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

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

Siedzibą Spółki Dominującej jest Bielsko-Biała.

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

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

Struktura Grupy Kapitałowej Murapol S.A. na dzień 30 czerwca 2025 roku, prezentująca bezpośredni i pośredni udział Spółki Dominującej w jednostkach zależnych:

Nazwa spółki	Wysokość kapitału/ wartość wkładów	Udział w kapitale
Murapol Real Estate S.A.	28.167.522 PLN	100% (bezpośrednio)
Murapol Venture Partner S.A.	100.000 PLN	100% (pośrednio)
Murapol Architects Drive S.A.	100.000 PLN	100% (pośrednio)
MyMurapol Sp. z o.o.	10.000 PLN	100% (pośrednio)
Cross Bud S.A.	100.000 PLN	100% (pośrednio)
Murapol Business Support Sp. z o.o.	5.000 PLN	100% (pośrednio)
Murapol Projekt Sp. z o.o.	175.000 PLN	100% (bezpośrednio)
Murapol Nowy Złocień 23 Sp. z o.o.	20.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
MFM Capital 2 Sp. z o.o.	5.000.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
MFM Capital 3 Sp. z o.o.	5.000.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
MFM Capital 4 Sp. z o.o.	5.000.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
MFM Capital 5 Sp. z o.o.	5.000.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
MFM Capital 6 Sp. z o.o.	5.000.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
TP III Capital Sp. z o.o.	15.000 PLN	100% (pośrednio)
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Sp.j.	25.600 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 Sp.j.	10.100 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Murapol Projekt 26 Sp. z o.o.	50.000 PLN	100% (bezpośrednio)
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	5.000 PLN	100% (bezpośrednio i pośrednio)

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r. nie wystąpiły zmiany w składzie Grupy.

1.2 Strategia i model biznesowy

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

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

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

Grupa Murapol planuje kontynuować wzrost i skalowanie działalności w Polsce w oparciu o skuteczne pozycjonowanie oferty produktowej w najbardziej chłonnym segmencie rynku popularnym (affordable) i popularnym premium (affordable premium). Grupa nieustannie szuka nowych działek zarówno w największych miastach, zwykle w lokalizacjach poza centrami miast, ale w dzielnicach dynamicznie rozwijających się, jak i w mniejszych miastach regionalnych, które z kolei charakteryzują się atrakcyjnymi perspektywami rozwoju lub znacznym deficytem mieszkań na rynku pierwotnym.

Spółka zamierza kontynuować strategię geograficznej dywersyfikacji prowadzonej działalności w Polsce i w tym celu planuje pozyskać nowe tereny inwestycyjne umożliwiające realizację projektów także poza lokalizacjami, w których obecnie prowadzi działalność, m.in. takie jak Szczecin, Olsztyn czy Rzeszów.

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

W celu wykorzystania przewidywanego rozwoju rynku PRS w Polsce, w 2021 r. Zarząd podjął decyzję strategiczną o rozpoczęciu współpracy z Inwestorem PRS, która obejmuje sprzedaż gruntu oraz usługi generalnego wykonawstwa w systemie zaprojektuj i buduj na rzecz spółek sektora wynajmu prywatnego. W ramach współpracy PRS założeniem Grupy Murapol jest stworzenie w okresie związania pięcioletnią umową portfela lokali, które w tym czasie będą: oddane do użytkowania, ale także w trakcie realizacji (budowy), lub w formie zabezpieczonych praw do gruntu (związanie umową przedwstępną zakupu), w największych miastach w Polsce z przeznaczeniem na ich wynajem za pośrednictwem Platformy PRS (należącej do funduszy zarządzanych przez Ares). Łączna liczba tych lokali ma wynosić w przybliżeniu 10.000 sztuk.

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

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

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

Plan wzrostu Grupy Murapol zakłada dalszą optymalizację procesów i sprawności operacyjnej oraz stosowanych rozwiązań technologicznych w oparciu o wypracowane przez lata działalności i sprawdzające się unikatowe know-how. Grupa w swoich strukturach posiada rozległe kompetencje niezbędne do realizacji inwestycji deweloperskich (wertikalna integracja modelu biznesowego). Nad

przygotowaniem i realizacją projektów Grupy pracują zespoły doświadczonych ekspertów, pokrywających swoimi kompetencjami całość procesu inwestycyjnego, w tym pozyskiwanie gruntów i uzyskiwanie decyzji administracyjnych, prace projektowe i architektoniczno-inżynierskie oraz kompetencje generalnego wykonawstwa czy sprzedażowe.

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

Grupa Murapol podejmuje działania, by uwzględniać w swojej działalności kwestie ESG (kwestie środowiskowe, ochrony zdrowia, społeczne oraz ładu korporacyjnego), które mają coraz większe znaczenie dla działalności deweloperskiej. Grupa zamierza nadal śledzić trendy w obszarze ESG, prowadzić prace R&D w tym zakresie, analizować dostępne rozwiązania oraz inicjować w swoich przedsięwzięciach deweloperskich kolejne rozwiązania proekologiczne oraz w innych obszarach ESG. W odpowiedzi na rosnącą świadomość ekologiczną społeczeństwa, w tym przyszłych mieszkańców budowanych osiedli, Grupa analizuje i wprowadza nowe rozwiązania technologiczne. W ocenie Spółki podejmowane działania i proponowane rozwiązania będą wpływać korzystnie na efekt końcowy przedsięwzięć deweloperskich, ich użyteczność i przyjazny charakter dla mieszkańców, co może wpłynąć pozytywnie m.in. na konkurencyjność oferty mieszkaniowej Grupy i realizowane marże.

2 Opis działalności prowadzonej przez Spółkę i Grupę w pierwszym półroczu 2025 r. oraz kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności



2.1 Opis istotnych dokonań wraz z wykazem najważniejszych wydarzeń

Grupa Murapol w pierwszym półroczu 2025 roku zanotowała satysfakcjonujące wyniki operacyjne, w każdym obszarze działalności wliczając w to sprzedaż, przekazania, budowę mieszkań oraz przygotowanie projektów i akwizycję gruntów.

2.1.1 Sprzedaż mieszkań

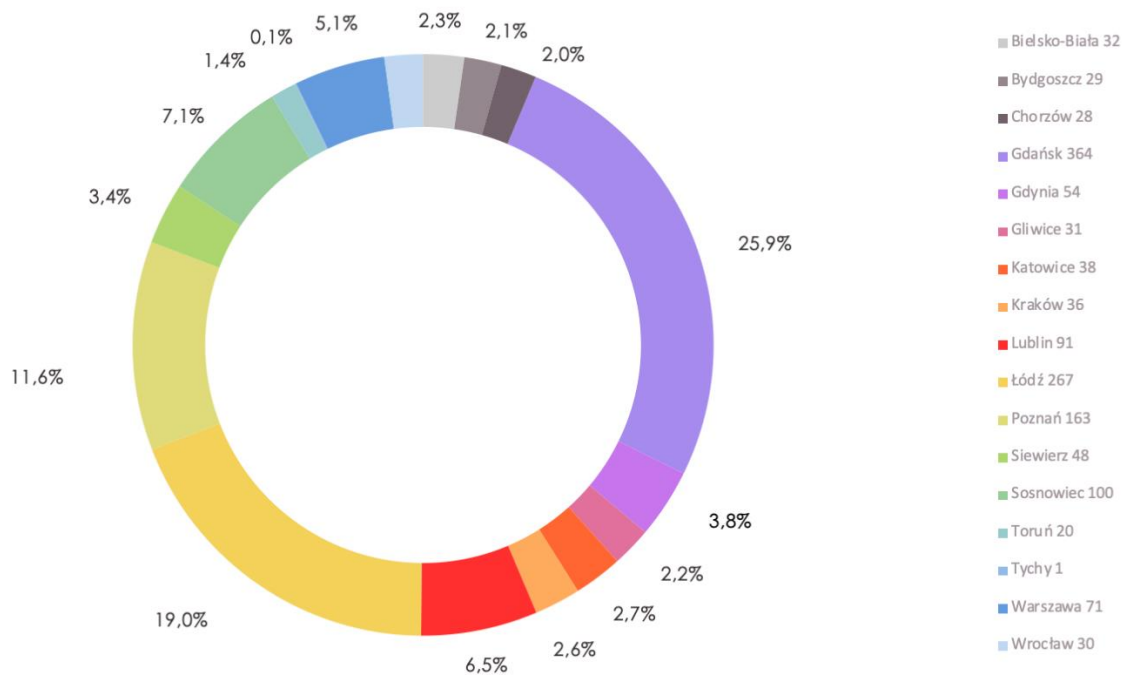
W pierwszym półroczu 2025 r. Grupa Murapol podpisała 1 403 umowy deweloperskie i przedwstępne wobec 1 438 zawartych w analogicznym okresie rok wcześniej.

Lokalizacjami, w których mieszkania z oferty Grupy Murapol cieszyły się największym zainteresowaniem jest Gdańsk, gdzie nabywców znalazły 364 lokale oraz Łódź

z wynikiem 267 mieszkań. Wśród miast ze znaczącym wynikiem widnieją również: Poznań – 163 mieszkania, Sosnowiec – 100 oraz Lublin – 91 lokali. W Warszawie deweloper sprzedał 71 lokali, w Gdyni i Siewierzu odpowiednio 54 i 48 mieszkań.

Ponadto, na 30 czerwca 2025 r. Grupa posiadała 172 opłacone umowy rezerwacyjne (po wyeliminowaniu rezygnacji), wobec 83 na 30 czerwca 2024 r.

Łączna sprzedaż netto do klientów detalicznych GK Murapol, zrealizowana w pierwszym półroczu 2025 r. wyniosła 1 575 lokali (umowy deweloperskie, przedwstępne oraz opłacone umowy rezerwacyjne, po wyeliminowaniu rezygnacji) (1 521 w pierwszym półroczu 2024 r.).



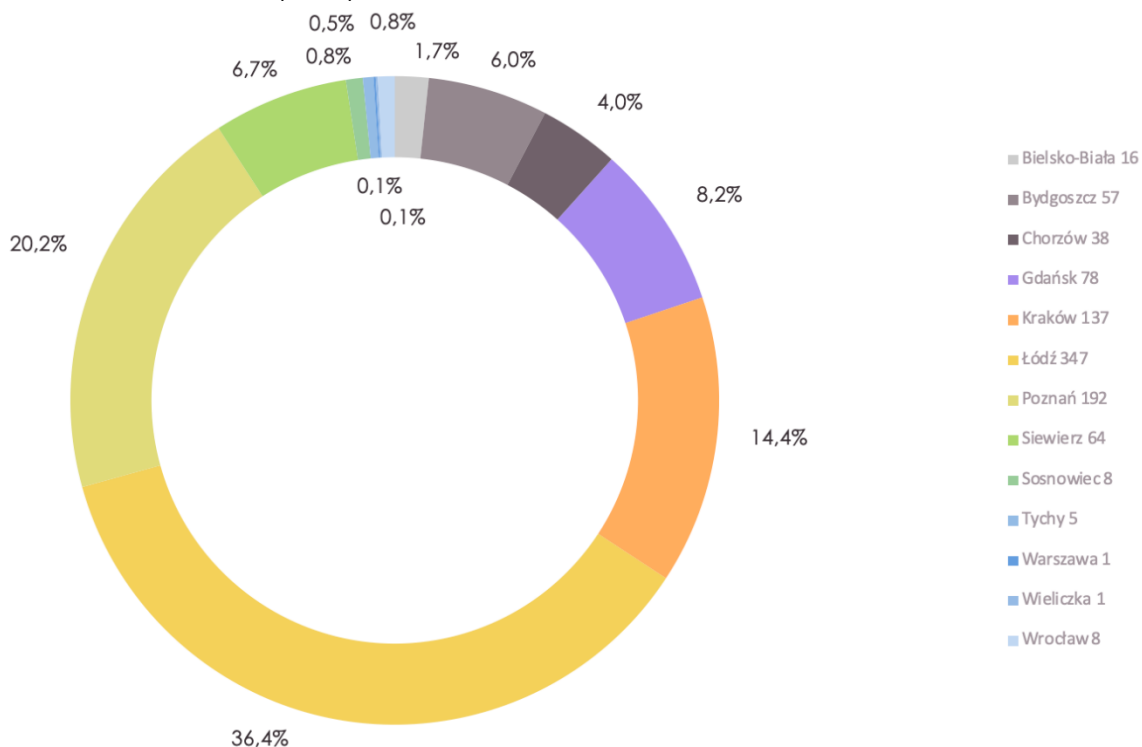
Struktura geograficzna sprzedaży mieszkań do klientów detalicznych (umowy deweloperskie i przedwstępne)

2.1.2 Przekazania mieszkań

W minionym półroczu Grupa Murapol przekazała klucze do 952 lokali mieszkalnych, wobec 1 295 oddanych właścicielom w pierwszym półroczu 2024 roku.

w Łodzi – 347, Poznaniu – 192, Krakowie – 137, Gdańsku – 78 oraz w Siewierzu – 64. Ponadto klucze do swoich lokali odebrało 57 klientów w Bydgoszczy, 38 w Chorzowie i 16 w Bielsku-Białej.

Najwięcej mieszkań w pierwszym półroczu 2025 roku zostało wydanych klientom



Struktura geograficzna przekazania mieszkań klientom detalicznym

2.1.3 Projekty wprowadzone do sprzedaży

Łącznie w pierwszym półroczu 2025 r. Murapol zaoferował klientom 1 126 nowych mieszkań wobec 2 285 w analogicznym

okresie rok wcześniej. Wprowadzone do sprzedaży lokale powstają na terenie 4 miast, zarówno na głównych krajowych rynkach mieszkaniowych, tj. w Krakowie, Łodzi i Warszawie, ale także w mniejszej lokalizacji - Toruniu.

Lokalizacja	Lokale wprowadzone w 1Q 2025	Lokale wprowadzone w 2Q 2025	Lokale wprowadzone w 3Q 2025	Lokale wprowadzone w 4Q 2025	Total
Kraków	-	81	-	-	81
Łódź	397	-	-	-	397
Toruń	238	-	-	-	238
Warszawa	410	-	-	-	410
Razem	1 045	81	-	-	1 126

2.1.4 Projekty w budowie

Na 30 czerwca 2025 roku portfel projektów w realizacji obejmował 8 630 lokali o łącznej powierzchni użytkowej sięgającej 360,1 tys. mkw., powstających w 104 budynkach wznoszonych w ramach 29 inwestycji na

terenie 14 miast. Najwięcej nowych mieszkań buduje się w Gdańsku – 2132 oraz Łodzi – 1 765 lokali. W Krakowie i Poznaniu wznoszonych jest odpowiednio 1 278 i 569 lokali mieszkalnych oraz apartamentów inwestycyjnych.

Skrót	Miejscowość projektu	Inwestycja	Liczba LM+LU	PUM (m2)	Data rozpoczęcia
BB/MU2	BIELSKO-BIAŁA	Murapol Trzy Lipki II (bud. 2,3)	136	7 306	maj 2024
BY/DWO	BYDGOSZCZ	Murapol Rivo (bud. 1)	123	5 491	sie 2024
GA/WIC	GDYNIA	Murapol Osiedle Dynamia (bud. 1, 2, 3, 4)	228	10 409	wrz 2024
GD/BOR	GDAŃSK	Murapol Osiedle Zen II (bud. 1, 3, 5)	173	7 825	maj 2024
GD/KAR	GDAŃSK	Murapol Scarpa (bud. 1, 2)	291	14 010	gru 2023
GD/MOS	GDAŃSK	Murapol Portovo (bud. 1)	384	11 885	gru 2023
GD/SLA	GDAŃSK	Śląska (bud.1) [PRS]	583	16 800	lis 2024
GD/TWA	GDAŃSK	Twarda (bud.1) [PRS]	365	11 521	lis 2024
GD/TW3	GDAŃSK	Murapol Stoczniova (Bud. 3)	336	11 332	sie 2024
GL/SZA	GLIWICE	Murapol Osiedle Szafirove (bud. 1, 2)	180	8 785	mar 2024
GL/SZ2	GLIWICE	Murapol Osiedle Szafirove (bud. 6, 7)	188	9 936	wrz 2023
KR/AGA	KRAKÓW	Murapol GreenCity	249	11 602	cze 2025
KR/GA3	KRAKÓW	Murapol Matecznia III (bud. 4)	38	1 792	kwi 2024
KR/LIP	KRAKÓW	Lipska (bud. 1,2) [PRS]	249	7 185	wrz 2023
KR/OKU	KRAKÓW	Okulickiego (bud.1) [PRS]	444	13 275	lis 2023
KR/PEK	KRAKÓW	Murapol Prado (bud. 1, 2)	222	10 524	wrz 2024
KR/PE3	KRAKÓW	Murapol Prado (bud. 5)	76	3 276	mar 2025
KT/OWO	KATOWICE	Murapol Corfa (bud. 1, 2)	197	9 104	sty 2025

Skrót	Miejscowość projektu	Inwestycja	Liczba LM+LU	PUM (m2)	Data rozpoczęcia
LU/SPP	LUBLIN	Murapol Primo III (bud. 1, 2)	332	15 091	kwi 2024
LO/6SI	ŁÓDŹ	Murapol Agosto (bud. 1, 2, 3)	442	20 292	wrz 2022
LO/MAJ	ŁÓDŹ	Murapol Osiedle Faktoria (bud. 1, 2)	269	9 868	mar 2023
LO/NLE	ŁÓDŹ	Murapol Ergo (bud. 1)	180	7 632	sty 2025
LO/TAR	ŁÓDŹ	Murapol Forum (bud. 1, 2)	514	21 809	kwi 2024
LO/WLW	ŁÓDŹ	Murapol Osiedle Filo (bud. 1)	143	6 376	lis 2023
LO/WL2	ŁÓDŹ	Murapol Osiedle Filo II (bud.2)	217	9 786	lut 2024
PO/NHA	POZNAŃ	Murapol Havelia (bud.1,2)	326	14 409	lut 2024
PO/NW3	POZNAŃ	Murapol Osiedle Verde III (bud. 3)	243	11 308	kwi 2024
SO/KL4	SOSNOWIEC	Murapol Apartamenty Na Wzgórzu IV (bud. 4, 5)	305	14 707	mar 2024
TO/DTR	TORUŃ	Murapol Novo (bud. 1)	238	11 008	lut 2025
TO/HE2	TORUŃ	Murapol Helio (bud. 2,3)	134	6 223	maj 2024
WA/POS	WARSZAWA	Murapol Urcity (bud. 1, 2)	216	10 598	sty 2025
WA/PO2	WARSZAWA	Murapol Urcity II bud. 3, 4)	194	9 480	sty 2025
WR/FAB	WROCŁAW	Murapol Motivo (bud. 1)	319	11 605	maj 2024

Skrót	Miejscowość projektu	Inwestycja	Liczba LM+LU	PUM (m2)	Data rozpoczęcia
WR/KON	WROCŁAW	Murapol Osiedle Ferrovia (bud. 1-12)	24	2 244	sty 2024
WR/KO2	WROCŁAW	Murapol Osiedle Ferrovia II (bud. 13-21)	18	1 622	mar 2024
WR/KO3	WROCŁAW	Murapol Osiedle Ferrovia III (bud. 22-30)	18	1 622	kwi 2024
WR/KO4	WROCŁAW	Murapol Osiedle Ferrovia IV (bud. 31-42)	24	2 141	maj 2024
WR/KO5	WROCŁAW	Murapol Osiedle Ferrovia V (bud. 43-48)	12	1 109	maj 2024
RAZEM			8 630	360 987	

2.1.5 Projekty w przygotowaniu

Na dzień 30 czerwca 2025 r. w banku ziemi Grupy Murapol, znajdował się portfel projektów w przygotowaniu, obejmujący ok. 13,3 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej

563,3 tys. mkw., zapewniający ciągłość jej działalności na najbliższe kilka lat.

Oddział	Planowany PUM	Planowana ilość lokali
	mkw.	szk.
BIELSKO-BIAŁA	9 783	240
BYDGOSZCZ	31 098	768
CZĘSTOCHOWA	17 413	380
GDAŃSK	12 691	414
GLIWICE	26 482	572
KATOWICE	34 081	828
KIELCE	16 748	364
KRAKÓW	5 919	123
LUBLIN	20 760	476
ŁÓDŹ	80 214	1 901
POZNAŃ	75 282	1 732
SIEWIERZ	16 576	352
TORUŃ	8 244	167
TYCHY	28 969	617
WARSZAWA	168 067	4 071
WROCŁAW	10 944	283
Razem	563 271	13 288

Na dzień 30 czerwca 2025 r. Grupa Murapol dysponowała aktywnym bankiem ziemi,

pod budowę ok. 20,5 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 881,1 tys. mkw.

2.2 Istotne umowy dla działalności Grupy

Segment deweloperski

W pierwszym półroczu 2025 r. Grupa Murapol zawarła następujące umowy dotyczące rozbudowy aktywnego banku ziemi.

Umowy przedwstępne

Data	Miasto	PUM w mkw	Liczba lokali
03.03.2025	Warszawa	5307	118
03.03.2025	Warszawa	7984	244
11.03.2025	Łódź	23469	585
11.06.2025	Warszawa	31353	656
23.06.2025	Poznań	11714	260

Umowy zakupu/przeniesienia własności

Data	Miasto	PUM w mkw	Liczba lokali
20.03.2025	Warszawa	16025	515

Umowy o finansowanie

W dniu 10 kwietnia 2025 r. Spółka zawarła z bankiem ING Bank Śląski S.A. aneks do umowy wieloproduktowej dotyczącej linii na gwarancje bankowe z dnia 5 października 2023 r., zgodnie z którym nastąpiło zwiększenie kwoty dostępnego limitu do 20 mln PLN, z okresem dostępności do dnia 3 października 2025 r.

W dniu 30 maja 2025 r. Spółka zawarła z bankami PEKAO S.A. jako udzielającym linii gwarancyjnej oraz Santander Bank Polska S.A. i Alior Bank S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 14 września 2022 roku, zgodnie z którym okres dostępności linii gwarancyjnej został wydłużony do dnia 31 maja 2026 roku.

2.3 Pozostałe istotne zdarzenia

Dywidenda

Dnia 29 kwietnia 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Murapol S.A. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za rok 2024 i wypłacie akcjonariuszom dywidendy za rok 2024 w łącznej wysokości 200 328 tys. PLN, 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, która została wypłacona dnia 24 czerwca 2025 roku.

Obligacje

W dniu 29 kwietnia 2025 r. spółka Murapol S.A. wyemitowała 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 emisyjna obligacji równa jest ich wartości nominalnej. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,00% w skali roku. Odsetki od obligacji płatne są kwartalnie. Obligacje podlegały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Dzień wykupu Obligacji przypada na 29 kwietnia 2028 rok.

2.4 Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy

W zakresie charakterystyki czynników istotnych dla rozwoju Grupy, wśród kluczowych występujących w pierwszym półroczu 2025 i na moment finalizacji niniejszego sprawozdania, należy wymienić:

Sytuacja gospodarcza w Polsce

Grupa Murapol prowadzi działalność operacyjną wyłącznie w Polsce. W związku z tym warunki makroekonomiczne w Polsce, na które z kolei wpływa otoczenie gospodarcze w regionie i gospodarka światowa, mają istotne znaczenie dla jej działalności i wyników finansowych. Wszelkie istotne lub nagłe zmiany warunków makroekonomicznych, takich jak PKB, stopa bezrobocia, wynagrodzenia (w tym wysokość ustawowego minimalnego wynagrodzenia), dochód rozporządzalny, konsumpcja prywatna, polityka państwa na rzecz rodzin i polityka społeczna, indeksy zaufania konsumentów, stopy procentowe i wskaźniki inflacji/deflacji oraz kurs złotego, mają wpływ na ogólną zamożność społeczeństwa, siłę nabywczą konsumentów i skłonności konsumpcyjne, w tym na decyzję dotyczącą nabycia lokalu mieszkalnego. Ponadto do istotnych czynników kształtujących popyt w sektorze nieruchomości mieszkaniowych należą również: polityka mieszkaniowa państwa i programy wspierające nabywanie mieszkań czy realizację przedsięwzięć deweloperskich mieszkaniowych, skala akcji kredytowej prowadzonej przez banki oraz ogólna dostępność kredytów hipotecznych, w tym koszty z nimi związane (np. oprocentowanie), jak również skala nabywania nieruchomości mieszkaniowych w celach inwestycyjnych (na wynajem). Powyższe czynniki mają również wpływ na ceny sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, ceny pozyskiwania nieruchomości gruntowych oraz niektóre z kosztów działalności Grupy, a tym samym istotnie wpływają na wyniki finansowe Grupy Murapol.

Sytuacja makroekonomiczna Polski w pierwszej połowie 2025 roku ulegała

poprawie – w analizowanym okresie obserwowano wzrost PKB o 3,2% rdr. Czynnikiem negatywnie wpływającym na działalność sektora mieszkaniowego był brak decyzji odnośnie do polityki mieszkaniowej w kraju przy jednoczesnych wysokich stopach procentowych wpływających na dostępność i koszty kredytów hipotecznych dla klientów. Pozytywnym sygnałem są obniżki stóp procentowych, które w 2025 roku zostały obniżone trzykrotnie przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP): na posiedzeniu w dniach 6-7 maja 2025 r. o 0,50 pkt proc., stopa referencyjna spadła do 5,25%; po raz drugi na posiedzeniu w dniach 1-2 lipca 2025 r. stopy zostały ponownie obniżone o 0,25 pkt proc., stopa referencyjna spadła do 5,00%. Ta decyzja weszła w życie 3 lipca 2025 r. Po raz trzeci stopa referencyjna została obniżona o 0,25% na posiedzeniu w dniach 2-3 września i obecnie wynosi 4,75%.

Otoczenie konkurencyjne oraz sytuacja sektora nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

Rynek nieruchomości mieszkaniowych i branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością ze względu na obecność i ciągły rozwój dużych spółek deweloperskich oraz wysokie zapotrzebowanie na ich produkty. Sytuacji na rynku nieruchomości sprzyja m.in. wysoki deficyt mieszkaniowy w Polsce, który zgodnie z analizami JLL w 2025 wynosi ok. 1,5 mln mieszkań oraz jeden z najniższych, na tle innych krajów Unii Europejskiej, wskaźników liczby mieszkań na tysiąc mieszkańców. Ponadto wpływ na popyt nieruchomości mieszkaniowych w Polsce przekłada się na wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi, stanowiąc w konsekwencji jeden z głównych obszarów konkurowania deweloperów między sobą. Grupa Murapol nieustannie monitoruje, m.in., realizowane i planowane przez jej konkurentów inwestycje, wdrażane rozwiązania architektoniczne, technologiczne

i proekologiczne, ceny oraz promocje oferowane przez swoich konkurentów, aby odpowiednio reagować na zmiany w otoczeniu rynkowym i zmiany zachowań klientów, a także, w uzasadnionym komercyjnie zakresie, dostosowywać swoją ofertę. Zwiększony poziom konkurencji może, m.in., wpływać na wzrost kosztów pozyskiwania nieruchomości gruntowych, na ceny sprzedaży lokali czy na poziom kosztów marketingu, wpływając na rentowność Grupy w przyszłości.

Poziom stóp procentowych oraz inflacja

W pierwszej połowie 2025 roku inflacja w Polsce kształtowała się na poziomie około 4,5% rok do roku. Dokładniej, wskaźnik CPI wyniósł 4,9% w styczniu, lutym i marcu, a następnie stopniowo spadał do 4,3% w kwietniu, 4,0% w maju i 4,1% w czerwcu.

Inflacja bazowa, wyłączająca ceny żywności i energii, w maju wyniosła 3,3% a w czerwcu 3,4%. Według prognoz Narodowego Banku Polskiego, inflacja po osiągnięciu najwyższych wartości w pierwszej połowie 2025 roku zacznie się obniżać w III kwartale.

Najbardziej podrożały usługi (energia, restauracje, hotele), podczas gdy ceny paliw i odzieży spadały.

Podsumowując, średnia inflacja za pierwsze półrocze 2025 roku w Polsce wyniosła około 4,5% r/r.

Jeśli chodzi o stopy procentowe – przez pierwsze cztery miesiące 2025 roku stopy były stabilne i wysokie (około 5,75% referencyjna), a w maju nastąpiła obniżka o pół punktu procentowego, utrzymana w czerwcu. W lipcu 2025 r. (poza pierwszą połowę) RPP obniżyła stopy o 25 punktów bazowych, a we wrześniu 2025 r. o kolejne 25 pkt do poziomu 4,75% stopa referencyjna.

Popyt na nieruchomości oferowane przez Grupę Murapol oraz jej przychody są w znacznym stopniu uzależnione od dostępności kredytów hipotecznych oraz zdolności do ich obsługi. Ewentualne spowolnienie gospodarcze może

negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na nieruchomości oferowane przez Grupę i obniżeniem osiąganych przez nią przychodów.

Otoczenie prawne i regulacyjne.

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

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

Aktualnie nowym aktem prawnym do którego wdrożenia w ustawowym terminie przygotowuje się Grupa Murapol jest Ustawa o jawności cen, uchwalona w Polsce w czerwcu 2025 roku, to prawo mające na celu zwiększenie przejrzystości rynku nieruchomości, szczególnie mieszkań

i domów jednorodzinnych. Nakłada na deweloperów obowiązek publikowania aktualnych cen ofertowych na ich własnych stronach internetowych od momentu rozpoczęcia sprzedaży lub zawarcia pierwszej umowy rezerwacyjnej. Będą oni ujawniać ceny za metr kwadratowy, cenę całej nieruchomości oraz wszystkich elementów dodatkowych, jak miejsce parkingowe czy piwnica. Informacje te muszą być zgodne z cenami zawartymi w umowach i na bieżąco aktualizowane, a dane jednocześnie przekazywane do specjalnego rządowego rejestru na portalu dane.gov.pl. Nowe przepisy weszły w życie 11 lipca 2025 roku, z dwumiesięcznym okresem dostosowania dla inwestycji rozpoczętych wcześniej tj. 11 września 2025 r.

Wraz z rozpoczęciem notowań akcji Murapol S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Spółka zaczęła podlegać dodatkowym przepisom i regulacjom nakładającym na nią szereg obowiązków, których niewykonanie lub nienależyte ich wykonanie obarczone jest ryzykiem wysokich kar pieniężnych. Spółka wdrożyła szereg procedur wewnętrznych mających na celu rzetelne i terminowe wypełnianie narzuconych obowiązków, odpowiedni obieg informacji giełdowych, a także stały monitoring działalności Murapol S.A. pod kątem obowiązków informacyjnych.

Zdarzenia nadzwyczajne

Sytuacja na rynku materiałów budowlanych jest unormowana i w ocenie Zarządu w pierwszym półroczu 2025 roku pozostawała stabilna. Choć Grupa nie ma możliwości określenia stopnia wpływu wojny w Ukrainie na swoją działalność operacyjną, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju, ze względu na dynamikę sytuacji w Ukrainie, nie można wykluczyć pojawienia się w przyszłości nowych czynników ryzyka mających taki wpływ. Między innymi wojna wywarła i może dalej wywierać poważne skutki dla polskiej gospodarki, a w szczególności trudnej sytuacji może znaleźć się branża budowlana, np. z uwagi

na wzrost kosztów energii, paliw czy gazu, które mogą wpłynąć na wzrost kosztów wykonawstwa, jak również materiałów budowlanych. Nie można również wykluczyć, że wraz z zakończeniem wojny z Polski wyjedzie wielu pracowników ukraińskiego pochodzenia. Grupa Murapol nie odnotowała materializacji tego ryzyka, przy znacznej poprawie koniunktury w sektorze nieruchomościowym w Polsce i zwiększającej się skali realizowanych przedsięwzięć deweloperskich na rynku, przy czym nie może wykluczyć, że ryzyko braku odpowiedniej liczby pracowników u jej podwykonawców nie zmaterializuje się w przyszłości i nie wpłynie w istotny negatywny sposób na harmonogram realizacji jej przedsięwzięć deweloperskich.

Podwykonawcy

W ramach procesu realizacji przedsięwzięć deweloperskich, Grupa Murapol pełni rolę generalnego wykonawcy, powierzając wykonywanie usług budowlanych wielu podwykonawcom, spośród których część zatrudnia pracowników zagranicznych, w tym również w istotnym zakresie obywateli Ukrainy. Spółka nie posiada szczegółowych informacji na temat skali tego zjawiska w przypadku jej podwykonawców. W pierwszym półroczu 2025 r. Spółka nie odnotowała zwiększonej skali opóźnień w harmonogramach realizacji jej przedsięwzięć deweloperskich przez jej podwykonawców.

Kapitał ludzki

Zarząd jest zdania, że kompetencje i doświadczenie zespołu zarządzającego oraz wiedza i zaangażowanie pracowników stanowią istotny czynnik sukcesu Grupy Murapol, co przyczyniło się do osiągnięcia przez nią wiodącej pozycji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce oraz stanowi solidne podstawy niezbędne do dalszego wzrostu.

W ciągu ponad dwóch dekad działalności Grupa zdołała pozyskać wysokiej klasy specjalistów dysponujących wiedzą i doświadczeniem w zakresie prowadzenia wszystkich etapów przedsięwzięć deweloperskich. Posiadane przez Grupę

kompetencje w zakresie zarządzania i realizacji projektów są wdrażane przez wyspecjalizowany zespół projektantów, architektów, inżynierów, konstruktorów, prawników, rzeczoznawców, biegłych rewidentów, a także zespół marketingu i sprzedaży.

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

3 Omówienie sytuacji finansowej i majątkowej Spółki i Grupy



3.1 Omówienie wyników finansowych

3.1.1 Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

w tys. PLN	1 półrocze 2025	1 półrocze 2024	Zmiana	Dynamika w %
Przychody ze sprzedaży	529 396	584 092	(54 696)	(9%)
W tym R4S	436 681	515 353	(78 672)	(15%)
W tym PRS	92 715	68 739	23 976	35%
Zysk brutto ze sprzedaży	176 390	177 868	(1 478)	(1%)
Zysk operacyjny	118 889	123 830	(4 941)	(4%)
Zysk netto	96 857	102 306	(5 449)	(5%)

	1 półrocze 2025	1 półrocze 2024	Zmiana w p.p.
Marża brutto ze sprzedaży	33,3%	30,5%	2,8
Marży zysku operacyjnego	22,5%	21,2%	1,3
Marża zysku netto	18,3%	17,5%	0,8
ROE	38,1%	30,1%	8,0

W pierwszej połowie 2025 roku Grupa Murapol uzyskała przychody ze sprzedaży na poziomie 529 mln PLN. Co oznaczało spadek o 9% w stosunku do pierwszej połowy 2024 roku. Spadek ten wynikał głównie z niższego wolumenu przekazania lokali w segmencie deweloperskim częściowo skompensowany wyższymi przychodami w segmencie PRS. W pierwszym półroczu 2025 r. przekazano 952 lokale w stosunku do 1 295 lokali w okresie porównawczym. Niższy wolumen przekazania w pierwszym półroczu, był zgodny z oczekiwaniami Zarządu i wynikał z harmonogramów realizacji poszczególnych projektów deweloperskich przewidzianych do przekazania w całym 2025 roku. W pierwszym półroczu 2025 r. średnia cena przekazanego lokalu wyniosła 453 tys. PLN, a w okresie porównawczym 393 tys. PLN. W omawianym okresie o 24 mln PLN wzrosły przychody w segmencie PRS i wyniosły 92,7 mln PLN.

Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł w pierwszym półroczu 2025 r. 176 mln PLN i pozostał na podobnym poziomie jak w pierwszym półroczu 2024 r.

Zysk operacyjny wyniósł w pierwszym półroczu 2025 r. 119 mln PLN i spadł w porównaniu do pierwszego półrocza 2024 r. o 5 mln PLN tj. 4%. Zysk netto za 6 miesięcy 2025 r. wyniósł 97 mln PLN i spadł w porównaniu do 6 miesięcy 2024 r. o 5 mln tj. 5%.

Marża brutto ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2025 r. wyniosła 33,3% i wzrosła o 2,8 punktu procentowego w stosunku do pierwszego półrocza 2024 r.

Marża zysku operacyjnego za 6 miesięcy 2025 r. wyniosła 22,5% i wzrosła o 1,3 punktu procentowego w porównaniu do pierwszego półrocza 2024 r. Odpowiednio marża zysku netto wyniosła 18,3% i wzrosła o 0,8 punktu procentowego.

Wskaźnik ROE wyniósł na 30 czerwca 2025 r. 38,1% i odnotował wzrost o 8 punktu procentowego w porównaniu do

30 czerwca 2024 r. wzrost wynikał z wyższego dwunastomiesięcznego zysku w bieżącym okresie.

3.1.2 Omówienie wyników finansowych Murapol S.A.

w tys. PLN	1 półrocze 2025	1 półrocze 2024	Zmiana	Dynamika w %
Przychody ze sprzedaży	24 783	26 775	(1 992)	(7%)
Zysk brutto ze sprzedaży	5 908	6 200	(292)	(5%)
Przychody i koszty operacyjne w tym wycena metodą praw własności	127 834	123 991	3 843	3%
Zysk operacyjny	133 742	130 190	3 552	3%
Zysk netto	96 863	102 034	(5 171)	(5%)

	1 półrocze 2025	1 półrocze 2024	Zmiana w p.p.
Marża brutto ze sprzedaży	23,8%	23,2%	0,6
Marża zysku operacyjnego	539,7%	486,2%	53,5
Marża zysku netto	390,8%	381,1%	9,7
ROE	34,1%	29,8%	4,3

Przychody ze sprzedaży Murapol S.A. dotyczą głównie usługi zarządzania na rzecz jednostek powiązanych. W pierwszej połowie 2025 r. wyniosły one 25 mln PLN i spadły o 2 mln PLN w porównaniu do pierwszej połowy 2024 r. Zysk brutto ze sprzedaży za 6 miesięcy 2025 r. wyniósł 6 mln PLN i pozostał na podobnym poziomie jak w porównywalnym okresie 2024 r.

Spółka przy wycenie jednostek zależnych stosuje wycenę metodą praw własności. Metoda ta stanowi główny element wyniku finansowego Emitenta. W pierwszej połowie 2025 r. zysk z wyceny wyniósł 128 mln PLN i był wyższy o 4 mln PLN w porównaniu do pierwszej połowy 2024 roku.

Zysk operacyjny za 6 miesięcy 2025 wyniósł 134 mln PLN i wzrósł o 4 mln PLN w stosunku do 6 miesięcy 2024 r. Wzrost wynikał z wyższego niż w okresie porównawczym, zysku z wyceny metodą praw własności.

Zysk netto wyniósł w pierwszym półroczu 2025 r. 97 mln PLN i był niższy o 5 mln PLN w porównaniu do pierwszego półrocza 2024 r. Spadek wynikał z niższych przychodów finansowych za 6 miesięcy 2025 r. w porównaniu do 6 miesięcy 2024 r.

Marża brutto ze sprzedaży za 6 miesięcy 2025 r. wyniosła 23,8% i wzrosła o 0,6 punktu procentowego w stosunku do 6 miesięcy 2024 r.

Marża zysku operacyjnego w pierwszym półroczu 2025 r. wyniosła 539,7% i wzrosła o 53,5 punktu procentowego w porównaniu do pierwszego półrocza 2024 r. Odpowiednio marża zysku netto wyniosła 390,8% i wzrosła o 9,7 punktu procentowego. Marże procentowe powyżej 100% wynikają z uwzględnienia zysków z wyceny metodą praw własności na poziomie kosztów i przychodów operacyjnych, a więc poniżej sprzedaży.

Wskaźnik ROE wyniósł na 30 czerwca 2025 r. 34,1% i odnotował wzrost o 4,3 punktu

procentowego w porównaniu do 30 czerwca 2024 r. wzrost wynikał z wyższego dwunastomiesięcznego zysku w okresie bieżącym.

W pierwszym półroczu 2025 r. nie odnotowano zdarzeń nietypowych mających istotny wpływ na wynik.

3.2 Sytuacja majątkowa

3.2.1 Omówienie sytuacji majątkowej Grupy Kapitałowej

	30.06.2025	31.12.2024	Zmiana	Struktura w %	Dynamika w %
AKTYWA	2 372 351	2 160 685	211 666	100%	10%
Aktywa trwałe	100 766	81 996	18 770	4%	23%
Aktywa obrotowe	2 271 585	2 078 689	192 896	96%	9%
Zapasy	1 807 217	1 641 526	165 691	76%	10%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	54 882	86 493	(31 611)	2%	(37%)
Pozostałe aktywa obrotowe	38 732	31 811	6 921	2%	22%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	370 754	318 859	51 895	16%	16%
	30.06.2025	31.12.2024	Zmiana	Struktura w %	Dynamika w %
PASYWA	2 372 351	2 160 685	211 666	100%	10%
Kapitał własny	620 840	603 399	17 441	26%	3%
Zobowiązania	1 751 511	1 557 286	194 225	74%	12%
Zobowiązania długoterminowe	308 222	632 343	(324 121)	13%	(51%)
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz obligacji	243 442	546 286	(302 844)	10%	(55%)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	64 780	86 057	(21 277)	3%	(25%)
Zobowiązania krótkoterminowe	1 443 289	924 943	518 346	61%	56%
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz obligacji	435 738	65 191	370 547	18%	568%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	181 053	145 098	35 955	8%	25%
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	692 167	586 992	105 175	29%	18%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	134 331	127 662	6 669	6%	5%

Suma bilansowa Grupy na 30 czerwca 2025 r. wynosiła 2 372 mln PLN i wzrosła o 212 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2024 r. Głównym składnikiem aktywów były zapasy, których wartość na 30 czerwca 2025 r. wynosiła 1 807 mln PLN, co oznacza wzrost o 166 mln PLN. Wzrost ten wynika z rozwoju Grupy Kapitałowej Murapol, rosnącej sprzedaży oraz zwiększania oferty mieszkań w ramach prowadzonych projektów deweloperskich. Drugą największą kategorią aktywów były środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz rachunkach powierniczych. Na 30 czerwca 2025 r. wyniosły one 371 mln PLN, co oznacza wzrost o 52 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2024 r.

Kapitały własne na 30 czerwca 2025 r. wynosiły 621 mln PLN i wzrosły o 17 mln PLN

w stosunku do 31 grudnia 2024 r. Wzrost wynikał głównie wypracowanego zysku w 97 mln PLN pomniejszonego o wypłatę dywidendy w kwocie 80 mln PLN.

W przypadku zobowiązań największą pozycją były zobowiązania z tytułu umów z klientami, które wynosiły 692 mln PLN. Wzrosły one o 105 mln w stosunku do 31 grudnia 2024 r. Łączne zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu oprocentowanych kredytów, pożyczek i obligacji wyniosły 679 mln PLN i wzrosły o 68 mln PLN w porównaniu do 31 grudnia 2024 r. Wynikało to głównie z wyemitowania w dniu 29 kwietnia 2025 r. obligacji o wartości 100 mln PLN oraz spłat rat kredytu zgodnie z harmonogramem.

		30.06.2025	31.12.2024
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania / suma aktywów	73,83%	72,07%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	60,84%	42,81%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	12,99%	29,27%
Wskaźnik płynności bieżącej	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	1,6	2,2
Wskaźnik płynności szybkiej	(majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,3	0,5

Wskaźnik zadłużenia ogólnego wykazuje wzrost o 1,8 punktu procentowego. Co spowodowane jest głównie opisaną powyżej emisją obligacji. Wzrost wskaźnika zadłużenia krótkoterminowego oraz spadek wskaźnika zadłużenia długoterminowego wynika z klasyfikacji kredytu jako zadłużenia krótkoterminowe. Zgodnie z harmonogramem jego spłata przewidziana jest na 30 czerwca 2026.

Wskaźniki płynności są typowe dla przedsiębiorstw z branży deweloperskiej,

charakteryzującej się długim cyklem produkcyjnym i wysokim poziomem zapasów. Spadek wskaźnika płynności bieżącej oraz płynności szybkiej wynika głównie ze wzrostu zobowiązań krótkoterminowych.

3.2.2 Omówienie sytuacji majątkowej Murapol S.A.

	30.06.2025	31.12.2024	Zmiana	Struktura w %	Dynamika w %
AKTYWA	1 539 524	1 443 652	95 872	100%	7%
Aktywa trwałe	1 388 673	1 330 626	58 047	90%	4%
Inwestycje w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	1 269 050	1 219 995	49 055	82%	4%
Pozostałe aktywa trwałe	119 623	110 631	8 992	8%	8%
Aktywa obrotowe	150 851	113 026	37 825	10%	33%
Środki pieniężne	67 264	3 951	63 313	4%	1602%
Pozostałe aktywa obrotowe	83 587	109 074	(25 487)	5%	(23%)

	30.06.2025	31.12.2024	Zmiana	Struktura w %	Dynamika w %
PASYWA	1 539 524	1 443 652	95 872	100%	7%
Kapitał własny	622 293	604 841	17 452	40%	3%
Zobowiązania	917 231	838 811	78 420	60%	9%
Zobowiązania długoterminowe	420 120	691 726	(271 606)	27%	(39%)
Oprocentowane kredyty i pożyczki	403 387	673 246	(269 859)	26%	(40%)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	16 733	18 480	(1 747)	1%	(9%)
Zobowiązania krótkoterminowe	497 111	147 085	350 026	32%	238%
Oprocentowane kredyty i pożyczki	482 082	110 559	371 523	31%	336%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	15 029	36 526	(21 497)	1%	(59%)

Suma bilansowa Emitenta na 30 czerwca 2025 r. wynosiła 1 540 mln PLN i wzrosła o 96 mln PLN w porównaniu do 31 grudnia 2024 r. Głównymi czynnikami wzrostu były środki pieniężne, które wzrosły o 63 mln PLN i wynikały z wpływów z emisji obligacji oraz wzrost wartości inwestycji w jednostki zależne.

Kapitały własne na 30 czerwca 2025 r. wynosiły 622 mln PLN i wzrosły o 17 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2024 r. Wzrost wynikał głównie z wypracowanego zysku

w kwocie 97 mln PLN pomniejszonego o wypłatę dywidendy w kwocie 80 mln PLN.

W przypadku zobowiązań największą pozycją były łączne zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu oprocentowanych kredytów, pożyczek i obligacji, które wyniosły 885 mln PLN i wzrosły o 102 mln PLN w porównaniu do 31 grudnia 2024 r. Wynikało to głównie z wyemitowania w dniu 29 kwietnia 2025 r. obligacji o wartości 100 mln PLN.

		30.06.2025	31.12.2024
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania / suma aktywów	59,58%	58,10%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	32,29%	10,19%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	27,29%	47,92%
Wskaźnik płynności bieżącej	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	0,3	0,8
Wskaźnik płynności szybkiej	(majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,3	0,8

Wskaźnik zadłużenia ogólnego wykazuje wzrost o 1,5 punktu procentowego. Co spowodowane jest głównie opisaną powyżej emisją obligacji. Wzrost wskaźnika zadłużenia krótkoterminowego oraz spadek wskaźnika zadłużenia długoterminowego wynika z klasyfikacji kredytu jako zadłużenia krótkoterminowe. Zgodnie z harmonogramem jego spłata przewidziana jest na 30 czerwca 2026.

Wskaźniki płynności odnotowały spadki o 0,5 punktu w przypadku obu wskaźników. Spadek wynika głównie z wyższego salda środków pieniężnych oraz wzrostu zobowiązań krótkoterminowych

3.3 Przepływy pieniężne

3.3.1 Przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej

w tys. PLN	1 półrocze 2025	1 półrocze 2024
Przepływy z działalności operacyjnej	164 792	67 569
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(434)	(570)
Przepływy z działalności finansowej	(50 515)	70 881

Dodatknie przepływy z działalności operacyjnej za pierwsze półrocze 2025 r. wynoszą 165 mln PLN i wynikają głównie z osiągnięcia 120 mln PLN zysku brutto, wzrostu stanu zapasów o 148 mln PLN i wzrostu wpłat od klientów o 102 mln PLN.

Przepływy z działalności finansowej wynikają z wypłaconej w czerwcu 2025 roku dywidendy oraz przepływów związanych z umową kredytową i emisją obligacji opisanymi w rozdziale 2.3.

3.3.2 Przepływy pieniężne Murapol S.A.

w tys. PLN	1 półrocze 2025	1 półrocze 2024
Przepływy z działalności operacyjnej	4 007	(21 611)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	79 241	66 981
Przepływy z działalności finansowej	(19 935)	73 080

Spółka wykazuje dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w za 6 miesięcy 2025 r., w przeciwieństwie do ujemnych przepływów z działalności operacyjnej w porównywalnym okresie 2024 r. Wynika to głównie z niższego salda należności.

Przepływy z działalności inwestycyjnej w za 6 miesięcy 2025 r. wykazują podobne trendy jak przepływy za 6 miesięcy 2024 r.

Przepływy z działalności finansowej wynikają w wypłaconej w czerwcu 2025 roku dywidendy oraz przepływów związanych z umową kredytową i emisją obligacji opisanymi w rozdziale 2.3.

3.4 Opis zobowiązań pozabilansowych

Na zobowiązania pozabilansowe składają się:

- zabezpieczenia kredytów opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 19
- zobowiązania warunkowe opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 23.2
- zobowiązania warunkowe, w tym udzielone gwarancje opisane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym w nocie 23.2.

3.5 Omówienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami

Emitent nie publikował prognoz na 30 czerwca 2025 r.

4 Informacje dodatkowe



4.1 Akcjonariat

Na dzień 30 czerwca 2025 oraz na dzień publikacji sprawozdania struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Liczba Akcji	% akcji w kapitale zakładowym i % głosów w Walnym Zgromadzeniu
AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o.*	17.560.000	43,04
Nationale-Nederlanden Powszechne Товариство Емериталне S.A.**	4.757.113	11,66
Hampont sp. z o.o.*	3.060.000	7,50
Norges Bank	2.079.842	5,10
Poddębice Retail Invest sp. z o.o.*	1.020.000	2,50
Pozostali akcjonariusze	12.323.045	30,20
Ogółem	40.800.000	100,00

* W dniu 5 kwietnia 2024 r. Hampont sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Hampont") oraz AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("AEREF") 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 po konsultacji z Hampont. Zawiadomienie o zawarciu Porozumienia 1 zostało przekazane do publicznej wiadomości raportem bieżącym Emitenta nr 13/2024 z dnia 9 kwietnia 2024 r.

Hampont jest spółką współkontrolowaną przez Nebila Şenmana oraz Macieja Dyjasa – członków Rady Nadzorczej Emitenta.

Jednocześnie, w dniu 12 czerwca 2025 r. Hampont oraz Poddębice Retail Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("PRI") 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 po konsultacji z PRI. Zawiadomienie o zawarciu Porozumienia 2 zostało przekazane do publicznej wiadomości raportem bieżącym Emitenta nr 24/2025 z dnia 16 czerwca 2025 r.

** Stan posiadania akcji przez Nationale-Nederlanden Powszechne Товариство Емериталне 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. Zawiadomienie zostało przekazane do publicznej wiadomości raportem bieżącym Emitenta nr 21/2025 z dnia 27 maja 2025 r.

Od 31 grudnia 2024 r. do dnia 30 czerwca 2025 r. nastąpiły następujące zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta:

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 r. 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 r.

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 r. NORGES BANK zwiększył stan posiadania akcji Spółki powyżej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki (5,1%).
4. AEREF w dniu 12 czerwca 2025 r. 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 r. oraz rozliczona w dniu 13 czerwca 2025 r., 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 r.

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

Zarząd	Liczba Akcji Spółki	Wartość nominalna akcji Spółki w PLN
Nikodem Iskra	366 745	18 337,25
Iwona Sroka	12 121	606,05
Przemysław Kromer	9 091	454,55

Rada Nadzorcza	Liczba Akcji Spółki	Wartość nominalna akcji Spółki w PLN
Maciej Dyjas*	-	-
Piotr Fijołek	106 770	5 338,5
Nebil Senman*	-	-

*Hampont sp. z o.o. posiadająca 3.060.000 akcji Spółki (o wartości nominalnej 153 000 zł) jest spółką wspólnie kontrolowaną przez Nebila Şenmana oraz Macieja Dyjasa – członków Rady Nadzorczej Emitenta.

Od 31 grudnia 2024 r. do dnia 30 czerwca 2025 r. nastąpiły następujące zmiany posiadania akcji Emitenta przez osoby zarządzające i nadzorujące:

- 1) Nikodem Iskra w dniu 21 maja 2025 r. nabył 39 473 akcji spółki,
- 2) Piotr Fijołek w dniu 21 maja 2025 r. nabył 11 315 akcji spółki.

4.2 Istotne postępowania sądowe i administracyjne

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

Od 2021 roku toczyło się postępowanie kasacyjne przed Naczelnym Sądem Administracyjnym dot. kary administracyjnej nałożonej na Spółkę przez Komisję Nadzoru Finansowego („KNF”) za naruszenia wymogów dotyczących znacznych pakietów akcji spółek publicznych przewidzianych w ustawie o ofercie publicznej w związku z transakcjami dokonanymi w latach 2017-2018 przez Spółkę na akcjach spółki publicznej notowanej na rynku podstawowym GPW - Skarbiec Holding S.A. W dniu 7 sierpnia 2025 r. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną Spółki od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 czerwca 2021 r. oddalającego skargę Spółki na punkt II decyzji administracyjnej KNF z dnia 26 lutego 2021 r.; sygnatura: DPS-DPSZPO.456.1.2019.MS, na mocy której KNF nałożyła na Spółkę dwie administracyjne kary pieniężne w łącznej wysokości 9 137 000 PLN,

z tytułu rzekomego dopuszczenia się przez Spółkę deliktów administracyjnych. Kary zostały opłacone przez Spółkę w całości w miesiącu marcu 2021 r. w związku z czym pozostają bez wpływu na wynik finansowy za okres objęty niniejszym sprawozdaniem.

W dniu 22 kwietnia 2024 r. Spółce zostało doręczone upoważnienie do przeprowadzenia kontroli celno-skarbowej w zakresie prawidłowości i rzetelności wywiązywania się z obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu wypłat należności wymienionych w art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022. Obecnie trwają czynności w zakresie ustalania faktów przez organy kontrolne a spółka wywiązuje się ze wszystkich obowiązków w ramach postępowania kontrolnego. Spółka posiada polisę ubezpieczeniową, obejmującą ryzyko zobowiązania Spółki do zapłaty podatku u źródła (WHT) wynikającego z potencjalnego nieuwzględnienia przez polski organ podatkowy zwolnienia krajowego lub wynikającego z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania mającego zastosowanie do wypłacanej dywidendy.

W dniu 11 lutego 2025 spółka zależna Murapol Real Estate S.A. otrzymała pozew złożony przez J.K. Investment Sp. z o.o. 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 i w tym zakresie złożył w przepisany terminie odpowiedź na pozew.

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.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka ani spółki zależne nie były stroną (przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej) innych, niż opisanego powyżej, postępowań dotyczących zobowiązań ani wierzytelności Spółki lub spółek zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

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 rozdziale 4.2.

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 rozdziale 4.2.

4.4 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A. na dzień 30 czerwca 2025 roku i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Murapol S.A. na dzień 30 czerwca 2025 roku i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy.

Zarząd Spółki oświadcza, że niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2025 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Podpisy Członków Zarządu

Nikodem Iskra
Prezes Zarządu

Podpis

Przemysław Kromer
Członek Zarządu

Podpis

Iwona Sroka
Członek Zarządu

Podpis



MURAPOL