

# Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Murapol S.A.

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



Murapol  
Portovo

Gdańsk

## Spis treści

|                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów .....                                                                | 4  |
| Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej .....                                                                 | 5  |
| Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....                                                               | 7  |
| Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....                                                           | 9  |
| Dodatkowe noty objaśniające .....                                                                                            | 10 |
| 1 Informacje ogólne .....                                                                                                    | 10 |
| 2 Inwestycje Spółki .....                                                                                                    | 11 |
| 3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego .....                                               | 13 |
| 4 Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....                                                                              | 14 |
| 5 Zmiany szacunków i korekty błędów .....                                                                                    | 14 |
| 6 Sezonowość działalności .....                                                                                              | 15 |
| 7 Przychody z umów z klientami .....                                                                                         | 15 |
| 7.1 Przychody w podziale na kategorie .....                                                                                  | 15 |
| 7.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami .....                                                                    | 15 |
| 7.3 Zobowiązania do wykonania świadczeń .....                                                                                | 15 |
| 8 Informacje dotyczące segmentów działalności .....                                                                          | 16 |
| 9 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....                                                                       | 16 |
| 10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne .....                                                                             | 16 |
| 11 Przychody i koszty finansowe .....                                                                                        | 17 |
| 12 Podatek dochodowy .....                                                                                                   | 18 |
| 12.1 Obciążenia podatkowe .....                                                                                              | 18 |
| 12.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....                                                                          | 19 |
| 12.3 Odroczony podatek dochodowy .....                                                                                       | 19 |
| 13 Rzeczowe aktywa trwałe .....                                                                                              | 20 |
| 14 Inwestycje w jednostki zależne wyceniane metodą praw własności .....                                                      | 21 |
| 15 Zapasy .....                                                                                                              | 22 |
| 16 Pozostałe aktywa niefinansowe .....                                                                                       | 22 |
| 17 Należności z tytułu dostaw i usług, dywidend oraz pozostałe (krótko i długoterminowe) ..                                  | 23 |
| 18 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale .....                                                                  | 24 |
| 19 Rezerwy .....                                                                                                             | 25 |
| 20 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji oraz pozostałe zobowiązania finansowe .....                          | 26 |
| 21 Pochodne instrumenty finansowe .....                                                                                      | 29 |
| 22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe (krótko i długoterminowe) ..... | 30 |
| 23 Inne istotne zmiany .....                                                                                                 | 31 |
| 23.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne .....                                                                      | 31 |
| 23.2 Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe ..                                         | 32 |
| 23.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych .....                                                               | 33 |
| 23.4 Zarządzanie kapitałem .....                                                                                             | 33 |
| 23.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....                                                                                | 33 |
| 24 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....                                                                       | 34 |
| 24.1 Ryzyko stopy procentowej .....                                                                                          | 34 |

|      |                                                                                                |    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 24.2 | Ryzyko związane z płynnością .....                                                             | 35 |
| 24.3 | Ryzyko kredytowe .....                                                                         | 36 |
| 25   | Instrumenty finansowe .....                                                                    | 38 |
| 26   | Transakcje z podmiotami powiązanymi.....                                                       | 39 |
| 26.1 | Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy ..... | 41 |
| 27   | Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....                                                 | 42 |
|      | Podpisy .....                                                                                  | 43 |

# Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

|                                                                                                     | Nota | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Działalność kontynuowana</b>                                                                     |      |                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |
| Przychody ze sprzedaży                                                                              | 7.1  | 35 312                                                         | 10 529                                                         | 37 855                                                         | 11 080                                                         |
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>                                                                       | 7.1  | <b>35 312</b>                                                  | <b>10 529</b>                                                  | <b>37 855</b>                                                  | <b>11 080</b>                                                  |
| Koszt własny sprzedaży                                                                              |      | (26 839)                                                       | (7 964)                                                        | (28 991)                                                       | (8 416)                                                        |
| <b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>                                                            |      | <b>8 473</b>                                                   | <b>2 565</b>                                                   | <b>8 864</b>                                                   | <b>2 664</b>                                                   |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                                      | 10   | 125                                                            | 6                                                              | 1 664                                                          | 250                                                            |
| Koszty ogólnego zarządu                                                                             |      | (1 455)                                                        | (490)                                                          | (1 875)                                                        | (625)                                                          |
| Zysk/strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności |      | 235                                                            | 45                                                             | (467)                                                          | (12)                                                           |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                         | 10   | (302)                                                          | (156)                                                          | (77)                                                           | (15)                                                           |
| Wycena udziałów metodą praw własności                                                               | 14   | 176 632                                                        | 47 996                                                         | 169 393                                                        | 45 050                                                         |
| <b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>                                                     |      | <b>183 708</b>                                                 | <b>49 966</b>                                                  | <b>177 502</b>                                                 | <b>47 312</b>                                                  |
| Przychody finansowe                                                                                 | 11   | 6 243                                                          | 1 530                                                          | 11 992                                                         | 1 149                                                          |
| Koszty finansowe                                                                                    | 11   | (61 532)                                                       | (20 222)                                                       | (58 724)                                                       | (19 818)                                                       |
| <b>Zysk/(strata) brutto</b>                                                                         |      | <b>128 419</b>                                                 | <b>31 274</b>                                                  | <b>130 770</b>                                                 | <b>28 643</b>                                                  |
| Podatek dochodowy                                                                                   | 12   | (3 500)                                                        | (3 218)                                                        | 653                                                            | 746                                                            |
| <b>Zysk/(strata) netto za okres</b>                                                                 |      | <b>124 919</b>                                                 | <b>28 056</b>                                                  | <b>131 423</b>                                                 | <b>29 389</b>                                                  |
| <b>Inne całkowite dochody netto</b>                                                                 |      | <b>-</b>                                                       | <b>-</b>                                                       | <b>-</b>                                                       | <b>-</b>                                                       |
| <b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES</b>                                                                    |      | <b>124 919</b>                                                 | <b>28 056</b>                                                  | <b>131 423</b>                                                 | <b>29 389</b>                                                  |
| Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN na akcję):                                                |      |                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |
| - Podstawowy i rozwodniony z zysku za rok obrotowy                                                  |      | 3,06                                                           | 0,69                                                           | 3,22                                                           | 0,72                                                           |

# Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

|                                                                      | Nota | 30.09.2025<br>(niebadane) | 31.12.2024       |
|----------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|------------------|
| <b>AKTYWA</b>                                                        |      |                           |                  |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                 |      | <b>1 436 549</b>          | <b>1 330 626</b> |
| Aktywa niematerialne                                                 |      | 1 471                     | 1 818            |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                               | 13   | 12 339                    | 14 599           |
| Inwestycje w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności | 14   | 1 317 058                 | 1 219 995        |
| Pozostałe aktywa finansowe                                           |      | 61 622                    | 58 640           |
| Instrumenty pochodne długoterminowe                                  | 21   | -                         | 763              |
| Pozostałe należności                                                 | 17   | 11 899                    | 1 136            |
| Pozostałe aktywa niefinansowe                                        | 16   | 349                       | 305              |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego                                  | 12.3 | 31 811                    | 33 370           |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                               |      | <b>121 271</b>            | <b>113 026</b>   |
| Zapasy                                                               | 15   | 910                       | 983              |
| Należności z tytułu dostaw i usług                                   | 17   | 12 560                    | 31 454           |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                              |      | -                         | -                |
| Należności pozostałe                                                 | 17   | 22 348                    | 47 803           |
| Pozostałe aktywa finansowe                                           |      | 28 087                    | 27 060           |
| Instrumenty pochodne krótkoterminowe                                 | 21   | -                         | 680              |
| Pozostałe aktywa niefinansowe                                        | 16   | 1 989                     | 1 095            |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                   | 23.5 | 55 377                    | 3 951            |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                                  |      | <b>1 557 820</b>          | <b>1 443 652</b> |

|                                                                           | Nota | 30.09.2025<br>(niebadane) | 31.12.2024       |
|---------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|------------------|
| <b>PASYWA</b>                                                             |      |                           |                  |
| <b>Kapitał własny</b>                                                     |      | <b>650 839</b>            | <b>604 841</b>   |
| Kapitał podstawowy                                                        | 18   | 2 040                     | 2 040            |
| Zyski zatrzymane / Niepokryte straty                                      |      | 523 880                   | 360 993          |
| Wynik finansowy roku obrotowego                                           |      | 124 919                   | 241 808          |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                        |      | <b>422 328</b>            | <b>691 726</b>   |
| Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji                      | 20   | 406 238                   | 673 246          |
| Pozostałe zobowiązania finansowe                                          | 20   | 3 409                     | 4 009            |
| Rezerwa na pokrycie strat w jednostkach wycenianych metodą praw własności | 14   | 3 197                     | 3 103            |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                            |      | 9 484                     | 11 368           |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                       |      | <b>484 653</b>            | <b>147 085</b>   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                      | 22   | 3 994                     | 5 013            |
| Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji                      | 20   | 467 221                   | 110 559          |
| Pozostałe zobowiązania finansowe                                          | 20   | 2 634                     | 2 601            |
| Instrumenty pochodne krótkoterminowe                                      | 21   | 549                       | 1 304            |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                            |      | 3 009                     | 2 923            |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                                 |      | 2 115                     | 18 478           |
| Pozostałe zobowiązania niefinansowe                                       | 22   | 503                       | 1 340            |
| Rezerwy                                                                   | 19   | 4 627                     | 4 723            |
| Rozliczenia międzyokresowe                                                |      | 1                         | 144              |
| <b>Zobowiązania ogółem</b>                                                |      | <b>906 981</b>            | <b>838 811</b>   |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>                                      |      | <b>1 557 820</b>          | <b>1 443 652</b> |

# Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

|                                                                                                                  | Nota | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesiące<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesiące<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                                                  |      |                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |
| <b>Zysk / (strata) brutto</b>                                                                                    |      | <b>128 419</b>                                                 | <b>31 274</b>                                                  | <b>130 770</b>                                                 | <b>28 643</b>                                                  |
| <b>Korekty o pozycje:</b>                                                                                        |      | <b>(103 314)</b>                                               | <b>(10 176)</b>                                                | <b>(148 100)</b>                                               | <b>(24 362)</b>                                                |
| Amortyzacja                                                                                                      |      | 2 343                                                          | 791                                                            | 2 364                                                          | 780                                                            |
| (Zwiększenie) / zmniejszenie stanu należności                                                                    |      | 18 198                                                         | 17 313                                                         | (17 412)                                                       | 884                                                            |
| (Zwiększenie) / zmniejszenie stanu zapasów                                                                       |      | 73                                                             | -                                                              | 6                                                              | 6                                                              |
| (Zwiększenie) / zmniejszenie stanu pozostałych aktywów                                                           |      | (938)                                                          | 430                                                            | (669)                                                          | 221                                                            |
| Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych |      | (1 856)                                                        | (807)                                                          | (13 810)                                                       | (1 143)                                                        |
| Koszty premii motywacyjnej                                                                                       |      | 1 455                                                          | 490                                                            | 1 875                                                          | 625                                                            |
| Przychody finansowe                                                                                              | 11   | (4 845)                                                        | (866)                                                          | (10 455)                                                       | (296)                                                          |
| Koszty finansowe                                                                                                 | 11   | 61 515                                                         | 20 205                                                         | 58 723                                                         | 19 817                                                         |
| Udział w zyskach jednostek wycenianych metodą praw własności                                                     | 14   | (176 632)                                                      | (47 996)                                                       | (169 393)                                                      | (45 050)                                                       |
| Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności                   |      | (235)                                                          | (45)                                                           | 467                                                            | 12                                                             |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                                                          |      | (144)                                                          | -                                                              | (21)                                                           | (14)                                                           |
| Zmiana stanu rezerw                                                                                              |      | (96)                                                           | -                                                              | 5                                                              | -                                                              |
| Pozostałe                                                                                                        |      | 151                                                            | 126                                                            | (154)                                                          | (134)                                                          |
| Podatek dochodowy zapłacony                                                                                      |      | (2 303)                                                        | 183                                                            | 374                                                            | (70)                                                           |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                                                         |      | <b>25 105</b>                                                  | <b>21 098</b>                                                  | <b>(17 330)</b>                                                | <b>4 281</b>                                                   |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                                                |      |                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |
| Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych                                                   |      | -                                                              | -                                                              | 188                                                            | 129                                                            |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych                                                    |      | (120)                                                          | -                                                              | (254)                                                          | (65)                                                           |

|                                                                               |      |                 |                 |               |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Nabycie udziałów                                                              |      | (600)           | (300)           | (600)         | (300)           |
| Dywidendy otrzymane                                                           |      | 79 664          | 3               | 64 615        | 4               |
| Odsetki otrzymane                                                             |      | -               | -               | 504           | -               |
| Splata udzielonych pożyczek                                                   |      | -               | -               | 2 296         | -               |
| Udzielenie pożyczek                                                           |      | -               | -               | (57 000)      | (57 000)        |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                    |      | <b>78 944</b>   | <b>(297)</b>    | <b>9 749</b>  | <b>(57 232)</b> |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                |      |                 |                 |               |                 |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek / kredytów                              |      | 28 500          | -               | 71 670        | -               |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu                                           |      | (2 126)         | (674)           | (2 483)       | (734)           |
| Wpływy z tytułu emisji obligacji                                              |      | 100 000         | -               | 150 000       | -               |
| Splata pożyczek/kredytów                                                      |      | (48 570)        | (16 190)        | (48 570)      | (16 190)        |
| Dywidendy wypłacone                                                           |      | (80 376)        | -               | (80 376)      | -               |
| Odsetki i prowizje bankowe                                                    |      | (50 051)        | (15 824)        | (52 709)      | (18 624)        |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                       |      | <b>(52 623)</b> | <b>(32 688)</b> | <b>37 532</b> | <b>(35 548)</b> |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów |      | 51 426          | (11 887)        | 29 951        | (88 499)        |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                                    | 23.5 | <b>3 951</b>    | <b>67 264</b>   | <b>1 469</b>  | <b>119 919</b>  |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                                      | 23.5 | <b>55 377</b>   | <b>55 377</b>   | <b>31 420</b> | <b>31 420</b>   |

## Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

|                                                   | <i>Nota</i> | <i>Kapitał podstawowy</i> | <i>Zyski zatrzymane /<br/>niepokryte straty</i> | <i>Wynik finansowy roku<br/>obrotowego</i> | <i>Kapitał własny ogółem</i> |
|---------------------------------------------------|-------------|---------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Na dzień 1 stycznia 2025 roku</b>              |             | <b>2 040</b>              | <b>602 801</b>                                  | <b>-</b>                                   | <b>604 841</b>               |
| Zysk/(strata) netto za okres                      |             | -                         | -                                               | 124 919                                    | <b>124 919</b>               |
| Inne całkowite dochody netto za rok               |             | -                         | -                                               | -                                          | -                            |
| <b>Całkowity dochód za okres</b>                  |             | <b>-</b>                  | <b>-</b>                                        | <b>124 919</b>                             | <b>124 919</b>               |
| Płatności w formie akcji                          | 26.1        | -                         | 1 455                                           | -                                          | <b>1 455</b>                 |
| Dywidendy                                         | 9           | -                         | (80 376)                                        | -                                          | <b>(80 376)</b>              |
| <b>Na dzień 30 września 2025 roku (niebadane)</b> |             | <b>2 040</b>              | <b>523 880</b>                                  | <b>124 919</b>                             | <b>650 839</b>               |

  

|                                                   | <i>Nota</i> | <i>Kapitał podstawowy</i> | <i>Zyski zatrzymane /<br/>niepokryte straty</i> | <i>Wynik finansowy roku<br/>obrotowego</i> | <i>Kapitał własny ogółem</i> |
|---------------------------------------------------|-------------|---------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Na dzień 1 stycznia 2024 roku</b>              |             | <b>2 040</b>              | <b>558 496</b>                                  | <b>-</b>                                   | <b>560 536</b>               |
| Zysk/(strata) netto za okres                      |             | -                         | -                                               | 131 423                                    | <b>131 423</b>               |
| Inne całkowite dochody netto za rok               |             | -                         | -                                               | -                                          | -                            |
| <b>Całkowity dochód za okres</b>                  |             | <b>-</b>                  | <b>-</b>                                        | <b>131 423</b>                             | <b>131 423</b>               |
| Płatności w formie akcji                          | 26.1        | -                         | 1 875                                           | -                                          | <b>1 875</b>                 |
| Dywidendy                                         |             | -                         | (80 376)                                        | -                                          | <b>(80 376)</b>              |
| <b>Na dzień 30 września 2024 roku (niebadane)</b> |             | <b>2 040</b>              | <b>479 995</b>                                  | <b>131 423</b>                             | <b>613 458</b>               |

# Dodatkowe noty objaśniające

## 1 Informacje ogólne

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Murapol S.A. obejmuje okres 9 miesięcy 2025 roku zakończony dnia 30 września 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy 2024 roku zakończony 30 września 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku. Sprawozdanie zawiera również dane za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku oraz za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku, w odniesieniu do sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku nie podlegało przeglądowi dokonanemu przez biegłego rewidenta. Przeglądowi podlegało sprawozdanie za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku. Dane za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku nie podlegały badaniu ani przeglądowi.

Murapol S.A. („Spółka”, „Jednostka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 5 stycznia 2001 roku.

Spółka 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. Spółce nadano numer statystyczny REGON 072695687.

Spółka jest podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej Murapol S.A. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”).

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- działalność holdingowa obejmująca nadzór nad spółkami z Grupy,
- zarządzanie procesem przygotowania projektów deweloperskich oraz prowadzenie prac związanych z inwestycjami prowadzonymi przez spółki z Grupy.

Skład Zarządu Spółki na dzień 30 września 2025 roku prezentuje się następująco:

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

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

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

- John Ruane – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Dyjas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Fijołek – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

- William Twemlow – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Justyna Bauta-Szostak – Członek Rady Nadzorczej
- Lukas Gradischnig – Członek Rady Nadzorczej
- Aniela Hejnowska – Członek Rady Nadzorczej
- Brendan O'Mahony – Członek Rady Nadzorczej
- Nebil Senman – Członek Rady Nadzorczej

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

## 2 Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

| Jednostka                                                                                   | Siedziba | Procentowy udział Grupy<br>(pośrednio i bezpośrednio)<br>w kapitale |                 | Zakres działalności                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                             |          | 30 września 2025<br>(niebadane)                                     | 31 grudnia 2024 |                                                                                        |
| Murapol S.A.                                                                                | Polska   | n/d                                                                 | n/d             | Działalność holdingowa i finansowa                                                     |
| Murapol Real Estate S.A.                                                                    | Polska   | 100,00%                                                             | 100,00%         | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu i działalność holdingowa |
| Cross Bud S.A.                                                                              | Polska   | 100,00%                                                             | 100,00%         | Sprzedaż hurtowa mat. budowlanych                                                      |
| Murapol Projekt 59 sp. z o.o.                                                               | Polska   | 100,00%                                                             | 100,00%         | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu                          |
| MyMurapol sp. z o.o.                                                                        | Polska   | 100,00%                                                             | 100,00%         | Działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybud. przez spółki z Grupy      |
| Locomotive Management Ltd                                                                   | Cypr     | 100,00%                                                             | 100,00%         | Działalność holdingowa                                                                 |
| Media Developer.pl sp. z o.o.                                                               | Polska   | 100,00%                                                             | 100,00%         | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu                          |
| 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.<br>(dawniej Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o.) | Polska   | 100,00%                                                             | 100,00%         | Usługi związane z księgowością i administrowaniem                                      |

| Jednostka                                                                     | Siedziba | Procentowy udział Grupy<br>(pośrednio i bezpośrednio)<br>w kapitale |                 | Zakres działalności                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------|
|                                                                               |          | 30 września 2025<br>(niebadane)                                     | 31 grudnia 2024 |                                                               |
| Murapol Garbarnia sp. z o.o. sp.j.                                            | Polska   | 100,00%                                                             | 100,00%         | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu |
| Murapol Invest sp. z o.o. GDA S.K.A.                                          | Polska   | 100,00%                                                             | 100,00%         | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu |
| Murapol Nowe Winogrody sp. z o.o. 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 26 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 34 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 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                                        |
| 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 |
| Murapol Smidowicza sp. z o.o.                                                 | Polska   | 100,00%                                                             | 100,00%         | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu |
| Projekt Developer Real Estate sp. z o.o. (dawniej Murapol Westini sp. z o.o.) | Polska   | 100,00%                                                             | 100,00%         | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu |
| Murapol Wola House sp. z o.o.                                                 | Polska   | 100,00%                                                             | 100,00%         | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu |

| Jednostka                                     | Siedziba | Procentowy udział Grupy<br>(pośrednio i bezpośrednio)<br>w kapitale |                 | Zakres działalności                                           |
|-----------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------|
|                                               |          | 30 września 2025<br>(niebadane)                                     | 31 grudnia 2024 |                                                               |
| 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 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 |
| Projekt Częstochowa Kisielewskiego sp. z o.o. | Polska   | 82,50%                                                              | 82,50%          | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu |

Na dzień 30 września 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę w inwestycjach jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek.

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

### 3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji 17 listopada 2025 roku.

W ocenie Zarządu Spółki, na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, nie występują istotne niepewności dotyczące zdarzeń lub okoliczności, które mogłyby nasuwać wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. co najmniej roku od dnia bilansowego.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje wpływ potencjalnych negatywnych czynników mikro- i makroekonomicznych na działalność operacyjną Spółki oraz jej wyniki. Do dnia zatwierdzenia

sprawozdania finansowego Zarząd nie zidentyfikował istotnego negatywnego wpływu obecnej sytuacji rynkowej w postaci spadku sprzedaży mieszkań na działalność Spółki oraz 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 sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym 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 sprawozdanie finansowe Spółki.

## 5 Zmiany szacunków i korekty błędów

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

- szacunki i założenia w zakresie odpisów aktualizujących należności przedstawiono w nocie 17;
- szacunki w zakresie rezerw oraz rozliczeń biernych przedstawiono w nocie 19;
- szacunki w zakresie aktywa/rezerw na podatek odroczony przedstawiono w nocie 12;
- szacunki w zakresie wyceny opcji managerskich przedstawiono w nocie 26.1;
- szacunki w zakresie inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności oraz rezerw na pokrycie strat wycenianych metodą praw własności przedstawiono w nocie 14;
- szacunki w zakresie wyceny instrumentów pochodnych przedstawiono w nocie 21;
- szacunki w zakresie utraty wartości aktywów przedstawiono w sprawozdaniu za rok 2024;

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

W okresie bieżącym nie miały miejsca korekty błędów.

## 6 Sezonowość działalności

Działalność Spółki 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<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Rodzaj dobra lub usługi:                                           |                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |
| Wyroby gotowe                                                      | 143                                                            | -                                                              | -                                                              | -                                                              |
| Przychody ze sprzedaży usług                                       | 35 169                                                         | 10 529                                                         | 37 855                                                         | 11 080                                                         |
| <b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>                         | <b>35 312</b>                                                  | <b>10 529</b>                                                  | <b>37 855</b>                                                  | <b>11 080</b>                                                  |
| <i>Termin przekazania dóbr lub usług:<br/>w miarę upływu czasu</i> | 35 312                                                         | 10 529                                                         | 37 855                                                         | 11 080                                                         |
| <b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>                         | <b>35 312</b>                                                  | <b>10 529</b>                                                  | <b>37 855</b>                                                  | <b>11 080</b>                                                  |

Wszystkie przychody z umów z klientami występują na terenie Polski.

### 7.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami

Spółka nie rozpoznała żadnych aktywów ani zobowiązań z tytułu umów z klientami.

### 7.3 Zobowiązania do wykonania świadczeń

*Przychody ze sprzedaży usług zarządczych*

Zobowiązania Spółki do świadczenia usług zarządczych spełniane są w czasie trwania umowy. Charakter i cykliczność świadczonych usług powoduje, że klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści ze świadczonej usługi. Spółka ustala przychód z tytułu świadczenia usług zarządczych w okresach miesięcznych w wysokości, w jakiej ma prawo do otrzymania zapłaty za świadczone usługi. Terminy płatności za przekazane usługi wynoszą zazwyczaj 90 dni.

## 8 Informacje dotyczące segmentów działalności

Spółka nie wyodrębnia segmentów operacyjnych.

## 9 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

Dnia 6 listopada 2025 roku Zarząd spółki Murapol S.A. podjął decyzję o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2025 rok w kwocie 119 952 tys. PLN (2,94 PLN na akcję). Zarząd określił dzień, według którego ustalać się będzie uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2025 na dzień 17 grudnia 2025 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy za rok 2025 na dzień 22 grudnia 2025 r.

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

## 10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

|                                               | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>         |                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |
| Rezerwy                                       | 96                                                             | -                                                              | -                                                              | -                                                              |
| Odszkodowania                                 | 1                                                              | -                                                              | -                                                              | -                                                              |
| Zysk ze sprzedaży/likwidacji środków trwałych | 1                                                              | 1                                                              | 139                                                            | 116                                                            |
| Pozostałe przychody operacyjne                | 27                                                             | 5                                                              | 1 525*                                                         | 134                                                            |
| <b>Razem pozostałe przychody operacyjne</b>   | <b>125</b>                                                     | <b>6</b>                                                       | <b>1 664</b>                                                   | <b>250</b>                                                     |

|                                                            | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesiące<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesiące<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                         |                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |
| Rezerwa na koszty spraw sądowych i świadczenia pracownicze | -                                                              | -                                                              | -                                                              | (4)                                                            |
| Koszty postępowania sądowego                               | 175                                                            | 131                                                            | 66                                                             | 15                                                             |
| Odszkodowania                                              | -                                                              | -                                                              | 7                                                              | -                                                              |
| Koszty likwidacji środków trwałych                         | -                                                              | -                                                              | 4                                                              | 4                                                              |
| Inne                                                       | 127*                                                           | 25                                                             | -                                                              | -                                                              |
| <b>Razem pozostałe koszty operacyjne</b>                   | <b>302</b>                                                     | <b>156</b>                                                     | <b>77</b>                                                      | <b>15</b>                                                      |

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

## 11 Przychody i koszty finansowe

|                                          | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesiące<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesiące<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Przychody finansowe</b>               |                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |
| Odsetki bankowe                          | 1 398                                                          | 664                                                            | 1 537                                                          | 852                                                            |
| Odsetki od pożyczek                      | 4 531                                                          | 1 527                                                          | 1 690                                                          | 1 003                                                          |
| Wycena udzielonych poręczeń i gwarancji* | -                                                              | -                                                              | 731                                                            | 1                                                              |
| Wycena instrumentów pochodnych           | -                                                              | -                                                              | 4 189                                                          | (692)                                                          |
| Wycena instrumentów finansowych          | 314                                                            | (661)                                                          | -                                                              | -                                                              |
| Wycena modyfikacji pożyczek**            | -                                                              | -                                                              | 3 806                                                          | -                                                              |
| Różnice kursowe                          | -                                                              | -                                                              | 28                                                             | (16)                                                           |
| Pozostałe przychody finansowe            | -                                                              | -                                                              | 11                                                             | 1                                                              |
| <b>Razem przychody finansowe</b>         | <b>6 243</b>                                                   | <b>1 530</b>                                                   | <b>11 992</b>                                                  | <b>1 149</b>                                                   |

\* Gwarancje i poręczenia prezentowane są w nocie 20 oraz 23.2.

\*\* W pierwszym półroczu 2024 roku, zgodnie z zawartymi aneksami do umów pożyczek otrzymanych wydłużającymi termin zapłaty, dokonano wyceny wpływu tej modyfikacji na wynik finansowy.

|                                           | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Koszty finansowe</b>                   |                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |
| Odsetki i prowizje od kredytów i pożyczek | 43 785                                                         | 12 906                                                         | 49 866                                                         | 16 579                                                         |
| Odsetki i prowizje od obligacji           | 16 336                                                         | 6 437                                                          | 5 644                                                          | 4 167                                                          |
| Odsetki od zobowiązań                     | 17                                                             | 17                                                             | 1                                                              | -                                                              |
| Odsetki z tytułu leasingu                 | 611                                                            | 206                                                            | 792                                                            | 278                                                            |
| Wycena udzielonych poręczeń i gwarancji** | 32                                                             | -                                                              | -                                                              | -                                                              |
| Wycena instrumentów finansowych*          | -                                                              | -                                                              | 2 373                                                          | (1 208)                                                        |
| Wycena instrumentów pochodnych            | 688                                                            | 653                                                            | -                                                              | -                                                              |
| Różnice kursowe                           | 62                                                             | 3                                                              | -                                                              | -                                                              |
| Inne                                      | 1                                                              | -                                                              | 48                                                             | 2                                                              |
| <b>Razem koszty finansowe</b>             | <b>61 532</b>                                                  | <b>20 222</b>                                                  | <b>58 724</b>                                                  | <b>19 818</b>                                                  |

\* pozycja zawiera głównie wycenę kredytu.

\*\* Gwarancje i poręczenia prezentowane są w nocie 20 oraz 23.2.

## 12 Podatek dochodowy

### 12.1 Obciążenia podatkowe

|                                                                          | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>                               |                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |
| Bieżący podatek dochodowy                                                | (1 941)                                                        | (2 700)                                                        | (1 310)                                                        | (74)                                                           |
| Odroczony podatek dochodowy                                              | (1 559)                                                        | (518)                                                          | 1 963                                                          | 820                                                            |
| <b>Obciążenie podatkowe wykazane w zysku</b>                             | <b>(3 500)</b>                                                 | <b>(3 218)</b>                                                 | <b>653</b>                                                     | <b>746</b>                                                     |
| Inne całkowite dochody                                                   | -                                                              | -                                                              | -                                                              | -                                                              |
| <b>Korzyść/Obciążenie podatkowe ujęte w innych całkowitych dochodach</b> | <b>-</b>                                                       | <b>-</b>                                                       | <b>-</b>                                                       | <b>-</b>                                                       |

\*Zawiera wartość bieżącego podatku dochodowego wynikającej z korekty rozliczenia Podatkowej Grupy Kapitałowej dokonanej w bieżącym roku.

## 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 przedstawia się następująco:

|                                                                                   | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem</b>                                 | <b>128 419</b>                                                 | <b>31 274</b>                                                  | <b>130 770</b>                                                 | <b>28 643</b>                                                  |
| Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% | 24 400                                                         | 5 942                                                          | 24 846                                                         | 5 442                                                          |
| Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów**                        | 4 667                                                          | 4 327                                                          | 645                                                            | 214                                                            |
| Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania                              | (6)                                                            | (1)                                                            | (11)                                                           | (2)                                                            |
| Udział w zyskach jednostek wycenianych metodą praw własności                      | (33 560)                                                       | (9 120)                                                        | (32 185)                                                       | (8 560)                                                        |
| Korekty z tytułu Podatkowej Grupy Kapitałowej*                                    | 7 186                                                          | 1 846                                                          | 6 197                                                          | 2 171                                                          |
| Inne (w tym korekty roku ubiegłego)                                               | 813                                                            | 224                                                            | (145)                                                          | (11)                                                           |
| <b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 2,8% ( 2024:0,5%)</b>   | <b>3 500</b>                                                   | <b>3 218</b>                                                   | <b>(653)</b>                                                   | <b>(746)</b>                                                   |
| <b>Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w zysku lub stracie</b>                | <b>3 500</b>                                                   | <b>3 218</b>                                                   | <b>(653)</b>                                                   | <b>(746)</b>                                                   |

\* Obciążenia z tytułu podatku dochodowego w roku podatkowym 2024 oraz 2025 Murapol S.A., wraz ze spółką zależną Murapol Real Estate S.A., rozlicza w ramach Podatkowej Grupy Kapitałowej. W okresie bieżącym, kwota podatku w wysokości 7 186 tys. PLN dotyczy głównie wykorzystania, we wspólnym rozliczeniu podatkowym, aktywa na podatek odroczony od limitu kosztów finansowania dłużnego.

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

## 12.3 Odroczony podatek dochodowy

Podatek odroczony wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

|                                                  | 30 wrzesień 2025<br>(niebadane) | 31 grudnia 2024 |
|--------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 36 393                          | 36 399          |
| Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (4 582)                         | (3 029)         |
|                                                  | <b>31 811</b>                   | <b>33 370</b>   |

Wzrost wartości rezerwy z tytułu podatku odroczonego jest głównie wynikiem zwiększenia rezerwy z tytułu niezapłaconych odsetek od pożyczek udzielonych.

## 13 Rzeczowe aktywa trwałe

### **Kupno i sprzedaż**

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 433 tys. PLN. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 2 072 tys. PLN.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 342 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 164 tys. PLN.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku Spółka sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 452 tys. PLN, a w okresie porównawczym zakończonym 30 września 2024 roku o wartości brutto 2 129 tys. PLN.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku Spółka nie sprzedała/zlikwidowała składników rzeczowych aktywów trwałych. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku Spółka sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 221 tys. PLN.

### **Odpisy z tytułu utraty wartości**

W okresie zakończonym 30 września 2025 roku oraz w okresie porównawczym zakończonym 30 września 2024 roku Spółka nie rozpoznała odpisu z tytułu utraty wartości środków trwałych.

## 14 Inwestycje w jednostki zależne wyceniane metodą praw własności

| Inwestycje w spółki zależne                                                              | wycena metodą praw własności na dzień 30 września 2025 (niebadane) | wycena metodą praw własności na dzień 31 grudnia 2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Locomotive Management Limited                                                            | 263 641                                                            | 255 415                                               |
| Polski Deweloperski FIZ                                                                  | 389 287                                                            | 376 746                                               |
| Murapol Real Estate S.A.                                                                 | 508 712                                                            | 464 725                                               |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. Deweloper Sp. J.                                              | 64                                                                 | 63                                                    |
| Murapol Garbarnia Sp. z o.o. Sp. J.                                                      | 72                                                                 | 69                                                    |
| Murapol Invest Sp. z o.o. GDA S.K.A.                                                     | 6 390                                                              | 6 225                                                 |
| Murapol Projekt 59 sp. z o.o.                                                            | 38 151                                                             | 37 133                                                |
| Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. J.                                                 | 92                                                                 | 90                                                    |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 3 Sp. J.                                                      | 163                                                                | 157                                                   |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 12 Sp. J.                                                     | 98                                                                 | 95                                                    |
| Murapol Projekt 26 Sp. z o.o.                                                            | 1 076                                                              | 1 655                                                 |
| Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.                                                            | 3                                                                  | 2                                                     |
| Murapol Projekt 34 Sp. z o.o.                                                            | 118                                                                | 1 657                                                 |
| Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.                                                            | 250                                                                | 1 222                                                 |
| Murapol Projekt 37 Sp. z o.o.                                                            | 1 286                                                              | 4 278                                                 |
| Murapol Projekt 39 Sp. z o.o.                                                            | 3 475                                                              | 3 392                                                 |
| Murapol Projekt 42 Sp. z o.o.                                                            | -                                                                  | 839                                                   |
| Murapol Projekt 43 Sp. z o.o.                                                            | 51 874                                                             | 15 597                                                |
| Murapol Projekt 45 Sp. z o.o.                                                            | 21 986                                                             | 21 312                                                |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. Sp. J.                                                        | 7 087                                                              | 7 108                                                 |
| Media Deweloper.pl sp. z o.o.                                                            | (963)                                                              | (920)                                                 |
| Murapol Projekt Sp. z o.o.                                                               | (2 234)                                                            | (2 183)                                               |
| MFM Capital 2 Sp. z o.o.                                                                 | 12 997                                                             | 12 591                                                |
| MFM Capital 3 Sp. z o.o.                                                                 | 123                                                                | 120                                                   |
| MFM Capital 4 Sp. z o.o.                                                                 | 123                                                                | 120                                                   |
| MFM Capital 5 Sp. z o.o.                                                                 | 123                                                                | 120                                                   |
| MFM Capital 6 Sp. z o.o.                                                                 | 123                                                                | 119                                                   |
| Murapol Nowy Złocień 23 Sp. z o.o.                                                       | 9 744                                                              | 9 145                                                 |
| <b>Razem – inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b>                | <b>1 317 058</b>                                                   | <b>1 219 995</b>                                      |
| <b>Razem – rezerwa na pokrycie strat w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b> | <b>(3 197)</b>                                                     | <b>(3 103)</b>                                        |

Dla spółek dla których wycena na dzień bilansowy jest negatywna, Spółka zgodnie z MSR 28 rozpoznała zobowiązanie na pokrycie strat w zakresie, w jakim Spółka uważa, że posiada zwyczajowo oczekiwany obowiązek pokrycia tych strat.

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku zaprezentowano kwotę 176 632 tys. PLN, za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku zaprezentowano kwotę 47 996 tys. PLN (w okresie porównawczym 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku zaprezentowano kwotę 169 393 tys. PLN, w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku zaprezentowano kwotę 45 050 tys. PLN) tytułem wyceny posiadanych udziałów w spółkach zależnych metodą praw własności.

Bilansowa zmiana stanu aktywów: Inwestycje w jednostki zależne wycenione metodą praw własności, w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku, obejmuje wyżej wymienioną wycenę pomniejszoną o otrzymane dywidendy w kwocie 79 664 tys. PLN.

Spółka nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostki zależne.

## 15 Zapasy

|                                                                                                                                    | 30 września 2025<br>(niebadane) | 31 grudnia 2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Towary (według ceny nabycia)                                                                                                       | 149                             | 149             |
| Wyroby gotowe:                                                                                                                     |                                 |                 |
| - według kosztu wytworzenia                                                                                                        | 2 034                           | 2 266           |
| - według wartości netto możliwej do uzyskania                                                                                      | 761                             | 834             |
| <b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b> | <b>910</b>                      | <b>983</b>      |

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku oraz w okresie porównawczym zakończonym 30 września 2024 roku Spółka nie zwiększała odpisów aktualizujących na zapasy.

## 16 Pozostałe aktywa niefinansowe

|                                        | 30 września 2025<br>(niebadane) | 31 grudnia 2024 |
|----------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Polisy, ubezpieczenia                  | 196                             | 85              |
| Nadpłacone koszty usług HR, IT         | 476                             | 156             |
| Licencje krótkoterminowe i subskrypcje | 1 466                           | 1 016           |
| Pozostałe                              | 200                             | 143             |
| <b>Razem</b>                           | <b>2 338</b>                    | <b>1 400</b>    |
| Krótkoterminowe                        | 1 989                           | 1 095           |
| Długoterminowe                         | 349                             | 305             |

## 17 Należności z tytułu dostaw i usług, dywidend oraz pozostałe (krótko i długoterminowe)

|                                                         | 30 września 2025<br>(niebadane) | 31 grudnia 2024 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>               | <b>12 560</b>                   | <b>31 454</b>   |
| <b>Należności z tytułu dywidend i pozostałe, w tym:</b> | <b>34 247</b>                   | <b>48 939</b>   |
| Rozrachunki publicznoprawne                             | 19 004                          | 18 628          |
| Kaucje na najem lokali                                  | 1 178                           | 1 138           |
| Rozrachunki z podmiotami powiązanymi z akcjonariuszem   | 12 242                          | 11 722          |
| Rozrachunki spółki w Grupie                             | 620                             | 650             |
| Należności z tytułu podatkowej grupy kapitałowej        | 1 201                           | 16 800          |
| Pozostałe                                               | 2                               | 1               |
| <b>Należności ogółem netto</b>                          | <b>46 807</b>                   | <b>80 393</b>   |
| - krótkoterminowe                                       | 34 908                          | 79 257          |
| - długoterminowe                                        | 11 899                          | 1 136           |
| Odpis aktualizujący należności                          | 536                             | 771             |
| <b>Należności ogółem brutto</b>                         | <b>47 343</b>                   | <b>81 164</b>   |

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 14 do 180 dni.

Rozrachunki publicznoprawne dotyczą przedpłaty z tytułu podatku u źródła w kwocie 18,6 mln PLN w związku z wypłaconą dywidendą 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.

Zarząd Spółki 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 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 2025 r. spłata całkowita nastąpi do 31 grudnia 2029 r. przy

czym AEREF V PL Investment S.a.r.l. Zobowiązany jest do dokonania zapłaty kwoty nie mniejszej niż 1 mln PLN do 31 grudnia każdego kolejnego roku począwszy od 2025 r.

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

|                             | 30 września 2025<br>(niebadane) | 30 września 2024<br>(niebadane) |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Na dzień 1 stycznia</b>  | <b>771</b>                      | <b>810</b>                      |
| Zwiększenia                 | -                               | 423                             |
| Zmniejszenia                | (235)                           | (28)                            |
| <b>Na dzień 30 września</b> | <b>536</b>                      | <b>1 205</b>                    |

## 18 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale

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

| Imię i Nazwisko (nazwa)                                              | Liczba akcji<br>uprzywilejowanych | Liczba akcji<br>zwykłych | Liczba głosów     | % głosów<br>na WZA |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|
| AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o.*                                    | -                                 | 17 560 000               | 17 560 000        | 43,04%             |
| Nationale-Nederlanden<br>Powszechne Towarzystwo<br>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%              |
| Poddebice Retail Invest sp. z o.o.*                                  | -                                 | 1 020 000                | 1 020 000         | 2,50%              |
| Pozostali                                                            | -                                 | 12 323 045               | 12 323 045        | 30,20%             |
| <b>Razem</b>                                                         | <b>-</b>                          | <b>40 800 000</b>        | <b>40 800 000</b> | <b>100%</b>        |

\* 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 Poddebice 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 Poddebice Retail Invest sp. z o.o.

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

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

1. w następstwie przeprowadzonego procesu przyspieszonej budowy księgi popytu (ABB) na akcje Spółki Murapol S.A. posiadane przez AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. ("AEREF"), w dniu 21 maja 2025 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. w dniu 12 czerwca 2025 r. 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 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 2025r.

## 19 Rezerwy

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku wartość rezerw zmniejszyła się o 96 tys. PLN do kwoty 4 627 tys. PLN (w okresie porównawczym zakończonym 30 września 2024 roku: wartość rezerw zwiększyła się o 5 tys. PLN do kwoty 4 443 tys. PLN). Pozycja obejmuje głównie rezerwy na sprawy sądowe.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku brak zmian wartości rezerw (w okresie porównawczym zakończonym 30 września 2024 roku brak zmian wartości rezerw).

## 20 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji oraz pozostałe zobowiązania finansowe

|                                                                   | 30 września 2025<br>(niebadane) | 31 grudnia 2024 |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| <b>Krótkoterminowe</b>                                            | <b>469 855</b>                  | <b>113 160</b>  |
| Kredyty                                                           | 417 564                         | 63 855          |
| Pożyczki                                                          | 46 911                          | 45 368          |
| Obligacje                                                         | 2 746                           | 1 336           |
| <b>Razem zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji</b> | <b>467 221</b>                  | <b>110 559</b>  |
| Wycena udzielonych poręczeń, zabezpieczeń, gwarancji              | 984                             | 952             |
| Pozostałe instrumenty finansowe                                   | 1 650                           | 1 649           |
| <b>Razem pozostałe zobowiązania finansowe</b>                     | <b>2 634</b>                    | <b>2 601</b>    |
| <b>Długoterminowe</b>                                             | <b>409 647</b>                  | <b>677 255</b>  |
| Kredyty                                                           | -                               | 400 549         |
| Pożyczki                                                          | 162 071                         | 126 960         |
| Obligacje                                                         | 244 167                         | 145 737         |
| <b>Razem zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji</b> | <b>406 238</b>                  | <b>673 246</b>  |
| Pozostałe instrumenty finansowe                                   | 3 409                           | 4 009           |
| <b>Razem pozostałe zobowiązania finansowe</b>                     | <b>3 409</b>                    | <b>4 009</b>    |
| <b>Razem</b>                                                      | <b>879 502</b>                  | <b>790 415</b>  |

### Kredyty

Na dzień 30 września 2025 roku Spółka była stroną umowy kredytowej zawartej we wrześniu 2022 roku z konsorcjum banków. Spółce 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 Kapitałowej 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.

Splata 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 na 30.09.2025 roku:

| Bank                                                                | Kredytobiorca | Maksymalna kwota kredytu | Bieżące wykorzystanie kredytu | Ostateczny termin spłaty | Oprocentowanie   |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------|
| Konsorcjum banków: PEKAO S.A./SANTANDER Bank S.A. / Alior Bank S.A. | Murapol S.A.  | 550 000                  | 550 000                       | 30.06.2026               | WIBOR 3M + marża |

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

Umowy kredytowe udzielone na 31.12.2024 roku:

| Bank                                                                | Kredytobiorca | Maksymalna kwota kredytu | Bieżące wykorzystanie kredytu | Ostateczny termin spłaty | Oprocentowanie   |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------|
| Konsorcjum banków: PEKAO S.A./SANTANDER Bank S.A. / Alior Bank S.A. | Murapol S.A.  | 550 000                  | 550 000                       | 30.06.2026               | WIBOR 3M + marża |

Główne zabezpieczenia kredytów na 31.12.2024 r.:

Zabezpieczenie w postaci hipotek:

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

Zabezpieczenia inne:

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

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

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

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

---

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

6. umowa ustanowienia zastawów zwykłych i zastawu rejestrowego na prawach ochronnych na znaki towarowe zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## Obligacje

W dniu 29 kwietnia 2025 roku miała miejsce emisja 10 000 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii 1/2025, o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej wynoszącej 100 000 000 PLN. Cena emisji obligacji była równa ich wartości nominalnej. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,00% w skali roku. Dzień wykupu obligacji przypada na 29 kwietnia 2028 roku.

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

## Pozostałe instrumenty finansowe

Główną pozycją pozostałych zobowiązań finansowych jest zobowiązanie z tytułu zakupu udziałów w spółce MFM Capital 2 Sp. z o.o. w kwocie 4 008 tys. PLN, gdzie ostateczny termin zapłaty przypada na dzień 29 marca 2027 roku. Pozostała pozycja to zobowiązania ze spółkami wewnątrz grupy z realizacji projektów deweloperskich.

## 21 Pochodne instrumenty finansowe

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

## IRS

W 2022 roku w ramach umowy kredytowej Spółka 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 Spółka zawarła kontrakt typu interest rate swap zabezpieczający połowę uruchomionej transzy. W maju 2023 roku nastąpiło zwiększenie zabezpieczenia IRS do 75% ekspozycji kredytu. W styczniu 2024 roku wraz ze zwiększeniem kredytu spółka zawarła nowy kontrakt IRS tak by zabezpieczenie stanowiło 75% ekspozycji kredytu.

Zabezpieczenia w postaci hipotek:

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

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

|                                             | 30 września 2025<br>(niebadane) | 31 grudnia 2024 |
|---------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b> | <b>3 994</b>                    | <b>5 013</b>    |
| <b>Pozostałe zobowiązania, w tym:</b>       | <b>503</b>                      | <b>1 484</b>    |
| Rozrachunki publicznoprawne                 | 273                             | 1 099           |
| Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń              | 205                             | 215             |
| Inne                                        | 25                              | 170             |
| <b>Razem, w tym:</b>                        | <b>4 497</b>                    | <b>6 497</b>    |
| Długoterminowe                              | -                               | -               |
| Krótkoterminowe                             | 4 497                           | 6 497           |

Zarząd Spółki 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.

## 23 Inne istotne zmiany

### 23.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku w obszarze spraw administracyjnych nie wystąpiły inne istotne zmiany, poza opisanymi poniżej, których stroną jest Murapol S.A. w stosunku do stanu faktycznego opisanego w 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 złożył stosowne korekty informacji podatkowych i właściwe deklaracje oraz dokonał zapłaty należnych zobowiązań podatkowych wraz z odsetkami.

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

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

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nieobjętych rezerwą na dzień 30 września 2025 wynosi 7,4 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 7,6 mln PLN).

Wartość spraw sądowych objętych rezerwą na dzień 30 września 2025 roku wynosi 4,4 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 4,5 mln PLN).

Poza wyżej opisanymi oraz wymienionymi w punkcie 23.2 Spółka 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. | Cross Bud S.A.                                                                                      | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 8 000    | 2019-07-18 | bezterminowo |
| 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.,<br>Samaki Sp. z o.o.,<br>Soro Sp. z o.o.,<br>Moeda Sp. z o.o.,<br>Bank Pekao S.A. | Umowa gwarancji                      | 33 500   | 2021-10-28 | 2027-12-31   |
| Murapol S.A. | Santander Bank Polska S.A.<br>Aceno Sp. z o.o.                                                      | Umowa gwarancji                      | 5 462    | 2022-02-03 | 2032-12-31   |
| Murapol S.A. | Santander Bank Polska S.A.<br>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   |

| Gwarant      | Beneficjent                                                     | Przedmiot gwarancji | Do kwoty | Od         | Do         |
|--------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------|----------|------------|------------|
| Murapol S.A. | SCG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.              | Umowa poręczenia    | 21 500   | 2023-06-27 | 2026-12-31 |
| 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 |

### 23.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych

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

### 23.4 Zarządzanie kapitałem

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

### 23.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

|                                              | 30 września 2025<br>(niebadane) | 31 grudnia 2024 |
|----------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Środki pieniężne w banku i w kasie           | 55 377                          | 3 951           |
| w tym o ograniczonej możliwości dysponowania | -                               | -               |

## 24 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

### 24.1 Ryzyko stopy procentowej

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

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

*Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany*

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 Spółki.

|                                                                          | Zwiększenie<br>/zmniejszenie o<br>punkty procentowe | Wpływ na zysk lub<br>stratę brutto |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025<br/>(niebadane)</b> |                                                     |                                    |
| PLN                                                                      | + 5%                                                | (33 251)                           |
| PLN                                                                      | - 5%                                                | 33 251                             |
| <b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024</b>                               |                                                     |                                    |
| PLN                                                                      | + 5%                                                | (30 639)                           |
| PLN                                                                      | - 5%                                                | 30 639                             |

W 2022 roku w ramach umowy kredytowej Spółka zawarła kontrakt typu interest rate swap (IRS), dzięki czemu połowa kredytu była zabezpieczona przed zmianą stóp procentowych. W 2023 roku po uruchomieniu kolejnej transzy kredytu Grupa zawarła kontrakt typu interest rate swap zabezpieczający połowę uruchomionej transzy. W maju 2023 roku nastąpiło zwiększenie zabezpieczenia IRS do 75% ekspozycji kredytu. W styczniu 2024 roku wraz z uruchomieniem transzy kredytu opisanej w nocy 20, Spółka zawarła nowy kontrakt IRS tak by zabezpieczenie stanowiło 75% ekspozycji kredytu.

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

### 30 września 2025 roku

Oprocentowanie zmienne

|                                    | <1rok   | 1-2 lat | 2-3 lat | 3-4 lat | >4 lat | Ogółem  |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 55 377  | -       | -       | -       | -      | 55 377  |
| Kontrakty IRS (aktywa)             | -       | -       | -       | -       | -      | -       |
| Kredyty bankowe                    | 417 564 | -       | -       | -       | -      | 417 564 |
| Obligacje                          | 2 746   | 146 943 | 97 224  | -       | -      | 246 913 |
| Kontrakt IRS (zobowiązania)        | 549     | -       | -       | -       | -      | 549     |

### 31 grudnia 2024 roku

Oprocentowanie zmienne

|                                    | <1rok  | 1-2 lat | 2-3 lat | 3-4 lat | >4 lat | Ogółem  |
|------------------------------------|--------|---------|---------|---------|--------|---------|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 3 951  | -       | -       | -       | -      | 3 951   |
| Kontrakty 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   |

Pożyczki udzielone są oprocentowane w oparciu o stałą stopę.

## 24.2 Ryzyko związane z płynnością

Spółka 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 Spółki 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.

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

| 30 września 2025 roku<br>(niebadane)              | Wartość<br>bilansowa | Po<br>terminie<br>płatności | Poniżej 3<br>miesięcy | Od<br>3 do 12<br>miesięcy | Od<br>1 roku<br>do 5 lat | Powyżej<br>j 5 lat | Razem          |
|---------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------|----------------|
| Oprocentowane<br>kredyty, pożyczki i<br>obligacje | 873 459              | -                           | 31 079                | 485 056                   | 437 717                  | -                  | 953 852        |
| Pozostałe zobowiązania<br>finansowe               | 6 043                | -                           | 2 034                 | 600                       | 3 409                    | -                  | 6 043          |
| Instrumenty pochodne                              | 549                  | -                           | 183                   | 366                       | -                        | -                  | 549            |
| Zobowiązania z tytułu<br>leasingu                 | 12 493               | -                           | 644                   | 2 056                     | 7 912                    | 4 673              | 15 285         |
| Zobowiązania z tytułu<br>dostaw i usług           | 3 994                | 40                          | 3 954                 | -                         | -                        | -                  | 3 994          |
| Pozostałe zobowiązania                            | 230                  | -                           | 230                   | -                         | -                        | -                  | 230            |
| <b>Razem</b>                                      | <b>896 768</b>       | <b>40</b>                   | <b>38 124</b>         | <b>488 078</b>            | <b>449 038</b>           | <b>4 673</b>       | <b>979 952</b> |

| 31 grudnia 2024 roku                              | Wartości<br>bilansowe | Po<br>terminie<br>płatności | Poniżej 3<br>miesięcy | Od<br>3 do 12<br>miesięcy | Od<br>1 roku<br>do 5 lat | Powyżej<br>5 lat | Razem          |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|----------------|
| Oprocentowane<br>kredyty, pożyczki i<br>obligacje | 783 805               | -                           | 31 325                | 137 475                   | 722 780                  | -                | 891 581        |
| Pozostałe zobowiązania<br>finansowe               | 6 610                 | -                           | 2 301                 | 300                       | 4 009                    | -                | 6 610          |
| Instrumenty pochodne                              | 1 304                 | -                           | 326                   | 978                       | -                        | -                | 1 304          |
| Zobowiązania z tytułu<br>leasingu                 | 14 291                | -                           | 646                   | 1 930                     | 8 437                    | 6 123            | 17 136         |
| Zobowiązania z tytułu<br>dostaw i usług           | 5 013                 | 51                          | 4 906                 | 56                        | -                        | -                | 5 013          |
| Pozostałe zobowiązania                            | 385                   | -                           | 385                   | -                         | -                        | -                | 385            |
| <b>Razem</b>                                      | <b>811 408</b>        | <b>51</b>                   | <b>39 889</b>         | <b>140 740</b>            | <b>735 226</b>           | <b>6 123</b>     | <b>922 029</b> |

## 24.3 Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi posiadanymi przez Spółkę są: gotówka na rachunkach bankowych, należności handlowe i pozostałe z którymi związane jest maksymalne ryzyko kredytowe na jakie narażona jest Spółka w związku z posiadanymi aktywami finansowymi.

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

Poniższa tabela przedstawia pozycje tworzące ekspozycję na ryzyko kredytowe:

|                                            | 30 września 2025<br>(niebadane) | 31 grudnia 2024 |
|--------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług         | 12 560                          | 31 454          |
| Należności pozostałe długoterminowe*       | 11 899                          | 1 136           |
| Należności pozostałe krótkoterminowe*      | 3 343                           | 29 175          |
| Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe  | 61 622                          | 58 640          |
| Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe | 28 087                          | 27 060          |
| Środki pieniężne w banku i w kasie         | 55 377                          | 3 951           |
| <b>Razem</b>                               | <b>172 888</b>                  | <b>151 416</b>  |

\*Pozostałe należności zawierają głównie należności od AEREF V PL Investment S.a.r.l. opisane w notcie 17.

Główne ryzyko kredytowe Spółki związane jest przede wszystkim z należnościami handlowymi i pożyczkami prezentowanymi jako pozostałe aktywa finansowe długoterminowe. Kwoty prezentowane w bilansie są wartościami netto, po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące, oszacowane przez kierownictwo Spółki na podstawie przeszłych doświadczeń oraz oceny aktualnej sytuacji ekonomicznej.

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 Spółki informacji mogących mieć wpływ na przyszłe straty kredytowe. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

Poniższa tabela przedstawia strukturę wiekową należności handlowych:

| Przedział    | 30 września 2025<br>(niebadane) | 31 grudnia 2024 |
|--------------|---------------------------------|-----------------|
| Bieżące      | 12 540                          | 31 449          |
| 1-30         | 7                               | 3               |
| 31-60        | 2                               | -               |
| 61-90        | 2                               | 2               |
| 91-180       | 9                               | -               |
| >180         | -                               | -               |
| <b>Razem</b> | <b>12 560</b>                   | <b>31 454</b>   |

Ryzyko kredytowe dotyczące środków pieniężnych jest ograniczone, ponieważ kontrahentami Spółki 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     | 0,14%                                                               | 100%                                                                                                     |
| przeterminowane do 30  | 1,88%                                                               | 100%                                                                                                     |
| przeterminowane 31-60  | 5,3%                                                                | 100%                                                                                                     |
| przeterminowane 61-90  | 10,53%                                                              | 100%                                                                                                     |
| przeterminowane 91-180 | 20,00%                                                              | 100%                                                                                                     |
| przeterminowane od 181 | 100,00%                                                             | 100%                                                                                                     |

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym (PD na poziomie 0,11%). Ponadto Spółka dokonuje indywidualnej analizy każdej pożyczki.

## 25 Instrumenty finansowe

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

|                                                               | Kategoria<br>zgodnie<br>z MSSF 9 | Wartość bilansowa                       |                         | Wartość godziwa                         |                         |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|
|                                                               |                                  | 30 września<br>2025 roku<br>(niebadane) | 31 grudnia<br>2024 roku | 30 września<br>2025 roku<br>(niebadane) | 31 grudnia<br>2024 roku |
| Aktywa finansowe                                              |                                  |                                         |                         |                                         |                         |
| Pozostałe aktywa finansowe                                    | AFWwZK                           | 89 709                                  | 85 700                  | 89 709                                  | 85 700                  |
| Instrumenty pochodne IRS                                      | IPPdO                            | -                                       | 1 443                   | -                                       | 1 443                   |
| Należności z tytułu dostaw i usług / pozostałe należności     | AFWwZK                           | 27 803                                  | 61 765                  | 27 803                                  | 61 765                  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                            | AFWwZK                           | 55 377                                  | 3 951                   | 55 377                                  | 3 951                   |
|                                                               |                                  | 172 889                                 | 152 859                 | 172 889                                 | 152 859                 |
| Zobowiązania finansowe                                        |                                  |                                         |                         |                                         |                         |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                | ZFWwZK                           | 12 493                                  | 14 291                  | 12 493                                  | 14 291                  |
| Instrumenty pochodne IRS                                      | IPPdO                            | 549                                     | 1 304                   | 549                                     | 1 304                   |
| Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje           | ZFWwZK                           | 873 459                                 | 783 805                 | 873 459                                 | 783 805                 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe                              | ZFWwZK                           | 6 043                                   | 6 610                   | 6 043                                   | 6 610                   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług / pozostałe zobowiązania | ZFWwZK                           | 4 225                                   | 5 228                   | 4 225                                   | 5 228                   |
|                                                               |                                  | 896 769                                 | 811 238                 | 896 769                                 | 811 238                 |

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

IPPdO – Instrumenty pochodne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

Przy szacowaniu wartości godziwej zastosowano następujące metody i założenia:

- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, 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.

## 26 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku i 30 września 2024 roku lub na dzień 31 grudnia 2024 roku:

|                                                                                 | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres<br>9 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) | Okres<br>3 miesięcy<br>zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>zakup usług przez:</b>                                                       | <b>6 195</b>                                                   | <b>1 965</b>                                                   | <b>6 967</b>                                                   | <b>2 235</b>                                                   |
| Murapol S.A. od:                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |
| - spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu | 5 776                                                          | 1 861                                                          | 6 451                                                          | 2 140                                                          |
| - jednostek zależnych                                                           | 419                                                            | 104                                                            | 516                                                            | 95                                                             |
| <b>sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:</b>                              | <b>34 905</b>                                                  | <b>10 435</b>                                                  | <b>37 616</b>                                                  | <b>10 971</b>                                                  |
| Murapol S.A. na rzecz:                                                          |                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |
| - jednostek zależnych                                                           | 34 905                                                         | 10 435                                                         | 37 616                                                         | 10 971                                                         |
| <b>odsetki od pożyczek otrzymanych przez:</b>                                   | <b>7 882</b>                                                   | <b>2 692</b>                                                   | <b>6 780</b>                                                   | <b>2 277</b>                                                   |
| Murapol S.A. od:                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |
| - jednostek zależnych                                                           | 7 882                                                          | 2 692                                                          | 6 780                                                          | 2 277                                                          |
| <b>odsetki od pożyczek udzielonych przez:</b>                                   | <b>4 012</b>                                                   | <b>1 352</b>                                                   | <b>1 690</b>                                                   | <b>1 003</b>                                                   |
| Murapol S.A. do:                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |
| - jednostek zależnych                                                           | 4 012                                                          | 1 352                                                          | 1 690                                                          | 1 003                                                          |

|                                                                                  | 30 września 2025<br>(niebadane) | 31 grudnia 2024 |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| <b>Należności od podmiotów powiązanych:</b>                                      | <b>116 337</b>                  | <b>159 770</b>  |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>                                        | <b>12 519</b>                   | <b>44 846</b>   |
| Murapol S.A. do:                                                                 |                                 |                 |
| - jednostek zależnych                                                            | 12 519                          | 44 846          |
| <b>Pozostałe należności</b>                                                      | <b>14 134</b>                   | <b>29 249</b>   |
| Murapol S.A. do:                                                                 |                                 |                 |
| - spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu* | 12 300                          | 11 785          |
| - jednostek zależnych                                                            | 1 834                           | 17 464          |
| <b>Należności z tytułu pożyczek</b>                                              | <b>89 684</b>                   | <b>85 675</b>   |
| Murapol S.A. do:                                                                 |                                 |                 |
| - jednostek zależnych                                                            | 89 684                          | 85 675          |
| <b>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:</b>                                 | <b>216 555</b>                  | <b>180 663</b>  |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw</b>                                              | <b>2 514</b>                    | <b>2 678</b>    |
| Murapol S.A. od:                                                                 |                                 |                 |
| - spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu  | 2 458                           | 2 622           |
| - jednostek zależnych                                                            | 56                              | 56              |
| <b>Pozostałe zobowiązania</b>                                                    | <b>5 059</b>                    | <b>5 657</b>    |
| Murapol S.A. od:                                                                 |                                 |                 |
| - spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu  | -                               | -               |
| - jednostek zależnych                                                            | 5 059                           | 5 657           |
| <b>Zobowiązania z tytułu pożyczek</b>                                            | <b>208 982</b>                  | <b>172 328</b>  |
| Murapol S.A. od:                                                                 |                                 |                 |
| - jednostek zależnych                                                            | 208 982                         | 172 328         |

\*Pozostałe należności zawierają należności od AEREF V PL Investment S.a.r.l. opisane w notcie nr 17.

## 26.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

|                                         | Okres 9 miesięcy zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres 3 miesięcy zakończony<br>30.09.2025<br>(niebadane) | Okres 9 miesięcy zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) | Okres 3 miesięcy zakończony<br>30.09.2024<br>(niebadane) |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Zarząd</b>                           |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze | 3 103                                                    | 500                                                      | 3 318                                                    | 439                                                      |
| Premia motywacyjna                      | 1 455                                                    | 490                                                      | 1 875                                                    | 625                                                      |
| <b>Rada Nadzorcza</b>                   |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze | 410                                                      | 135                                                      | 346                                                      | 135                                                      |
|                                         | <b>4 968</b>                                             | <b>1 125</b>                                             | <b>5 539</b>                                             | <b>1 199</b>                                             |

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 roku, 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 tę transakcję jako rozliczaną w instrumentach kapitałowych.

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

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

## 27 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Dnia 6 listopada 2025 roku Zarząd spółki Murapol S.A. podjął decyzję o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2025 rok w kwocie 119 952 tys. PLN (2,94 PLN na akcję). Zarząd określił dzień, według którego ustalać się będzie uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2025 na dzień 17 grudnia 2025 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy za rok 2025 na dzień 22 grudnia 2025 r.

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

## Podpisy

### Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

Grzegorz Ryguła  
Dyrektor ds. Sprawozdawczości

Podpis

### Podpisy Członków Zarządu

Nikodem Iskra  
Prezes Zarządu

Podpis

Przemysław Kromer  
Członek Zarządu

Podpis

Iwona Sroka  
Członek Zarządu

Podpis

