

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Murapol S.A.

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 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	14
4 Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	14
5 Zmiany szacunków i korekty błędów	15
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	16
7.3 Zobowiązania do wykonania świadczeń	16
8 Informacje dotyczące segmentów działalności	16
9 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	16
10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne	17
11 Przychody i koszty finansowe	18
12 Podatek dochodowy	19
12.1 Obciążenia podatkowe	19
12.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	19
12.3 Odroczony podatek dochodowy	20
13 Rzeczowe aktywa trwałe	20
14 Inwestycje w jednostki zależne wyceniane metodą praw własności.....	21
15 Zapasy	22
16 Pozostałe aktywa.....	23
16.1 Pozostałe aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)	23
16.2 Pozostałe aktywa niefinansowe (krótko i długoterminowe)	23
17 Należności z tytułu dostaw i usług, dywidend oraz pozostałe (krótko i długoterminowe) ..	24
18 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale	25
19 Rezerwy	27
20 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji oraz pozostałe zobowiązania finansowe	27
21 Pochodne instrumenty finansowe	30
22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe (krótko i długoterminowe)	31
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	34

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 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.2025 (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	7.1	25 945	15 493	24 783	12 179
Koszt własny sprzedaży		(19 212)	(11 605)	(18 875)	(9 282)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		6 733	3 888	5 908	2 897
Pozostałe przychody operacyjne	10	65	5	119	37
Koszty ogólnego zarządu		(1 200)	(1 003)	(965)	(485)
Zysk/strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(6)	10	190	70
Pozostałe koszty operacyjne	10	(122)	(74)	(146)	28
Wycena udziałów metodą praw własności	14	92 707	65 310	128 636	44 237
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		98 177	68 136	133 742	46 784
Przychody finansowe	11	7 379	2 151	4 713	2 898
Koszty finansowe	11	(35 746)	(21 869)	(41 310)	(21 787)
Zysk/(strata) brutto		69 810	48 418	97 145	27 895
Podatek dochodowy	12	(563)	518	(282)	284
Zysk/(strata) netto za okres		69 247	48 936	96 863	28 179
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		69 247	48 936	96 863	28 179
Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN na akcję):					
- Podstawowy z zysku za okres		1,70	1,20	2,37	0,69
- Rozwodniony z zysku za okres		1,69	1,19	2,37	0,69

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
AKTYWA			
Aktywa trwałe		1 495 741	1 498 280
Aktywa niematerialne		1 126	1 354
Rzeczowe aktywa trwałe	13	11 511	12 648
Inwestycje w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	14	1 328 308	1 331 836
Pozostałe aktywa finansowe	16.1	112 342	108 903
Pozostałe należności	17	10 033	10 896
Pozostałe aktywa niefinansowe	16.2	288	308
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12.3	32 133	32 335
Aktywa obrotowe		187 798	80 147
Zapasy	15	910	910
Należności z tytułu dostaw i usług	17	18 280	11 828
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	119
Należności pozostałe	17	27 866	21 875
Pozostałe aktywa finansowe	16.1	-	14
Pozostałe aktywa niefinansowe	16.2	2 540	1 867
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23.5	138 202	43 534
AKTYWA RAZEM		1 683 539	1 578 427

	Nota	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
PASYWA			
Kapitał własny		633 246	643 175
Kapitał podstawowy	18	2 040	2 040
Zyski zatrzymane / Niepokryte straty		561 959	404 517
Wynik finansowy roku obrotowego		69 247	236 618
Zobowiązania długoterminowe		753 588	871 149
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	20	740 499	853 161
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	1	3 409
Instrumenty pochodne długoterminowe	21	793	2 216
Rezerwa na pokrycie strat w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14	3 406	3 324
Zobowiązania z tytułu leasingu		8 889	9 039
Zobowiązania krótkoterminowe		296 705	64 103
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22	4 314	6 629
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	20	192 967	44 007
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	5 209	2 631
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	21	181	1 489
Zobowiązania z tytułu leasingu		2 126	3 003
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		6 411	-
Zobowiązania z tytułu dywidendy	22	80 376	-
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	22	493	1 717
Rezerwy	19	4 626	4 626
Rozliczenia międzyokresowe	22	2	1
Zobowiązania ogółem		1 050 293	935 252
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		1 683 539	1 578 427

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk / (strata) brutto		69 810	48 418	97 145	27 895
Korekty o pozycje:		(70 775)	(41 271)	(93 138)	(27 346)
Amortyzacja		1 559	781	1 552	776
(Zwiększenie) / zmniejszenie stanu należności		(4 391)	3 044	885	(3 404)
(Zwiększenie) / zmniejszenie stanu zapasów		-	-	73	-
(Zwiększenie) / zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(653)	(205)	(1 368)	(331)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych		(3 595)	254	(1 049)	(406)
Koszty premii motywacyjnej		1 200	603	965	485
Przychody finansowe	11	(7 143)	1 396	(3 979)	(2 195)
Koszty finansowe	11	35 746	18 414	41 310	21 787
Udział w zyskach jednostek wycenianych metodą praw własności	14	(92 707)	(65 310)	(128 636)	(44 237)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		6	(10)	(190)	(70)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		1	(2)	(144)	(2)
Zmiana stanu rezerw		-	-	(96)	(96)
Pozostałe		10	(111)	25	217
Podatek dochodowy zapłacony		(808)	(125)	(2 486)	130
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(965)	7 147	4 007	549
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		(68)	-	(120)	(39)
Nabycie udziałów		(300)	-	(300)	-
Dywidendy otrzymane		96 317	96 317	79 661	79 661

Odsetki otrzymane		14	14	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		95 963	96 331	79 241	79 622
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek / kredytów		50 000	50 000	28 500	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(1 425)	(741)	(1 452)	(792)
Wpływy z tytułu emisji obligacji		-	-	100 000	100 000
Splata pożyczek/kredytów		(21 450)	(10 725)	(32 380)	(16 190)
Dywidendy wypłacone		-	-	(80 376)	(80 376)
Odsetki i prowizje bankowe		(27 455)	(13 337)	(34 227)	(18 547)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(330)	25 197	(19 935)	(15 905)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		94 668	128 675	63 313	64 266
Środki pieniężne na początek okresu	23.5	43 534	9 527	3 951	2 998
Środki pieniężne na koniec okresu	23.5	138 202	138 202	67 264	67 264

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Zyski zatrzymane / niepokryte straty</i>	<i>Wynik finansowy roku obrotowego</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2026 roku		2 040	641 135	-	643 175
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	69 247	69 247
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za okres		-	-	69 247	69 247
Płatności w formie akcji	26.1	-	1 200	-	1 200
Dywidendy	9	-	(80 376)	-	(80 376)
Na dzień 30 czerwca 2026 roku (niebadane)		2 040	561 959	69 247	633 246

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Zyski zatrzymane / niepokryte straty</i>	<i>Wynik finansowy roku obrotowego</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2025 roku		2 040	602 801	-	604 841
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	96 863	96 863
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za okres		-	-	96 863	96 863
Płatności w formie akcji	26.1	-	965	-	965
Dywidendy	9	-	(80 376)	-	(80 376)
Na dzień 30 czerwca 2025 roku (niebadane)		2 040	523 390	96 863	622 293

Dodatkowe noty objaśniające

1 Informacje ogólne

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Murapol S.A. obejmuje okres 6 miesięcy 2026 roku zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy 2025 roku zakończony 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku. Sprawozdanie zawiera również dane za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku oraz za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku, w odniesieniu do sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie za okres 6 miesięcy zakończony 2026 roku podlegało przeglądowi dokonanemu przez biegłego rewidenta. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem. Dane za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 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 czerwca 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 30 czerwca 2026 roku prezentuje się następująco:

- Maciej Dyjas – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Ewa Podgórska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
- Nebil Senman – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

- Piotr Fijołek – Członek Rady Nadzorczej
- Marek Obuchowicz – Członek Rady Nadzorczej
- Przemysław Czuk – Członek Rady Nadzorczej
- Justyna Bauta-Szostak – Członek Rady Nadzorczej
- Brendan O'Mahony – Członek Rady Nadzorczej
- Anieli Hejnowska – Członek Rady Nadzorczej

W okresie sprawozdawczym doszło do następujących zmian w składzie Rady Nadzorczej:

Dnia 25 czerwca 2026 r. do Spółki wpłynęły oświadczenia o rezygnacji z pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej Spółki złożone przez:

1. Pana Johna Ruane,
2. Pana Williama Twelmowa,
3. Pana Lukasa Gradischniga

Dnia 25 czerwca 2026 r. Akcjonariusz Uprawniony w rozumieniu art. 1 ust 6 pkt 1) Statutu Spółki złożył oświadczenie o wykonaniu uprawnienia osobistego opisanego w art. 17 ust. 7 Statutu Spółki, na mocy którego:

1. powołano w skład Rady Nadzorczej Spółki następujące osoby:
 - a. Panią Ewę Podgórską,
 - b. Pana Marka Obuchowicza,
 - c. Pana Przemysława Czuka,
2. wskazano Pana Macieja Dyjasa jako Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki

Do dnia publikacji nie nastąpiły zmiany 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
		30 czerwca 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

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy (pośrednio i bezpośrednio) w kapitale		Zakres działalności
		30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025	
Locomotive Management Ltd	Cypr	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Media Deweloper.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
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

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy (pośrednio i bezpośrednio) w kapitale		Zakres działalności
		30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025	
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
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 czerwca 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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku miała miejsce następująca zmiana w składzie Grupy:

[1] 25 czerwca 2026 roku spółka zależna Murager GmbH została zlikwidowana.

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 11 września 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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)
Rodzaj dobra lub usługi:				
Wyroby gotowe	-	-	143	-
Przychody ze sprzedaży usług	25 945	15 493	24 640	12 179
Przychody z umów z klientami ogółem	25 945	15 493	24 783	12 179
Termin przekazania dóbr lub usług: w miarę upływu czasu	25 945	15 493	24 783	12 179
Przychody z umów z klientami ogółem	25 945	15 493	24 783	12 179

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 22 maja 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Murapol S.A. podjęło uchwałę nr 5 w sprawie podziału zysku netto za rok 2025 i wypłacie akcjonariuszom dywidendy za rok 2025 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 22 grudnia 2025 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 1 lipca 2026 roku.

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 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)
Pozostałe przychody operacyjne				
Rezerwy	-	-	96	96
Odszkodowania	13	-	1	-
Pozostałe przychody operacyjne	52	5	22	(59)
Razem pozostałe przychody operacyjne	65	5	119	37

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)
Pozostałe koszty operacyjne				
Koszty postępowania sądowego	51	33	44	20
Inne	71	41	102	(48)
Razem pozostałe koszty operacyjne	122	74	146	(28)

11 Przychody i koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)
Przychody finansowe				
Odsetki bankowe	236	91	734	703
Odsetki od pożyczek	3 513	1 759	3 004	1 681
Wycena udzielonych poręczeń i gwarancji	5	-	-	-
Wycena instrumentów pochodnych*	2 731	-	-	(282)
Wycena pozostałych instrumentów finansowych	256	256	975	796
Różnice kursowe	521	44	-	-
Pozostałe przychody finansowe	117	1	-	-
Razem przychody finansowe	7 379	2 151	4 713	2 898

* Instrumenty pochodne prezentowane są w nocie 21.

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)
Koszty finansowe				
Odsetki i prowizje od kredytów i pożyczek	22 398	11 256	30 879	15 713
Odsetki i prowizje od obligacji	11 282	5 603	9 899	5 821
Odsetki od zobowiązań	1	-	-	-
Odsetki z tytułu leasingu	707	226	405	201
Wycena udzielonych poręczeń i gwarancji*	-	2	32	(4)
Wycena pozostałych instrumentów finansowych	1 319	1 289	-	-
Wycena instrumentów pochodnych	-	3 454	35	35
Różnice kursowe	-	-	59	21
Inne	39	39	1	-
Razem koszty finansowe	35 746	21 869	41 310	21 787

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

12 Podatek dochodowy

12.1 Obciążenia podatkowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Bieżący podatek dochodowy	(361)	(150)	759*	(679)
Odroczony podatek dochodowy	(202)	668	(1 041)	963
Obciążenie podatkowe wykazane w zysku	(563)	518	(282)	284
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Korzyść/Obciążenie podatkowe ujęte w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-

*Dodatnia wartość bieżącego podatku dochodowego wynika z korekty rozliczenia Podatkowej Grupy Kapitałowej dokonanego w 2025 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 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)
Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem	69 810	48 418	97 145	27 895
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	13 264	9 200	18 458	5 300
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	359	177	340	170
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(17)	2	(5)	(5)
Udział w zyskach jednostek wycenianych metodą praw własności	(17 614)	(12 409)	(24 440)	(8 405)
Korekty z tytułu Podatkowej Grupy Kapitałowej*	4 557	2 494	5 340	2 897
Inne (w tym korekty roku ubiegłego)	14	18	589	(241)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 0,8% (2025:0,3%)	563	(518)	282	(284)
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w zysku lub stracie	563	(518)	282	(284)

* 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 4 557 tys. PLN dotyczy głównie wykorzystania, we wspólnym rozliczeniu podatkowym, aktywa na podatek odroczony od limitu kosztów finansowania dłużnego.

12.3 Odroczony podatek dochodowy

Podatek odroczony wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36 960	36 339
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(4 827)	(4 004)
	32 133	32 335

13 Rzeczowe aktywa trwałe

Kupno i sprzedaż

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku Spółka nie nabyła rzeczowych aktywów trwałych. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 91 tys. PLN.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku Spółka nie nabyła rzeczowych aktywów trwałych. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Spółka nie nabyła rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku Spółka sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 151 tys. PLN, a w okresie porównawczym zakończonym 30 czerwca 2025 roku o wartości brutto 452 tys. PLN.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku Spółka sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 74 tys. PLN, a w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku o wartości brutto 50 tys. PLN.

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku oraz w okresie porównawczym zakończonym 30 czerwca 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 30 czerwca 2026 (niebadane)	wycena metodą praw własności na dzień 31 grudnia 2025
Locomotive Management Limited	270 600	265 113
Polski Deweloperski FIZ	399 935	391 520
Murapol Real Estate S.A.	550 998	511 862
Murapol Projekt Sp. z o.o. Deweloper Sp. J.	65	64
Murapol Garbarnia Sp. z o.o. Sp. J.	73	72
Murapol Invest Sp. z o.o. GDA S.K.A.	6 565	6 445
Murapol Projekt 59 sp. z o.o.	33 905	39 511
Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. J.	93	91
Murapol Projekt Sp. z o.o. 3 Sp. J.	168	164
Murapol Projekt Sp. z o.o. 12 Sp. J.	102	100
Murapol Projekt 26 Sp. z o.o.	1 399	1 401
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	1	1
Murapol Projekt 34 Sp. z o.o.	-	-
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	231	297
Murapol Projekt 37 Sp. z o.o.	1 235	1 275
Murapol Projekt 39 Sp. z o.o.	227	3 519
Murapol Projekt 42 Sp. z o.o.	-	-
Murapol Projekt 43 Sp. z o.o.	31 214	57 651
Murapol Projekt 45 Sp. z o.o.	523	22 299

Inwestycje w spółki zależne	wycena metodą praw własności na dzień 30 czerwca 2026 (niebadane)	wycena metodą praw własności na dzień 31 grudnia 2025
Murapol Projekt Sp. z o.o. Sp. J.	6 986	7 007
Media Deweloper.pl sp. z o.o.	(1 080)	(1 043)
Murapol Projekt Sp. z o.o.	(2 326)	(2 281)
MFM Capital 2 Sp. z o.o.	13 326	13 052
MFM Capital 3 Sp. z o.o.	127	124
MFM Capital 4 Sp. z o.o.	127	124
MFM Capital 5 Sp. z o.o.	127	124
MFM Capital 6 Sp. z o.o.	127	124
Murapol Nowy Złocień 23 Sp. z o.o.	10 154	9 896
Razem – inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	1 328 308	1 331 836
Razem – rezerwa na pokrycie strat w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(3 406)	(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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku zaprezentowano kwotę 92 707 tys. PLN, za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku zaprezentowano kwotę 65 310 tys. PLN (w okresie porównawczym 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku zaprezentowano kwotę 128 636 tys. PLN, w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku zaprezentowano kwotę 44 237 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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, obejmuje wyżej wymienioną wycenę pomniejszoną o otrzymane dywidendy w kwocie 96 317 tys. PLN.

Spółka nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostki zależne.

15 Zapasy

	30 czerwca 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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku oraz w okresie porównawczym zakończonym 30 czerwca 2025 roku Spółka nie zwiększała odpisów aktualizujących na zapasy.

16 Pozostałe aktywa

16.1 Pozostałe aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku Spółka nie udzielała nowego finansowania. Wzrost pozycji wynika z naliczonych odsetek.

16.2 Pozostałe aktywa niefinansowe (krótko i długoterminowe)

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Polisy, ubezpieczenia	356	531
Nadpłacone koszty usług HR, IT	237	523
Licencje krótkoterminowe i subskrypcje	1 991	963
Pozostałe	244	158
Razem	2 828	2 175
krótkoterminowe	2 540	1 867
długoterminowe	288	308

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

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Należności z tytułu dostaw i usług	18 280	11 828
Należności z tytułu dywidend i pozostałe, w tym:	37 899	32 771
Rozrachunki publicznoprawne	18 810	18 628
Gwarancje, kaucje na najem lokali	312	1 174
Rozrachunki z byłym akcjonariuszem	11 053	12 417
Rozrachunki spółki w Grupie	541	551
Należności z tytułu podatkowej grupy kapitałowej	7 182	-
Pozostałe	1	1
Należności ogółem netto	56 179	44 599
- krótkoterminowe	46 146	33 703
- długoterminowe	10 033	10 896
Odpis aktualizujący należności	552	544
Należności ogółem brutto	56 731	45 143

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 notce 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 byłym akcjonariuszem stanowią pozostałe należności od AEREF V PL Investment S. a r.l., jednostki powiązanej z byłym akcjonariuszem. Zgodnie z porozumieniem aneksowanym w pierwszej połowie 2025 r. spłata całkowita nastąpi do 31 grudnia 2029r. przy czym AEREF V

PL Investment S.a rl. zobowiązany jest do dokonania zapłaty kwoty nie mniejszej niż 1 mln PLN do 31 grudnia każdego kolejnego roku począwszy od 2025 r.

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

	30 czerwca 2026 (niebadane)	30 czerwca 2025 (niebadane)
Na dzień 1 stycznia	544	771
Zwiększenia	8	-
Zmniejszenia	-	(190)
Na dzień 30 czerwca	552	581

18 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 30 czerwca 2026 roku struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Imię i Nazwisko (nazwa)	Liczba akcji zwykłych	Liczba głosów	% głosów na WZA
Hampont sp. z o.o.*	8 334 644	8 334 644	20,43%
Forum Euro Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych*	5 559 208	5 559 208	13,63%
Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.**	5 306 178	5 306 178	13,01%
Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A.***	2 519 546	2 519 546	6,18%
Norges Bank	2 079 842	2 079 842	5,10%
Pozostali	17 000 582	17 000 582	41,65%
Razem	40 800 000	40 800 000	100%

* Hampont sp. z o.o. oraz Forum Euro Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (FEN FIZAN) są stronami porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie. Łączny stan posiadania stron tego porozumienia wynosi 13 893 852 akcji, co stanowi 34,05% kapitału zakładowego oraz ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Ponadto Hampont sp. z o.o. jest spółką współkontrolowaną pośrednio przez Nebila Şenmana oraz Macieja Dyjasa – członków Rady Nadzorczej Murapol S.A.

** Stan posiadania akcji przez Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 8 czerwca 2026 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny.

*** Stan posiadania podano zgodnie z zawiadomieniem PTE PZU S.A. z dnia 8 czerwca 2026 r. Na łączny stan posiadania składają się akcje zarządzanych funduszy: Otwartego Funduszu

Emerytalnego PZU „Złota Jesień” (2 230 000 akcji; 5,47% głosów) oraz Dobrowolnego Funduszu Emerytalnego PZU (289 546 akcji; 0,71% głosów).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku doszło do zmian w strukturze właścicielskiej:

1. W następstwie zakończonego procesu przyspieszonej budowy księgi popytu (ABB) na wszystkie akcje Spółki Murapol S.A. posiadane przez AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. ("AEREF"), w dniu 2 czerwca 2026 r. AEREF zawarł transakcje sprzedaży łącznie 6.996.000 posiadanych przez siebie akcji zwykłych na okaziciela Spółki uprawniających do 6.996.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (stanowiących ok. 17,15% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczby głosów). Z tej puli: (i) 1.442.644 akcji zostało sprzedanych na rzecz Hampont sp. z o.o. w drodze transakcji cywilnoprawnej sprzedaży zawartej poza obrotem zorganizowanym (transakcja OTC), a (ii) 5.553.356 akcji zostało sprzedanych w drodze transakcji pakietowych zawartych na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Do rozliczenia wszystkich transakcji doszło w dniu 5 czerwca 2026 r. W wyniku rozliczenia powyższych transakcji AEREF przestał być akcjonariuszem Spółki, a dotychczasowe porozumienie zawarte pomiędzy AEREF i Hampont uległo rozwiązaniu.

2. W wyniku wyżej wymienionych transakcji rozliczonych w dniu 5 czerwca 2026 r., Hampont sp. z o.o. zwiększył swój bezpośredni udział do 8.334.644 akcji Spółki (ok. 20,43% ogólnej liczby głosów). Z kolei Forum Euro Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („FEN FIZAN”) nabył w transakcji pakietowej 2.907.208 akcji Spółki, osiągając bezpośredni udział na poziomie 5.559.208 akcji (ok. 13,63% ogólnej liczby głosów). Hampont oraz FEN FIZAN, jako strony zawartego porozumienia akcjonariuszy, posiadają łącznie 13.893.852 akcje Spółki, co stanowi ok. 34,05% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

3. Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień" w wyniku dokonania zakupu 780.000 akcji Spółki w transakcji pakietowej na GPW w Warszawie zawartej w dniu 2 czerwca 2026 r. (rozliczonej w dniu 5 czerwca 2026 r.), zwiększył stan posiadania akcji, przekraczając próg 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Po rozliczeniu transakcji Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień" posiada bezpośrednio 2.230.000 akcji (5,47% głosów), a łącznie z Dobrowolnym Funduszem Emerytalnym PZU oba fundusze zarządzane przez PTE PZU S.A. posiadają 2.519.546 akcji Spółki (co stanowi 6,18% udziału w kapitale i głosach).

4. Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny w wyniku nabycia akcji Spółki w transakcjach na GPW w Warszawie w dniu 2 czerwca 2026 r. zwiększył stan posiadania akcji Spółki. Po transakcji fundusz ten posiada 5.306.178 akcji Spółki, co stanowi 13,01% udziału w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (stan przed zmianą wynosił 12,27004%).

19 Rezerwy

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku wartość rezerw nie uległa zmianie (w okresie porównawczym zakończonym 30 czerwca 2025 roku: wartość rezerw zmniejszyła się o 96 tys. PLN do kwoty 4 627 tys. PLN). Pozycja obejmuje głównie rezerwy na sprawy sądowe.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku wartość rezerw nie uległa zmianie (w okresie porównawczym zakończonym 30 czerwca 2025 roku: wartość rezerw zmniejszyła się o 96 tys. PLN do kwoty 4 627 tys. PLN).

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

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Krótkoterminowe	198 176	46 638
Kredyty	42 308	41 430
Obligacje	150 659	2 577
Razem zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	192 967	44 007
Wycena udzielonych poręczeń, zabezpieczeń, gwarancji	978	983
Pozostałe instrumenty finansowe	4 231	1 648
Razem pozostałe zobowiązania finansowe	5 209	2 631
Długoterminowe	740 500	856 570
Kredyty	432 319	404 183
Pożyczki	210 220	204 137
Obligacje	97 960	244 841
Razem zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	740 499	853 161
Pozostałe instrumenty finansowe	1	3 409
Razem pozostałe zobowiązania finansowe	1	3 409
Razem	938 676	903 208

Kredyty

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa była stroną umowy kredytowej zawartej we wrześniu 2022 roku z konsorcjum banków. Grupie udostępnione zostały (i) kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 500 000 tys. PLN (ii) kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty

50 000 tys. PLN. Kredyt został w pełni uruchomiony. Przeznaczeniem kredytu było refinansowanie istniejącego zadłużenia Grupy oraz finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego. Dnia 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. Dnia 26 czerwca zostało uruchomione 50 000 tys. kredytu obrotowego. Na dzień 30 czerwca 2026 roku wykorzystano kredyt w kwocie 500 000 tys. PLN. Spłata kredytu terminowego następuje zgodnie z przyjętym harmonogramem spłat, z czego 360 650 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 30.06.2026 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu	Bieżące wykorzystanie kredytu	Ostateczny termin spłaty	Oprocentowanie
Konsorcjum banków: PEKAO S.A./Erste Bank S.A.	Murapol S.A.	550 000	500 000	30.06.2029	WIBOR 3M + marża

Główne zabezpieczenia kredytów na 30.06.2026 r. – zabezpieczenia nie uległy zmianie w stosunku do tych na dzień 31.12.2025 r. Jedyną zmianą był rebranding Santander Bank Polska S.A. na Erste Bank Polska S.A.

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. / Alior 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 4 308 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 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Zobowiązania	974	3 705
Instrumenty pochodne długoterminowe	793	2 216
Wycena IRS	793	2 216
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	181	1 489
Wycena IRS	181	1 489

IRS

Na dzień 1 stycznia 2025 roku Grupa 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 Grupa 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)

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 314	6 629
Zobowiązania z tytułu dywidendy	80 376	-
Pozostałe zobowiązania, w tym:	495	1 718
Rozrachunki publicznoprawne	269	1 116
Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	213	237
Zobowiązania z tytułu podatkowej grupy kapitałowej	-	356
Pozostałe	13	9
Razem, w tym:	85 185	8 347
Długoterminowe	-	-
Krótkoterminowe	85 185	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 dniu 20 lutego 2026 r. Emitent odebrał od Naczelnika Lubelskiego Urzędu Skarbowego w Lublinie:

- decyzję odmawiającą zwrotu zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 18 247 451,00 zł, pobranego od wypłaconej w maju 2023 r. dywidendy oraz
- decyzję odmawiającą stwierdzenia i zwrotu nadpłaty w kwocie 380 000,00 zł z tytułu zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych pobranego od wypłaconej w maju 2023 r. dywidendy.

W dniu 5 marca 2026 r. Emitent złożył odwołania od obu ww. decyzji Naczelnika Lubelskiego Urzędu Skarbowego w Lublinie do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Lublinie.

Zarząd nie zgadza się z wydanymi decyzjami. W ocenie Emitenta, wydane decyzje pomijają 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. Spółka stoi na stanowisku, że warunki do zastosowania

zwolnienia z obowiązku poboru podatku u źródła zostały spełnione. 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. Zarząd nie identyfikuje utraty wartości prezentowanej w bilansie należności.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku w obszarze spraw administracyjnych nie wystąpiły inne 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 30 czerwca 2026 wynosi 7,7 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła 7,0 mln PLN).

Wartość spraw sądowych objętych rezerwą na dzień 30 czerwca 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.	Erste Bank Polska S.A Aceno Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	5 462	2022-02-03	2032-12-31
Murapol S.A.	Erste 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

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
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.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja bankowa	225	2026-02-10	2027-03-31
Murapol S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja bankowa	142	2026-02-10	2027-03-31
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 czerwca 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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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:

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Środki pieniężne w banku i w kasie	138 202	43 534
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	2	-

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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 (niebadane)		
PLN	+ 5%	(36 211)
PLN	- 5%	36 211
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025		
PLN	+ 5%	(34 837)
PLN	- 5%	34 837

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

30 czerwca 2026 roku

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	138 202	-	-	-	-	138 202
Kredyty bankowe	42 308	42 519	389 800	-	-	474 627
Obligacje	150 659	97 960	-	-	-	248 619
Kontrakt IRS (zobowiązania)	181	181	612	-	-	974

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
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 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 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

30 czerwca 2026 roku (niebadane)	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje	933 466	-	24 318	221 355	810 937	-	1 056 610
Pozostałe zobowiązania finansowe	5 210	-	1 801	3 408	1	-	5 210
Instrumenty pochodne	974	-	45	136	793	-	974
Zobowiązania z tytułu leasingu	11 015	-	644	1 881	7 096	3 223	12 844
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 314	40	746	3 528	-	-	4 314
Zobowiązania z tytułu dywidendy	80 376	-	80 376	-	-	-	80 376
Pozostałe zobowiązania	230	-	230	-	-	-	230
Razem	1 035 585	40	108 160	230 308	818 827	3 223	1 160 558

31 grudnia 2025 roku	Wartości bilansowe	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje	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 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 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Należności z tytułu dostaw i usług	18 280	11 828
Należności pozostałe długoterminowe*	10 033	10 896
Należności pozostałe krótkoterminowe	9 056	3 247
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	1 12 342	108 903
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe	0	14
Środki pieniężne w banku i w kasie	138 202	43 534
Razem	287 913	178 422

*Pozostałe należności długoterminowe 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 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Bieżące	18 068	11 823
1-30	157	1
31-60	41	1
61-90	14	1
91-180	-	2
>180	-	-
Razem	18 280	11 828

Ryzyko kredytowe dotyczące środków pieniężnych jest ograniczone, ponieważ kontrahentami Spółki są banki o wysokim ratingu kredytowym przyznany 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	0,15%	100%
przeterminowane do 30	1,91%	100%
przeterminowane 31-60	6,08%	100%
przeterminowane 61-90	12,09%	100%
przeterminowane 91-180	21,57%	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	
		30 czerwca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku	30 czerwca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
Aktywa finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe	AFWwZK	112 342	108 917	112 342	108 917
Należności z tytułu dostaw i usług / pozostałe należności	AFWwZK	37 369	25 971	37 369	25 971
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	138 202	43 534	138 202	43 534
		287 913	178 422	287 913	178 422
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	11 015	12 042	11 015	12 042
Instrumenty pochodne IRS	IPPdO	974	3 705	974	3 705
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	ZFWwZK	933 466	897 168	933 466	897 168
Pozostałe zobowiązania finansowe	ZFWwZK	5 210	6 040	5 210	6 040
Zobowiązania z tytułu dywidendy	ZFWwZK	80 376	-	80 376	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług / pozostałe zobowiązania	ZFWwZK	4 538	7 230	4 538	7 230
		1 035 579	926 185	1 035 579	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 30 czerwca 2026 roku, ani też w okresie zakończonym 31 grudnia 2025 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 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku i 30 czerwca 2025 roku lub na dzień 31 grudnia 2025 roku:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)
zakup usług przez:	4 539	2 334	4 230	2 371
Murapol S.A. od:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu	4 198	2087	3 915	2 150
- jednostek zależnych	341	247	315	221
sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:	25 820	14 243	24 470	12 104
Murapol S.A. na rzecz:				
- jednostek zależnych	25 820	14 243	24 470	12 104
odsetki od pożyczek otrzymanych przez:	4 913	2 601	5 190	2 944
Murapol S.A. od:				
- jednostek zależnych	4 913	2 601	5 190	2 944
odsetki od pożyczek udzielonych przez:	3 183	1 600	2 660	1 337
Murapol S.A. do:				
- jednostek zależnych	3 183	1 600	2 660	1 337
odsetki od należności:	330	159	-	-
Murapol S.A. na rzecz:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu	330	159	-	-

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Należności od podmiotów powiązanych:	130 893	136 905
Należności z tytułu dostaw i usług	17 964	11 716
Murapol S.A. do:		
- jednostek zależnych	17 964	11 716
Pozostałe należności	613	13 027
Murapol S.A. do:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu	51	12 451
- jednostek zależnych	562	576
Należności z tytułu pożyczek	112 316	112 162
Murapol S.A. do:		
- jednostek zależnych	112 316	112 162
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:	217 077	211 662
Zobowiązania z tytułu dostaw	2 627	2 469
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu	2 565	2 411
- jednostek zależnych	62	58
Pozostałe zobowiązania	4 230	5 056
Murapol S.A. od:		
- jednostek zależnych	4 230	5 056
Zobowiązania z tytułu pożyczek	210 220	204 137
Murapol S.A. od:		
- jednostek zależnych	210 220	204 137

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

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)
Zarząd				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 999	2 499	2 603	499
Premia motywacyjna	788	396	965	485
Rada Nadzorcza				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	274	139	275	135
	4 061	3 034	3 843	1 119

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 wyniósł 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 30 czerwca 2026 roku koszt programu dla Spółki wynosi narastająco 3 569 tys. PLN, z czego na członków Zarządu Spółki przypadło 2 644 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

Dnia 9 lipca 2026 r. spółka zależna Emitenta tj. Murapol Real Estate S.A., zawarła ugodę z J.K. Investment Sp. z o.o. kończącą spory sądowe dotyczące wzajemnych roszczeń związanych z przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie, na mocy której J.K. Investment Sp. z o.o. otrzymała kwotę 2 mln PLN netto, tytułem opłaty rezerwacyjnej za czasowe wyłączenie nieruchomości z oferty sprzedaży, a także nastąpiło przeniesie na nią prawa do wybranej dokumentacji projektowej i urzędowej związanej z inwestycją. Zawarcie i wykonanie ugody wyczerpują wszystkie wzajemne roszczenia pomiędzy stronami związane z nieruchomością, co w ocenie Emitenta eliminuje ryzyka prawne i finansowe związane z długotrwałym procesem sądowym i jest zgodne z interesem ekonomicznym Grupy Kapitałowej. Przedstawiona powyżej ugoda została ujęta w księgach spółki zależnej Emitenta na dzień 30 czerwca 2026 r., a jej skutki są odzwierciedlone w wyniku Grupy w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przygotowanym na 30 czerwca 2026 roku.

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