

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Murapol S.A.

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku
Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE



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	14
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	15
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	18
12.3 Odroczony podatek dochodowy	19
13 Rzeczowe aktywa trwałe	19
14 Inwestycje w jednostki zależne wyceniane metodą praw własności.....	20
15 Zapasy	21
16 Pozostałe aktywa niefinansowe.....	21
17 Należności z tytułu dostaw i usług, dywidend oraz pozostałe (krótko i długoterminowe) ..	22
18 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale	23
19 Rezerwy	24
20 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji oraz pozostałe zobowiązania finansowe.....	25
21 Pochodne instrumenty finansowe	28
22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe (krótko i długoterminowe)	29
23 Inne istotne zmiany	29
23.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne	29
23.2 Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe ..	30
23.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych	31
23.4 Zarządzanie kapitałem	31
23.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31
24 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	31
24.1 Ryzyko stopy procentowej.....	31

24.2	Ryzyko związane z płynnością	33
24.3	Ryzyko kredytowe	34
25	Instrumenty finansowe	35
26	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	36
26.1	Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy	39
27	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	40
	Podpisy	41

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	7.1	10 452	12 604
Przychody ze sprzedaży	7.1	10 452	12 604
Koszt własny sprzedaży		(7 607)	(9 593)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		2 845	3 011
Pozostałe przychody operacyjne	10	60	82
Koszty ogólnego zarządu		(197)	(480)
Zysk/strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(16)	120
Pozostałe koszty operacyjne	10	(48)	(174)
Wycena udziałów metodą praw własności	14	27 397	84 399
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		30 041	86 958
Przychody finansowe	11	8 684	1 815
Koszty finansowe	11	(17 333)	(19 523)
Zysk/(strata) brutto		21 392	69 250
Podatek dochodowy	12	(1 081)	(566)
Zysk/(strata) netto za okres		20 311	68 684
Inne całkowite dochody netto		-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		20 311	68 684
Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
- Podstawowy i rozwodniony z zysku za okres		0,50	1,68

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
AKTYWA			
Aktywa trwałe		1 527 376	1 498 280
Aktywa niematerialne		1 240	1 354
Rzeczowe aktywa trwałe	13	12 163	12 648
Inwestycje w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	14	1 359 283	1 331 836
Pozostałe aktywa finansowe		110 487	108 903
Instrumenty pochodne długoterminowe	21	2 428	-
Pozostałe należności	17	10 027	10 896
Pozostałe aktywa niefinansowe	16	283	308
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12.3	31 465	32 335
Aktywa obrotowe		63 811	80 147
Zapasy	15	910	910
Należności z tytułu dostaw i usług	17	21 291	11 828
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	119
Należności pozostałe	17	29 197	21 875
Pozostałe aktywa finansowe		14	14
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	21	532	-
Pozostałe aktywa niefinansowe	16	2 340	1 867
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23.5	9 527	43 534
AKTYWA RAZEM		1 591 187	1 578 427

	Nota	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
PASYWA			
Kapitał własny		664 083	643 175
Kapitał podstawowy	18	2 040	2 040
Zyski zatrzymane / Niepokryte straty		641 732	404 517
Wynik finansowy okresu		20 311	236 618
Zobowiązania długoterminowe		857 581	871 149
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	20	844 864	853 161
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	1	3 409
Instrumenty pochodne długoterminowe	21	-	2 216
Rezerwa na pokrycie strat w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14	3 374	3 324
Zobowiązania z tytułu leasingu		9 342	9 039
Zobowiązania krótkoterminowe		69 523	64 103
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22	4 035	6 629
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	20	44 530	44 007
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	5 734	2 631
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	21	480	1 489
Zobowiązania z tytułu leasingu		2 167	3 003
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		7 429	-
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	22	518	1 717
Rezerwy	19	4 626	4 626
Rozliczenia międzyokresowe		4	1
Zobowiązania ogółem		927 104	935 252
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		1 591 187	1 578 427

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk / (strata) brutto		21 392	69 250
Korekty o pozycje:		(29 504)	(65 792)
Amortyzacja		778	776
(Zwiększenie) / zmniejszenie stanu należności		(7 435)	4 289
(Zwiększenie) / zmniejszenie stanu zapasów		-	73
(Zwiększenie) / zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(448)	(1 037)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych		(3 849)	(643)
Koszty premii motywacyjnej		597	480
Przychody finansowe	11	(8 539)	(1 784)
Koszty finansowe	11	17 332	19 523
Udział w zyskach jednostek wycenianych metodą praw własności	14	(27 397)	(84 399)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		16	(120)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		3	(142)
Pozostałe		121	(192)
Podatek dochodowy zapłacony		(683)	(2 616)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(8 112)	3 458
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		(68)	(81)
Nabycie udziałów		(300)	(300)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(368)	(381)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek / kredytów		-	28 500

Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(684)	(660)
Spłata pożyczek/kredytów		(10 725)	(16 190)
Odsetki i prowizje bankowe		(14 118)	(15 680)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(25 527)	(4 030)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(34 007)	(953)
Środki pieniężne na początek okresu	23.5	43 534	3 951
Środki pieniężne na koniec okresu	23.5	9 527	2 998

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane / niepokryte straty	Wynik finansowy roku obrotowego	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2026 roku		2 040	641 135	-	643 175
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	20 311	20 311
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za okres		-	-	20 311	20 311
Płatności w formie akcji	26.1	-	597	-	597
Dywidendy	9	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2026 roku (niebadane)		2 040	641 732	20 311	664 083

	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane / niepokryte straty	Wynik finansowy roku obrotowego	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku		2 040	602 801	-	604 841
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	68 684	68 684
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za okres		-	-	68 684	68 684
Płatności w formie akcji	26.1	-	480	-	480
Dywidendy	9	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2025 roku (niebadane)		2 040	603 281	68 684	674 005

Dodatkowe noty objaśniające

1 Informacje ogólne

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Murapol S.A. obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Sprawozdanie za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku nie podlegało badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

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 31 marca 2026 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 31 marca 2026 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 (pośrednio i bezpośrednio) w kapitale		Zakres działalności
		31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025	
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 [1]	Niemcy	n/d	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.	Polska	100,00%	100,00%	Usługi związane z księgowością i administrowaniem
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

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy (pośrednio i bezpośrednio) w kapitale		Zakres działalności
		31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025	
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.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Wola House sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Venture Partner S.A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność budowlana
Polski Deweloperski FIZ	Polska	100,00%	100,00%	Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
TP III Capital sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Projekt 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

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy (pośrednio i bezpośrednio) w kapitale		Zakres działalności
		31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025	
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 31 marca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę w inwestycjach jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku miała miejsce następująca zmiana w składzie Grupy:

[1] dokonano likwidacji spółki Murager GmbH.

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 19 maja 2026 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 2025 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 2025 roku, które zostało opublikowane w dniu 14 kwietnia 2026 roku.

Nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2026 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 2025;

Szczegółowy opis przyjętych założeń w poszczególnych obszarach szacunków przedstawiono w sprawozdaniu za rok 2025. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku nie wystąpiły istotne zmiany założeń oraz szacunków względem 2025 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 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>		
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	-	143
Przychody ze sprzedaży usług	10 452	12 461
Przychody z umów z klientami ogółem	10 452	12 604
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>		
w określonym momencie	-	143
w miarę upływu czasu	10 452	12 461
Przychody z umów z klientami ogółem	10 452	12 604

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 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. Termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy za rok 2025 przypadął na dzień 22 grudnia 2025 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku Spółka wypłaciła dywidendę za 2024 rok w łącznej wysokości 200 328 tys. PLN (4,91 PLN na akcję), na którą składała 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.

10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)
Pozostałe przychody operacyjne		
Odszkodowania	13	2
Pozostałe przychody operacyjne	47	80
Razem pozostałe przychody operacyjne	60	82

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)
Pozostałe koszty operacyjne		
Koszty postępowania sądowego	18	24
Inne	30	150
Razem pozostałe koszty operacyjne	48	174

11 Przychody i koszty finansowe

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)
Przychody finansowe		
Odsetki bankowe	145	31
Odsetki od pożyczek	1 754	1 323
Wycena udzielonych poręczeń i gwarancji	7	-
Wycena instrumentów pochodnych*	6 185	282
Wycena instrumentów finansowych	-	179
Różnice kursowe	477	-
Pozostałe przychody finansowe	116	-
Razem przychody finansowe	8 684	1 815

* Instrumenty pochodne prezentowane są w nocie 21.

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)
Koszty finansowe		
Odsetki i prowizje od kredytów i pożyczek	11 142	15 166
Odsetki i prowizje od obligacji	5 679	4 078
Odsetki od zobowiązań	1	-
Odsetki z tytułu leasingu	481	204
Wycena udzielonych poręczeń i gwarancji	-	36
Wycena instrumentów finansowych	30	-
Różnice kursowe	-	38
Inne	-	1
Razem koszty finansowe	17 333	19 523

12 Podatek dochodowy

12.1 Obciążenia podatkowe

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)
Sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy	(211)	-
Odroczony podatek dochodowy	(870)	(566)
Obciążenie podatkowe wykazane w zysku	(1 081)	(566)
Inne całkowite dochody	-	-
Korzyść/Obciążenie podatkowe ujęte w innych całkowitych dochodach	-	-

12.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej przedstawia się następująco:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)
Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem	21 392	69 250
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	4 064	13 158
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	182	170
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(19)	-
Udział w zyskach jednostek wycenianych metodą praw własności	(5 205)	(16 036)
Korekty z tytułu Podatkowej Grupy Kapitałowej*	2 063	2 443
Inne (w tym korekty roku ubiegłego)	(4)	831
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 5,1% (2025:0,8%)	1 081	566
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w zysku lub stracie	1 081	566

* Obciążenia z tytułu podatku dochodowego w roku podatkowym 2025 oraz 2026 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 2 063 tys. PLN dotyczy głównie wykorzystania, we wspólnym rozliczeniu podatkowym, aktywów na podatek odroczony od limitu kosztów finansowania dłużnego.

12.3 Odroczonego podatek dochodowy

Podatek odroczonego wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 465	36 339
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(4 000)	(4 004)
	31 465	32 335

13 Rzeczowe aktywa trwałe

Kupno i sprzedaż

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku Spółka nie nabyła rzeczowych aktywów trwałych. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 91 tys. PLN.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku Spółka sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 77 tys. PLN, a w okresie porównawczym zakończonym 31 marca 2025 roku o wartości brutto 402 tys. PLN.

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku oraz w okresie porównawczym 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 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 31 marca 2026 (niebadane)	wycena metodą praw własności na dzień 31 grudnia 2025
Locomotive Management Limited	267 548	265 113
Polski Deweloperski FIZ	395 278	391 520
Murapol Real Estate S.A.	526 548	511 862
Murapol Projekt Sp. z o.o. Deweloper Sp. J.	65	64
Murapol Garbarnia Sp. z o.o. Sp. J.	72	72
Murapol Invest Sp. z o.o. GDA S.K.A.	6 508	6 445
Murapol Projekt 59 sp. z o.o.	43 401	39 511
Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. J.	92	91
Murapol Projekt Sp. z o.o. 3 Sp. J.	166	164
Murapol Projekt Sp. z o.o. 12 Sp. J.	101	100
Murapol Projekt 26 Sp. z o.o.	1 410	1 401
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	2	1
Murapol Projekt 34 Sp. z o.o.	-	-
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	491	297
Murapol Projekt 37 Sp. z o.o.	1 260	1 275
Murapol Projekt 39 Sp. z o.o.	3 549	3 519
Murapol Projekt 42 Sp. z o.o.	-	-
Murapol Projekt 43 Sp. z o.o.	59 570	57 651
Murapol Projekt 45 Sp. z o.o.	22 526	22 299
Murapol Projekt Sp. z o.o. Sp. J.	6 991	7 007
Media Deweloper.pl sp. z o.o.	(1 061)	(1 043)
Murapol Projekt Sp. z o.o.	(2 312)	(2 281)
MFM Capital 2 Sp. z o.o.	13 178	13 052
MFM Capital 3 Sp. z o.o.	125	124
MFM Capital 4 Sp. z o.o.	125	124
MFM Capital 5 Sp. z o.o.	125	124
MFM Capital 6 Sp. z o.o.	125	124
Murapol Nowy Złocień 23 Sp. z o.o.	10 026	9 896
Razem – inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	1 359 283	1 331 836
Razem – rezerwa na pokrycie strat w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(3 374)	(3 324)

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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku zaprezentowano kwotę 27 397 tys. PLN (w okresie porównawczym 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku zaprezentowano kwotę 84 399 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 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku, obejmuje wyżej wymienioną wycenę.

Spółka nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostki zależne.

15 Zapasy

	31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Towary (według ceny nabycia)	149	149
Wyroby gotowe:		
- według kosztu wytworzenia	2 034	2 034
- według wartości netto możliwej do uzyskania	761	761
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	910	910

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku oraz w okresie porównawczym zakończonym 31 marca 2025 roku Spółka nie zwiększała odpisów aktualizujących na zapasy.

16 Pozostałe aktywa niefinansowe (krótko i długoterminowe)

	31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Polisy, ubezpieczenia	381	531
Nadpłacone koszty usług HR, IT	299	523
Licencje krótkoterminowe i subskrypcje	1 740	963
Pozostałe	203	158
Razem	2 623	2 175
Krótkoterminowe	2 340	1 867
Długoterminowe	283	308

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

	31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Należności z tytułu dostaw i usług	21 291	11 828
Należności z tytułu dywidend i pozostałe, w tym:	39 224	32 771
Rozrachunki publicznoprawne	18 893	18 628
Gwarancje, kaucje na najem lokali	311	1 174
Rozrachunki z podmiotami powiązаныmi z akcjonariuszem	10 894	12 417
Rozrachunki spółki w Grupie	661	551
Należności z tytułu podatkowej grupy kapitałowej	8 464	-
Pozostałe	1	1
Należności ogółem netto	60 515	44 599
Krótkoterminowe	50 488	33 703
Długoterminowe	10 027	10 896
<i>Odpis aktualizujący należności</i>	561	544
Należności ogółem brutto	61 076	45 143

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

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 publicznoprawne obejmują należności z tytułu podatku VAT oraz przedpłaty z tytułu podatku u źródła. Przedpłata z tytułu podatku u źródła w kwocie 18,6 mln PLN dotyczy dywidendy wypłaconej przez Emitenta za 2023 rok – stanowisko Emitenta w tym zakresie zostało opisane w sprawozdaniu rocznym za 2025 rok.

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 rl. zobowiązany jest do dokonania zapłaty kwoty nie mniejszej niż 1 mln PLN do 31 grudnia każdego kolejnego roku począwszy od 2025 roku powiększonej o należne odsetki. Pierwsza płatność została uregulowana w lutym 2026 r.

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

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)
Na dzień 1 stycznia	544	771
Zwiększenia	17	-
Zmniejszenia	-	(120)
Na dzień 31 marca	561	651

18 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 31 marca 2026 roku struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Imię i Nazwisko (nazwa)	Liczba akcji uprzywilejowanych	Liczba akcji zwykłych	Liczba głosów	% głosów na WZA
AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o.*	-	6 996 000	6 996 000	17,15%
Hampont sp. z o.o.*	-	6 892 000	6 892 000	16,89%
Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.**	-	4 757 113	4 757 113	11,66%
Forum Euro Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych*	-	2 652 000	2 652 000	6,50%
Norges Bank	-	2 079 842	2 079 842	5,10%
Pozostali	-	17 423 045	17 423 075	42,70%
Razem	-	40 800 000	40 800 000	100%

* W dniu 5 kwietnia 2024 roku 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 publicznej, zgodnie z którym podmioty te zobowiązały się do współdziałania we wszystkich sprawach związanych ze zwoływaniem i uczestnictwem w Walnych Zgromadzeniach Spółki, a w szczególności do wspólnego wykonywania prawa głosu z akcji na Walnych Zgromadzeniach Spółki. Zgodnie z tym porozumieniem, sposób wspólnego głosowania na Walnych Zgromadzeniach 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 roku Hampont sp. z o.o. oraz M Equity Invest sp. z o.o. (dawniej: Poddębice Retail Invest sp. z o.o.) zawarły odrębne porozumienie, o którym mowa w

art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ofercie publicznej, zgodnie z którym podmioty te zobowiązały się do współdziałania we wszystkich sprawach związanych ze zwoływaniem i uczestnictwem w Walnym Zgromadzeniu Spółki, a w szczególności do wspólnego wykonywania prawa głosu z akcji na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Zgodnie z tym porozumieniem, sposób wspólnego głosowania na Walnych Zgromadzeniach był określany przez Hampont sp. z o.o. po konsultacji z M Equity Invest sp. z o.o.. Następnie, w związku z umową przystąpienia zawartą przez Hampont sp. z o.o., M Equity Invest sp. z o.o. oraz Forum Euro Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (FEN FIZAN), a także nabyciem w dniu 26 listopada 2025 roku przez FEN FIZAN akcji od M Equity Invest sp. z o.o., podmiot M Equity Invest sp. z o.o. utracił status strony porozumienia, a w jego miejsce do porozumienia przystąpił FEN FIZAN.

** Stan posiadania akcji przez Nationale-Nederlanden Powszechnie 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 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku nie było zmian w strukturze właścicielskiej, w stosunku do danych zaprezentowanych w rocznym sprawozdaniu finansowym Murapol S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

19 Rezerwy

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku, jak również w okresie porównawczym zakończonym 31 marca 2025 roku, wartość rezerw nie uległa zmianie. Pozycja obejmuje głównie rezerwy na sprawy sądowe.

20 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji oraz pozostałe zobowiązania finansowe (krótko i długoterminowe)

	31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Krótkoterminowe	50 264	46 638
Kredyty	42 264	41 430
Pożyczki	-	-
Obligacje	2 266	2 577
Razem zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	44 530	44 007
Wycena udzielonych poręczeń, zabezpieczeń, gwarancji	978	983
Pozostałe instrumenty finansowe	4 756	1 648
Razem pozostałe zobowiązania finansowe	5 734	2 631
Długoterminowe	844 865	856 570
Kredyty	392 835	404 183
Pożyczki	206 450	204 137
Obligacje	245 579	244 841
Razem zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	844 864	853 161
Pozostałe instrumenty finansowe	1	3 409
Razem pozostałe zobowiązania finansowe	1	3 409
Razem	895 129	903 208

Wycena udzielonych poręczeń, zabezpieczeń i gwarancji jest przygotowywana w oparciu o udzielone przez Spółkę poręczenia, zabezpieczenia i gwarancje w Grupie (dla zobowiązań finansowych oraz handlowych).

Kredyty

Na dzień 31 marca 2026 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 Spółki oraz finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego. Dnia 17 listopada 2025 roku zawarty został aneks do umowy kredytowej, zgodnie z którym nastąpiło przedłużenie terminu spłaty kredytów do 30 czerwca 2029 roku z łączną wysokością kredytów wynoszącą 550 000 tys. PLN, na co składają się (iii) Transza Refinansująca A w kwocie 150 000 tys. PLN (iiii) Transza Refinansująca B w kwocie 300 000 tys. PLN oraz (iii) Kredyt Obrotowy w kwocie 100 000 tys. PLN. Na dzień 31 marca 2026 roku wykorzystano kredyt w kwocie 450 000 tys. PLN. Spłata kredytu terminowego następuje zgodnie z przyjętym

harmonogramem spłat, z czego 300 000 tys. PLN będzie spłacone jednorazowo, najpóźniej 30 czerwca 2029 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 31.03.2026 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu	Bieżące wykorzystanie kredytu	Ostateczny termin spłaty	Oprocentowanie
Konsorcjum banków: PEKAO S.A./SANTANDER Bank S.A.	Murapol S.A.	550 000	450 000	30.06.2029	WIBOR 3M + marża

Główne zabezpieczenia kredytów na 31.03.2026 r. – zabezpieczenia nie uległy zmianie w stosunku do tych na dzień 31.12.2025 r.

Umowy kredytowe udzielone na 31.12.2025 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu	Bieżące wykorzystanie kredytu	Ostateczny termin spłaty	Oprocentowanie
Konsorcjum banków: PEKAO S.A./SANTANDER Bank S.A.	Murapol S.A.	550 000	450 000	30.06.2029	WIBOR 3M + marża

Główne zabezpieczenia kredytów na 31.12.2025 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. 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 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, 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. jako kredytodawców;

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 3 708 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

	31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Aktywa	2 960	-
Instrumenty pochodne długoterminowe	2 428	-
Wycena IRS	2 428	-
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	532	-
Wycena IRS	532	-
	31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Zobowiązania	480	3 705
Instrumenty pochodne długoterminowe	-	2 216
Wycena IRS	-	2 216
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	480	1 489
Wycena IRS	480	1 489

IRS

Na dzień 1 stycznia 2025 roku Spółka była stroną kontraktów typu interest rate swap (IRS), które zabezpieczały 75% ekspozycji kredytu przed zmianą stóp procentowych. Kontrakty obowiązywały do czerwca 2026 roku. W 2025 roku w ramach umowy kredytowej Spółka zawarła kolejne kontrakty typu IRS, dzięki czemu 60% ekspozycji kredytu jest zabezpieczone przed zmianą stóp procentowych. Nowe kontrakty obowiązuje do czerwca 2029 roku.

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)

	31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 035	6 629
Pozostałe zobowiązania, w tym:	518	1 718
Rozrachunki publicznoprawne	283	1 116
Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	225	237
Zobowiązania z tytułu podatkowej grupy kapitałowej	-	356
Pozostałe	10	9
Razem, w tym:	4 553	8 347
Długoterminowe	-	-
Krótkoterminowe	4 553	8 347

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 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku w obszarze spraw administracyjnych nie wystąpiły istotne zmiany, których stroną jest Murapol S.A. w stosunku do stanu faktycznego opisanego w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nieobjętych rezerwą na dzień 31 marca 2026 wynosi 6,5 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła 7,0 mln PLN).

Wartość spraw sądowych objętych rezerwą na dzień 31 marca 2026 roku wynosi 4,5 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2025 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	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., Samaki Sp. z o. o., Soro Sp. z o. o., Moeda Sp. z o. o., Bank Pekao S.A.	Umowa gwarancji	33 500	2021-10-28	2027-12-31
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A. Aceno Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	5 462	2022-02-03	2032-12-31
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A. Life Spot Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	22 000	2023-02-07	2033-12-31
Murapol S.A.	Bank Pekao S. A.	Umowa gwarancji	28 848	2024-02-23	2034-12-31
Murapol S.A.	Life Spot Katowice Graniczna Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	62 591	2023-01-05	2035-01-22
Murapol S.A.	Life Spot Kraków Czerwone Maki Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	93 402	2023-02-01	2035-04-10
Murapol S.A.	Life Spot Kraków Lipska Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	59 690	2024-01-09	2036-03-12
Murapol S.A.	Life Spot Projekt 11 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	112 521	2024-01-08	2036-05-31
Murapol S. A	SCG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Umowa poręczenia	21 500	2023-06-27	2026-12-31
Murapol S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowe	225	2026-02-10	2027-03-31
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

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
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 31 marca 2026 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku) Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe ani na aktywa niematerialne.

23.4 Zarządzanie kapitałem

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 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:

	31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Środki pieniężne w banku i w kasie	9 527	43 534
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	1	-

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 /zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na zysk lub stratę brutto
Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 (niebadane)		
PLN	+ 5%	(34 171)
PLN	- 5%	34 171
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025		
PLN	+ 5%	(34 837)
PLN	- 5%	34 837

Na dzień 1 stycznia 2025 roku Spółka była stroną kontraktów typu interest rate swap (IRS), które zabezpieczały 75% ekspozycji kredytu przed zmianą stóp procentowych. Kontrakty obowiązywały do czerwca 2026 roku. W 2025 roku w ramach umowy kredytowej Spółka zawarła kolejne kontrakty typu IRS, dzięki czemu 60% ekspozycji kredytu jest zabezpieczone przed zmianą stóp procentowych. Nowe kontrakty obowiązują do czerwca 2029 roku.

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

31 marca 2026 roku (niebadane)

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 527	-	-	-	-	9 527
Kontrakty IRS (aktywa)	532	532	532	1 364	-	2 960
Kredyty bankowe	42 264	42 470	42 618	307 747	-	435 099
Obligacje	2 266	147 875	97 704	-	-	247 845
Kontrakt IRS (zobowiązania)	480	-	-	-	-	480

31 grudnia 2025 roku

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43 534	-	-	-	-	43 534
Kontrakty IRS (aktywa)	-	-	-	-	-	-
Kredyty bankowe	41 430	41 563	41 703	320 917	-	445 613
Obligacje	2 577	147 376	97 465	-	-	247 418
Kontrakt IRS (zobowiązania)	1 489	456	456	1 304	-	3 705

Pożyczki udzielone są oprocentowane w oparciu o stałą stopę.

24.2 Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko braku kapitału 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, akcje uprzywilejowane, umowy leasingu.

Na dzień bilansowy 31 marca 2026 roku Spółka wykorzystwała 450 000 tys. PLN limitu kredytowego wynoszącego 550 000 tys. PLN.

Tabele poniżej przedstawiają zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 marca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

31 marca 2026 roku (niebadane)	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej j 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje	889 394	-	23 356	69 419	922 479	-	1 015 254
Pozostałe zobowiązania finansowe	5 735	-	2 026	3 708	1	-	5 735
Instrumenty pochodne	480	-	480	-	-	-	480
Zobowiązania z tytułu leasingu	11 509	-	620	1 936	7 232	3 706	13 494
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 035	43	3 973	19	-	-	4 035
Pozostałe zobowiązania	235	-	235	-	-	-	235
Razem	911 388	43	30 690	75 082	929 712	3 706	1 039 233

31 grudnia 2025 roku	Wartości bilansowe	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje	897 168	-	24 020	71 173	945 430	-	1 040 623
Pozostałe zobowiązania finansowe	6 040	-	2 031	600	3 409	-	6 040
Instrumenty pochodne	3 705	-	496	993	2 216	-	3 705
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 042	-	651	2 153	7 823	4 190	14 817
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 629	582	6 028	19	-	-	6 629
Pozostałe zobowiązania	601	-	601	-	-	-	601
Razem	926 185	582	33 827	74 938	958 878	4 190	1 072 415

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 pożyczki udzielone, środki pieniężne i ich ekwiwalenty 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:

	31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Należności z tytułu dostaw i usług	21 291	11 828
Należności pozostałe długoterminowe*	10 027	10 896
Należności pozostałe krótkoterminowe*	10 304	3 247
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	110 487	108 903
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe	14	14
Środki pieniężne w banku i w kasie	9 527	43 534
Razem	161 650	178 422

*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	31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Bieżące	17 457	11 823
1-30	3 834	1
31-60	-	1
61-90	-	1
91-180	-	2
>180	-	-
Razem	21 291	11 828

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 zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 marca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku	31 marca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
Aktywa finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe	AFWwZK	110 501	108 917	110 501	108 917
Instrumenty pochodne IRS	IPPdO	2 960	-	2 960	-
Należności z tytułu dostaw i usług / pozostałe należności	AFWwZK	41 622	25 971	41 622	25 971
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	9 527	43 534	9 527	43 534
		164 610	178 422	164 610	178 422
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	11 509	12 042	11 509	12 042
Instrumenty pochodne IRS	IPPdO	480	3 705	480	3 705
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	ZFWwZK	889 394	897 168	889 394	897 168
Pozostałe zobowiązania finansowe	ZFWwZK	5 735	6 040	5 735	6 040
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług / pozostałe zobowiązania	ZFWwZK	4 270	7 230	4 270	7 230
		911 388	926 185	911 388	926 185

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 31 marca 2026 roku oraz w okresie zakończonym 31 grudnia 2025 roku nie wystąpiły przesunięcia pomiędzy 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 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2026 roku i 31 marca 2025 roku lub na dzień 31 grudnia 2025 roku:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)
zakup usług przez:	2 205	1 859
<i>Murapol S.A. od:</i>		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu	2 111	1 765
- jednostek zależnych	94	94
sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:	11 577	12 366
<i>Murapol S.A. na rzecz:</i>		
- jednostek zależnych	11 577	12 366
odsetki od pożyczek otrzymanych przez:	2 312	2 246
<i>Murapol S.A. od:</i>		
- jednostek zależnych	2 312	2 246
odsetki od pożyczek udzielonych przez:	1 583	1 323
<i>Murapol S.A. do:</i>		
- jednostek zależnych	1 583	1 323
odsetki od należności pozostałych:	171	-
<i>Murapol S.A. do:</i>		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu	171	-

	31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Należności od podmiotów powiązanych:	143 015	136 905
Należności z tytułu dostaw i usług	20 939	11 716
Murapol S.A. do:		
- jednostek zależnych	20 939	11 716
Pozostałe należności	11 600	13 027
Murapol S.A. do:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu*	10 927	12 451
- jednostek zależnych	673	576
Należności z tytułu pożyczek	110 476	112 162
Murapol S.A. do:		
- jednostek zależnych	110 476	112 162
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:	213 880	211 662
Zobowiązania z tytułu dostaw	2 675	2 469
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu	2 600	2 411
- jednostek zależnych	75	58
Pozostałe zobowiązania	4 756	5 056
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu	-	-
- jednostek zależnych	4 756	5 056
Zobowiązania z tytułu pożyczek	206 449	204 137
Murapol S.A. od:		
- jednostek zależnych	206 449	204 137

*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 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)
Zarząd		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	500	2 104
Premia motywacyjna	392	480
Rada Nadzorcza		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	135	140
	1 027	2 724

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 Spółki, 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 Spółki 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 9,6 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 31 marca 2026 roku koszt programu dla Spółki wynosi narastająco 2 966 tys. PLN, z czego na członków Zarządu Spółki przypadło 2 248 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. Dnia 2 października 2025 roku Rada Nadzorcza rozszerzyła program o dodatkowych członków wyższej kadry zarządzającej i przyznała uczestnikom programu 7 717 warrantów subskrypcyjnych.

27 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

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



MURAPOL