

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Spółki i Grupy Kapitałowej Murapol S.A.  
za półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2026 roku



# Spis treści

|       |                                                                                                                                            |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Podstawowe informacje o Spółce i Grupie .....                                                                                              | 3  |
| 1.1   | Struktura Grupy .....                                                                                                                      | 5  |
| 1.2   | Strategia i model biznesowy .....                                                                                                          | 7  |
| 2     | Opis działalności prowadzonej przez Spółkę i Grupę w pierwszym półroczu 2026 r. oraz<br>kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności ..... | 9  |
| 2.1   | Opis istotnych dokonań wraz z wykazem najważniejszych wydarzeń .....                                                                       | 10 |
| 2.1.1 | Sprzedaż mieszkań .....                                                                                                                    | 10 |
| 2.1.2 | Przekazania mieszkań .....                                                                                                                 | 11 |
| 2.1.3 | Projekty wprowadzone do sprzedaży .....                                                                                                    | 11 |
| 2.1.4 | Projekty w budowie .....                                                                                                                   | 12 |
| 2.1.5 | Projekty w przygotowaniu .....                                                                                                             | 13 |
| 2.2   | Istotne umowy dla działalności Grupy .....                                                                                                 | 14 |
| 2.3   | Pozostałe istotne zdarzenia .....                                                                                                          | 14 |
| 2.4   | Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy .....                                                                                          | 14 |
| 3     | Omówienie sytuacji finansowej i majątkowej Spółki i Grupy .....                                                                            | 18 |
| 3.1   | Omówienie wyników finansowych .....                                                                                                        | 19 |
| 3.1.1 | Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej .....                                                                                      | 19 |
| 3.1.2 | Omówienie wyników finansowych Murapol S.A. ....                                                                                            | 20 |
| 3.2   | Sytuacja majątkowa .....                                                                                                                   | 21 |
| 3.2.1 | Omówienie sytuacji majątkowej Grupy Kapitałowej .....                                                                                      | 21 |
| 3.2.2 | Omówienie sytuacji majątkowej Murapol S.A. ....                                                                                            | 23 |
| 3.3   | Przepływy pieniężne .....                                                                                                                  | 24 |
| 3.3.1 | Przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej .....                                                                                                | 24 |
| 3.3.2 | Przepływy pieniężne Murapol S.A. ....                                                                                                      | 25 |
| 3.4   | Opis zobowiązań pozabilansowych .....                                                                                                      | 25 |
| 3.5   | Omówienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami .....                                                                          | 25 |
| 4     | Informacje dodatkowe .....                                                                                                                 | 26 |
| 4.1   | Akcjonariat .....                                                                                                                          | 27 |
| 4.2   | Istotne postępowania sądowe i administracyjne .....                                                                                        | 29 |
| 4.3   | Istotne zdarzenie wpływające na działalność Grupy, jakie wystąpiły po zakończeniu<br>okresu sprawozdawczego .....                          | 30 |
| 4.4   | Transakcje z podmiotami powiązanymi .....                                                                                                  | 30 |
|       | Podpisy Członków Zarządu .....                                                                                                             | 32 |



# 1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie



Murapol  
MainPoint

Bielsko-Biała

**Grupa Murapol jest obecna na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce od 2001 r., co czyni ją jednym z najbardziej doświadczonych deweloperów mieszkaniowych w kraju. Od początku działalności do 30 czerwca 2026 roku Grupa zrealizowała 104 przedsięwzięcia deweloperskie w 18 miastach w Polsce, w ramach których powstały 492 budynki i ponad 36,2 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych. W ciągu ponad 25 lat działalności sprzedała klientom detalicznym 34,5 tys. lokali mieszkalnych w 19 miastach.**

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

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

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

Od czerwca 2026 r. wiodącymi inwestorami o największym wpływie na Grupę są Hampont sp. z o.o. oraz Forum Euro Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Podmioty te są stronami porozumienia akcjonariuszy i łącznie kontrolują 34,05% kapitału zakładowego oraz głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W 2021 r., w celu dalszego wzrostu działalności oraz wykorzystania swojego doświadczenia i kompetencji, Grupa Murapol rozszerzyła działalność w zakresie generalnego wykonawstwa w nowych, zgodnie z przewidywaniami rozwijających się i atrakcyjnych sektorach rynku nieruchomości w Polsce: PRS (instytucjonalny wynajem nieruchomości mieszkaniowych). W sektorze PRS Grupa współpracuje z Inwestorem PRS i LifeSpot, wspieranymi przez Ares, któremu doradza Griffin Capital Partners. Ponadto, w listopadzie 2025 roku Grupa Kapitałowa Murapol rozpoczęła pięcioletnią współpracę w tym samym obszarze, tj. generalnego wykonawstwa w formule *design&build* na rynku PRS z PRS JV Lux S.Å R.L. platformą kontrolowaną przez fundusz Centerbridge Partners oraz wspólników Griffin Capital Partners. Realizacja inwestycji przez Murapol na rzecz platform PRS stanowi uzupełnienie podstawowej działalności deweloperskiej, jaką jest sprzedaż nowoczesnych mieszkań klientom indywidualnym.

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

Murapol włącza do swojej działalności inicjatywy związane z ochroną środowiska, kwestiami społecznymi oraz zagadnieniami ładu korporacyjnego (ESG). Grupa stara się optymalizować zużycie surowców,

wykorzystuje nowe technologie i wdraża energooszczędne rozwiązania. Firma angażuje się także w różne formy działalności społecznej, charytatywnej czy sportowej, wspierając zarówno sport profesjonalny, jak i

projekty propagujące aktywność fizyczną wśród dzieci i młodzieży.

## 1.1 Struktura Grupy

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

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

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

Siedzibą Spółki Dominującej jest Bielsko-Biała.

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

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

Struktura Grupy Kapitałowej Murapol S.A. na dzień 30 czerwca 2026 roku, prezentująca bezpośredni i pośredni udział Spółki Dominującej w jednostkach zależnych:

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

| Nazwa spółki                                                                 | Wysokość kapitału/<br>wartość wkładów | Udział w kapitale               |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| Murapol Projekt 26 Sp. z o.o.                                                | 50.000 PLN                            | 100% (bezpośrednio)             |
| Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.                                                | 5.000 PLN                             | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |
| Murapol Projekt 34 Sp. z o.o.                                                | 5.000 PLN                             | 100% (bezpośrednio)             |
| Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.                                                | 5.000 PLN                             | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |
| Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Deweloper Sp.j.      | 25.600 PLN                            | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |
| Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowe Winogrody Sp.j. | 26.000 PLN                            | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |
| Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowe Czyżyny Sp.j.   | 1.000 PLN                             | 100% (pośrednio)                |
| Murapol Wola House Sp. z o.o.                                                | 500.000 PLN                           | 100% (pośrednio)                |
| Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Garbarnia Sp.j.      | 17.580.000 PLN                        | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |
| Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GDA S.K.A.           | 50.100 PLN                            | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |
| Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 Sp.j.             | 10.100 PLN                            | 100% (pośrednio)                |
| Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.j.                | 18.516.496 PLN                        | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |
| Murapol Smidowicza Sp. z o.o.                                                | 5.000 PLN                             | 100% (pośrednio)                |
| Murapol Projekt 37 Sp. z o.o.                                                | 5.000 PLN                             | 100% (bezpośrednio)             |
| Project Developer Real Estate Sp. z o.o.                                     | 5.755.250 PLN                         | 100% (pośrednio)                |
| Murapol Projekt 39 Sp. z o.o.                                                | 5.000 PLN                             | 100% (bezpośrednio)             |
| Murapol Projekt 42 Sp. z o.o.                                                | 5.000 PLN                             | 100% (bezpośrednio)             |
| Murapol Projekt 43 Sp. z o.o.                                                | 5.000 PLN                             | 100% (bezpośrednio)             |
| Murapol Projekt 45 Sp. z o.o.                                                | 5.000 PLN                             | 100% (bezpośrednio)             |
| Media Deweloper.pl Sp. z o.o.                                                | 5.000 PLN                             | 100% (bezpośrednio)             |
| Murapol Projekt 59 Sp. z o.o.                                                | 45.300.150 PLN                        | 100% (bezpośrednio)             |
| Projekt Częstochowa Kisielewskiego sp. z o.o.                                | 5.000 PLN                             | 82,50% (pośrednio)              |
| Projekt Kielce Radomska sp. z o.o.                                           | 5.000 PLN                             | 82,50% (pośrednio)              |
| Projekt Poznań Szwajcarska sp. z o.o.                                        | 5.000 PLN                             | 82,50% (pośrednio)              |
| Projekt Tychy Bielska sp. z o.o.                                             | 5.000 PLN                             | 82,50% (pośrednio)              |
| Media Deweloper.pl Sp. z o.o.                                                | 5.000 PLN                             | 100% (bezpośrednio)             |
| Locomotive Management Limited                                                | 73.414 EUR                            | 100% (bezpośrednio)             |
| Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty                           | 1.402.148 PLN                         | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku miała miejsce zmiana w składzie Grupy. W dniu 25 czerwca 2026

roku spółka zależna Murager GmbH została zlikwidowana.

## 1.2 Strategia i model biznesowy

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

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

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

Grupa Murapol planuje kontynuować wzrost i skalowanie działalności w Polsce w oparciu o skuteczne pozycjonowanie oferty produktowej w najbardziej chłonnym segmencie rynku popularnym (affordable) i popularnym premium (affordable premium). Grupa nieustannie szuka nowych działek zarówno w największych miastach, zwykle w lokalizacjach poza centrami miast, ale w dzielnicach dynamicznie rozwijających się, jak i w miastach regionalnych. Spółka zamierza kontynuować strategię geograficznej dywersyfikacji prowadzonej działalności w Polsce i w tym celu planuje pozyskać nowe tereny inwestycyjne

umożliwiające realizację projektów przeorientowując swoje akwizycje gruntów w kierunku aglomeracji.

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

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

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

Przez lata prowadzonej działalności Grupa wypracowała unikalny na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce model nabywania gruntów. W ramach tego modelu ok. 10-30% ceny nieruchomości jest płacone jako zadatek lub zaliczka przy

zawarciu warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży i w toku jej wykonywania (lub innej warunkowej umowy zobowiązującej), a pozostała część (70-90%) przy zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości, w przeważającej części po spełnieniu wskazanych w umowie przedwstępnej warunków zawieszających m.in. w postaci uzyskania określonych decyzji administracyjnych. Grupa zamierza kontynuować proces nabywania gruntów w oparciu o ww. przyjęty model biznesowy w celu dalszej optymalizacji struktury kapitału.

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

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

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

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

Grupa Murapol uwzględnia w swojej działalności kwestie ESG, obejmujące aspekty środowiskowe, społeczne, zdrowotne oraz związane z ładem korporacyjnym. W tym zakresie monitoruje dostępne rozwiązania oraz wdraża inicjatywy wspierające rozwój realizowanych projektów. Odpowiadając na rosnącą świadomość ekologiczną społeczeństwa, w tym przyszłych mieszkańców realizowanych osiedli, Grupa analizuje i implementuje nowoczesne rozwiązania technologiczne. W ocenie Spółki działania te przyczyniają się do podnoszenia jakości i funkcjonalności inwestycji oraz komfortu ich użytkownika, wspierając atrakcyjność i konkurencyjność oferty mieszkaniowej Grupy.

## 2 Opis działalności prowadzonej przez Spółkę i Grupę w pierwszym półroczu 2026 r. oraz kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności



## 2.1 Opis istotnych dokonań wraz z wykazem najważniejszych wydarzeń

Grupa Murapol w pierwszym półroczu 2026 roku zanotowała satysfakcjonujące wyniki operacyjne, w każdym obszarze działalności wliczając w to sprzedaż, przekazania, budowę mieszkań oraz przygotowanie projektów i akwizycję gruntów.

### 2.1.1 Sprzedaż mieszkań

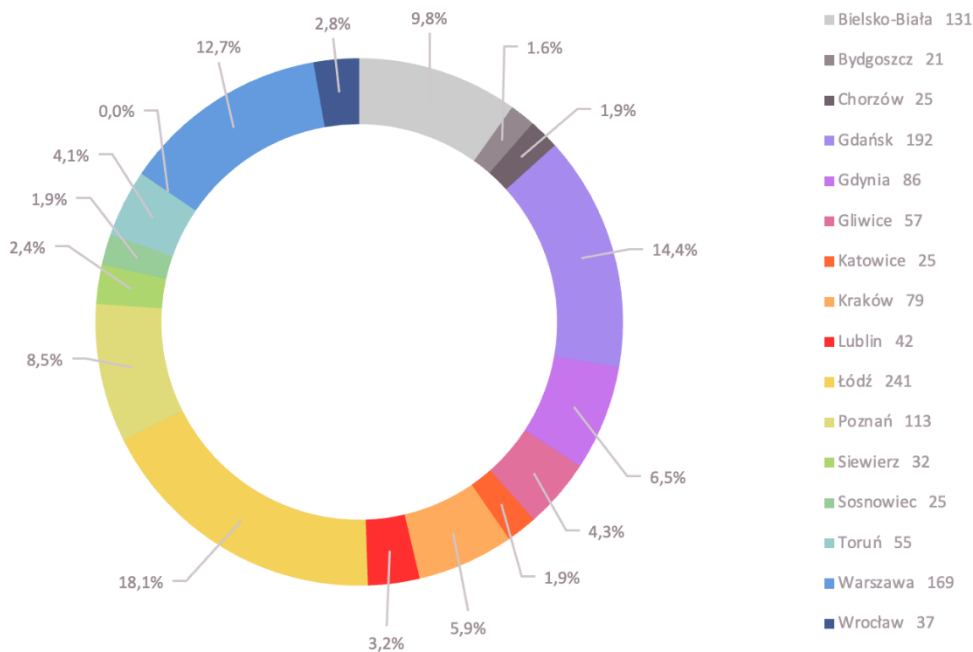
W pierwszym półroczu 2026 r. Grupa Murapol podpisała 1 330 umów deweloperskich i przedwstępnych wobec 1 403 zawartych w analogicznym okresie rok wcześniej.

Lokalizacjami, w których mieszkania z oferty Grupy Murapol cieszyły się największym zainteresowaniem jest Łódź, gdzie nabywców znalazło 241 lokali oraz Gdańsk z wynikiem 192 mieszkań. Wśród miast ze

znaczącym wynikiem widnieją również: Warszawa – 169 mieszkań, Bielsko-Biała – 131 oraz Poznań – 113 lokali. W Gdyni deweloper sprzedał 86 lokali, w Krakowie i Gliwicach odpowiednio 79 i 57 mieszkań.

Ponadto, na 30 czerwca 2026 r. Grupa posiadała 239 opłaconych umów rezerwacyjnych (po wyeliminowaniu rezygnacji), wobec 172 na 30 czerwca 2025 r.

Łączna sprzedaż netto do klientów detalicznych GK Murapol, zrealizowana w pierwszym półroczu 2026 r. wyniosła 1 569 lokali (umowy deweloperskie, przedwstępne oraz opłacone umowy rezerwacyjne, po wyeliminowaniu rezygnacji) (1 575 w pierwszym półroczu 2025 r.).



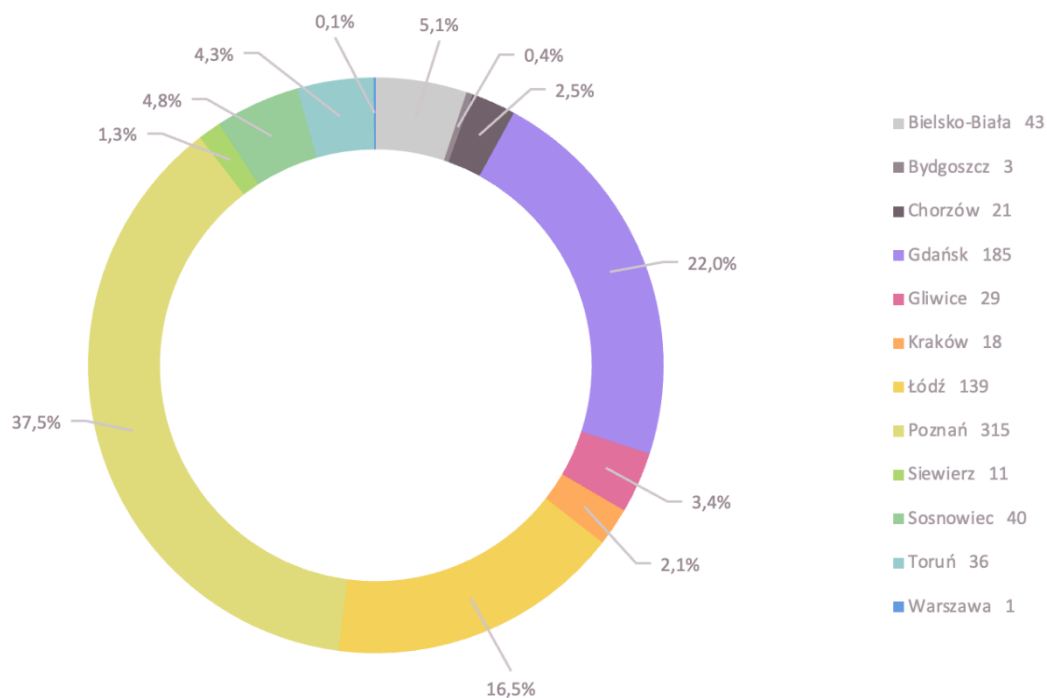
### Struktura geograficzna sprzedaży mieszkań do klientów detalicznych (umowy deweloperskie i przedwstępne)

### 2.1.2 Przekazania mieszkań

W minionym półroczu Grupa Murapol przekazała klucze do 841 lokali, wobec 952 oddanych właścicielom w pierwszym półroczu 2025 roku.

Najwięcej mieszkań w pierwszym półroczu 2026 roku zostało wydanych klientom

w Poznaniu – 315, Gdańsku – 185, Łodzi – 139, Bielsku-Białej – 43 oraz w Sosnowcu – 40. Ponadto klucze do swoich lokali odebrało 36 klientów w Toruniu, 29 w Gliwicach i 21 w Chorzowie.



### Struktura geograficzna przekazania mieszkań klientom detalicznym

#### 2.1.3 Projekty wprowadzone do sprzedaży

łącznie w pierwszym półroczu 2026 r. Murapol zaoferował klientom 1 023 nowych mieszkań wobec 1 126 w analogicznym

okresie rok wcześniej. Wprowadzone do sprzedaży lokale powstają na terenie 5 miast, zarówno na głównych krajowych rynkach mieszkaniowych, tj. we Wrocławiu, Łodzi i Warszawie, ale także w mniejszych lokalizacjach – Toruniu i Siewierzu.

| Lokalizacja  | Lokale wprowadzone w 1Q 2026 | Lokale wprowadzone w 2Q 2026 | Lokale wprowadzone w 3Q 2026 | Lokale wprowadzone w 4Q 2026 | Total        |
|--------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|
| Łódź         | -                            | 390                          | -                            | -                            | 390          |
| Siewierz     | -                            | 96                           | -                            | -                            | 96           |
| Toruń        | -                            | 167                          | -                            | -                            | 167          |
| Wrocław      | 218                          | -                            | -                            | -                            | 218          |
| Warszawa     | -                            | 152                          | -                            | -                            | 152          |
| <b>Razem</b> | <b>218</b>                   | <b>805</b>                   | <b>-</b>                     | <b>-</b>                     | <b>1 023</b> |

## 2.1.4 Projekty w budowie

Na 30 czerwca 2026 roku portfel projektów w realizacji obejmował 7 489 lokali o łącznej powierzchni użytkowej sięgającej 307 tys. mkw., powstających w 99 budynkach wznoszonych w ramach 24 inwestycji na

terenie 12 miast. Najwięcej nowych mieszkań buduje się w Gdańsku – 1697 oraz Łodzi – 1607 lokali. W Wrocławiu i Krakowie wznoszonych jest odpowiednio 698 i 670 lokali mieszkalnych oraz apartamentów inwestycyjnych.

| Skrót        | Miejscowość projektu | Inwestycja                                   | PUM (m2)       | Liczba LM+LU | Rok zakończenia inwestycji |
|--------------|----------------------|----------------------------------------------|----------------|--------------|----------------------------|
| BB/GRA       | BIELSKO-BIAŁA        | Grażyńskiego (bud. 1)                        | 9 712          | 240          | 2027                       |
| BY/DWO       | BYDGOSZCZ            | Murapol Rivo (bud. 1)                        | 5 491          | 123          | 2026                       |
| GD/SLA       | GDAŃSK               | Śląska (bud.1) [PRS]                         | 16 800         | 583          | 2027                       |
| GD/TWA       | GDAŃSK               | Twarda (bud.1) [PRS]                         | 11 521         | 365          | 2027                       |
| GD/TW2       | GDAŃSK               | Murapol Stoczniova (bud. 2)                  | 12 558         | 413          | 2028                       |
| GD/TW3       | GDAŃSK               | Murapol Stoczniova (bud. 3)                  | 11 332         | 336          | 2026                       |
| GA/WIC       | GDYNIA               | Murapol Osiedle Dynamia (bud. 1, 2, 3, 4)    | 10 409         | 228          | 2026                       |
| KT/LUD       | KATOWICE             | Murapol Nowe Bogucice (bud. 1, 2 )           | 10 488         | 251          | 2028                       |
| KT/OWO       | KATOWICE             | Murapol Corfa (bud. 1, 2)                    | 9 104          | 197          | 2027                       |
| KR/AGA       | KRAKÓW               | Murapol GreenCity (bud. 1,2)                 | 11 627         | 249          | 2027                       |
| KR/PEK       | KRAKÓW               | Murapol Prado (bud. 1, 2)                    | 10 525         | 222          | 2027                       |
| KR/PE2       | KRAKÓW               | Murapol Prado (bud. 3)                       | 5 919          | 123          | 2028                       |
| KR/PE3       | KRAKÓW               | Murapol Prado (bud. 5)                       | 3 276          | 76           | 2027                       |
| LU/SPP       | LUBLIN               | Murapol Primo III (bud. 1, 2)                | 15 091         | 332          | 2026                       |
| LU/ZEM       | LUBLIN               | Murapol LakeSide (bud. 1, 2)                 | 10 080         | 235          | 2027                       |
| LO/GRA       | ŁÓDŹ                 | Murapol Gardenia (bud. 1, 2)                 | 12 086         | 306          | 2027                       |
| LO/NLE       | ŁÓDŹ                 | Murapol Ergo (bud. 1)                        | 7 632          | 180          | 2027                       |
| LO/SKO       | ŁÓDŹ                 | Murapol Univercity (bud.1)                   | 13 386         | 390          | 2028                       |
| LO/TAR       | ŁÓDŹ                 | Murapol Forum (bud. 1, 2)                    | 21 800         | 514          | 2026                       |
| LO/WL2       | ŁÓDŹ                 | Murapol Osiedle Filo II (bud.2)              | 9 786          | 217          | 2026                       |
| SI/JE8b      | SIEWIERZ             | Murapol Siewierz Jeziorna VIIIb (bud. 27,28) | 4 055          | 84           | 2027                       |
| SI/JE8a      | SIEWIERZ             | Murapol Siewierz Jeziorna VIIIb (bud. 25,26) | 4 186          | 96           | 2027                       |
| TO/DTR       | TORUŃ                | Murapol Novo (bud. 1)                        | 11 059         | 238          | 2027                       |
| TO/HEW       | TORUŃ                | Murapol Helio 9bud. 1, 4)                    | 8 208          | 167          | 2028                       |
| WA/OST       | WARSZAWA             | Murapol EcoOne (bud. 1, 2a, 2b, 3)           | 9 504          | 216          | 2028                       |
| WA/POS       | WARSZAWA             | Murapol Urcity (bud. 1, 2)                   | 10 598         | 216          | 2026                       |
| WA/PO2       | WARSZAWA             | Murapol Urcity II bud. 3, 4)                 | 9 481          | 194          | 2027                       |
| WR/FAB       | WROCŁAW              | Murapol Motivo (bud. 1)                      | 11 605         | 319          | 2027                       |
| WR/GNI       | WROCŁAW              | Murapol RiverSide (bud. 1, 2, 3)             | 8 897          | 218          | 2029                       |
| WR/GN2       | WROCŁAW              | Murapol RiverSide (bud. 4)                   | 2 060          | 65           | 2029                       |
| WR/KON       | WROCŁAW              | Murapol Osiedle Ferrovia (bud. 1-12)         | 2 244          | 24           | 2027                       |
| WR/KO2       | WROCŁAW              | Murapol Osiedle Ferrovia II (bud. 13-21)     | 1 622          | 18           | 2027                       |
| WR/KO3       | WROCŁAW              | Murapol Osiedle Ferrovia III (bud. 22-30)    | 1 622          | 18           | 2027                       |
| WR/KO4       | WROCŁAW              | Murapol Osiedle Ferrovia IV (bud. 31-42)     | 2 141          | 24           | 2027                       |
| WR/KO5       | WROCŁAW              | Murapol Osiedle Ferrovia V (bud. 43-48)      | 1 109          | 12           | 2027                       |
| <b>Razem</b> |                      |                                              | <b>307 014</b> | <b>7 489</b> |                            |

### 2.1.5 Projekty w przygotowaniu

Na dzień 30 czerwca 2026 r. w banku ziemi Grupy Murapol, znajdował się portfel projektów w przygotowaniu, obejmujący ok. 12,4 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 521,3 tys. mkw.,

zapewniający ciągłość jej działalności na najbliższe kilka lat. Ponadto w przygotowaniu znajdował się projekt z segmentu PRS obejmujący 515 lokali. Grunt pod ten projekt nie należał do banku ziemi Grupy Murapol.

| Oddział       | Planowany PUM  | Planowana ilość lokali |
|---------------|----------------|------------------------|
|               | mkw.           | szt.                   |
| BIELSKO-BIAŁA | 14 186         | 316                    |
| CZĘSTOCHOWA   | 18 479         | 449                    |
| GDAŃSK        | 16 573         | 513                    |
| GDYNIA        | 7 766          | 180                    |
| GLIWICE       | 33 598         | 775                    |
| KATOWICE      | 64 338         | 1 600                  |
| KIELCE        | 17 868         | 412                    |
| KRAKÓW        | 11 405         | 251                    |
| LUBLIN        | 10 646         | 242                    |
| ŁÓDŹ          | 30 363         | 780                    |
| POZNAŃ        | 107 044        | 2 462                  |
| SIEWIERZ      | 8 331          | 172                    |
| TYCHY         | 19 905         | 464                    |
| WARSZAWA      | 145 105        | 3 459                  |
| WIELICZKA     | 4 134          | 88                     |
| WROCŁAW       | 11 567         | 267                    |
| <b>Razem</b>  | <b>521 308</b> | <b>12 430</b>          |

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Grupa Murapol dysponowała aktywnym bankiem ziemi, pod budowę ok. 19,2 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 808,8 tys. mkw.

## 2.2 Istotne umowy dla działalności Grupy

### Segment deweloperski

W pierwszym półroczu 2026 r. Grupa Murapol zawarła następujące umowy dotyczące rozbudowy aktywnego banku ziemi.

Umowy przedwstępne

| Data       | Miasto    | PUM w mkw | Liczba lokali |
|------------|-----------|-----------|---------------|
| 06.02.2026 | Gdynia    | 7 759     | 180           |
| 25.02.2026 | Katowice  | 10 110    | 218           |
| 25.02.2026 | Warszawa  | 6 611     | 217           |
| 26.02.2026 | Warszawa  | 33 436    | 804           |
| 23.03.2026 | Warszawa  | 5 950     | 130           |
| 30.04.2026 | Wieliczka | 4 250     | 91            |
| 21.05.2026 | Gdańsk    | 8 668     | 267           |
| 25.05.2026 | Kraków    | 11 405    | 251           |
| 26.06.2026 | Warszawa  | 14 273    | 355           |

Umowy zakupu/przeniesienia własności

| Data       | Miasto   | PUM w mkw | Liczba lokali |
|------------|----------|-----------|---------------|
| 07.01.2026 | Łódź     | 12 096    | 313           |
| 06.02.2026 | Gdynia   | 7 759     | 180           |
| 23.03.2026 | Warszawa | 5 950     | 130           |
| 07.05.2026 | Łódź     | 23 469    | 585           |
| 08.05.2026 | Wrocław  | 10 664    | 255           |
| 10.06.2026 | Warszawa | 18 559    | 381           |

Umowy o finansowanie

W dniu 18 czerwca 2026 r. Spółka zawarła z bankiem ING Bank Śląski S.A. aneks do umowy wieloproduktowej dotyczącej linii na gwarancje bankowe z dnia 5 października 2023 r., zgodnie z którym nastąpiło zmniejszenie kwoty dostępnego limitu do 16 mln PLN.

## 2.3 Pozostałe istotne zdarzenia

### Dywidenda

Dnia 22 maja 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Murapol S.A. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za rok 2025 i wypłacie akcjonariuszom dywidendy za rok 2025 w łącznej wysokości 200 328 tys. PLN, 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, która została wypłacona dnia 1 lipca 2026 roku.

### Kredyty

Dnia 26 czerwca Grupa uruchomiła 50 000 tys. PLN kredytu obrotowego z dostępnego kredytu obrotowego w kwocie 100 000 tys. PLN.

## 2.4 Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy

W zakresie charakterystyki czynników istotnych dla rozwoju Grupy, wśród kluczowych występujących w pierwszym półroczu 2026 i na moment finalizacji niniejszego sprawozdania, należy wymienić:

### Sytuacja gospodarcza w Polsce

Grupa Murapol prowadzi działalność operacyjną wyłącznie w Polsce. W związku z tym warunki makroekonomiczne w Polsce, na które z kolei wpływa otoczenie gospodarcze w regionie i gospodarka

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

Sytuacja makroekonomiczna Polski w pierwszej połowie 2026 roku ulegała poprawie – w analizowanym okresie obserwowano wzrost PKB o 3,8% rdr, co było zgodne z oczekiwaniami rynkowymi. Prognozy PKB na 2026 r. – według projekcji NBP – zakładają wzrost na poziomie ok. 3,7%.

#### **Otoczenie konkurencyjne oraz sytuacja sektora nieruchomości mieszkaniowych w Polsce**

Rynek nieruchomości mieszkaniowych i branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością ze względu na obecność i ciągły rozwój dużych spółek deweloperskich oraz wysokie

zapotrzebowanie na ich produkty. Ponadto wpływ na popyt nieruchomości mieszkaniowych w Polsce przekłada się na wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi, stanowiąc w konsekwencji jeden z głównych obszarów konkurowania deweloperów między sobą. Grupa Murapol nieustannie monitoruje, m.in., realizowane i planowane przez jej konkurentów inwestycje, wdrażane rozwiązania architektoniczne, technologiczne i proekologiczne, ceny oraz promocje oferowane przez swoich konkurentów, aby odpowiednio reagować na zmiany w otoczeniu rynkowym i zmiany zachowań klientów, a także, w uzasadnionym komercyjnie zakresie, dostosowywać swoją ofertę. Zwiększony poziom konkurencji może, m.in., wpływać na wzrost kosztów pozyskiwania nieruchomości gruntowych, na ceny sprzedaży lokali czy na poziom kosztów marketingu, wpływając na rentowność Grupy w przyszłości.

#### **Poziom stóp procentowych oraz inflacja**

W pierwszej połowie 2026 roku inflacja w Polsce kształtowała się na poziomie około 3% rok do roku. Według lipcowej projekcji, NBP zakłada spadek inflacji do ok. 2,9% w 2026 r. i do ok. 2,7% w 2027 r.

W marcu 2026 r., Rada Polityki Pieniężnej (RPP) dokonała obniżki stóp procentowych NBP, w wyniku której stopa referencyjna obniżyła się do poziomu 3,75% i pozostała na niezmiennym poziomie w kolejnych miesiącach.

Popyt na nieruchomości oferowane przez Grupę Murapol oraz jej przychody są w znacznym stopniu uzależnione od dostępności kredytów hipotecznych oraz zdolności do ich obsługi. Ewentualne spowolnienie gospodarcze może negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na nieruchomości oferowane przez Grupę i obniżeniem osiąganych przez nią przychodów.

#### **Otoczenie prawne i regulacyjne.**

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

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

W 2025 roku wprowadzono istotną zmianę regulacyjną — ustawę o jawności cen, która weszła w życie 11 lipca 2025 r. Ustawa ta nałożyła na deweloperów obowiązek pełnej transparentności cenowej, wymagając publikacji aktualnych cen mieszkań, domów oraz pomieszczeń przynależnych na dedykowanych stronach internetowych inwestycji, a także ujawniania historii zmian cen. Ponadto zobowiązała deweloperów do codziennego raportowania informacji cenowych do ministra właściwego ds. cyfryzacji oraz do wskazywania adresu strony inwestycji w każdej reklamie. Dla Grupy Murapol oznaczało to wdrożenie

nowych narzędzi IT, reorganizację procesów w zakresie aktualizacji ofert oraz dostosowania strategii biznesowej. Choć zmiany te zwiększały obciążenia administracyjne, mogły jednocześnie wzmacniać zaufanie klientów i pozytywnie wpływać na wizerunek całego sektora.

Ponadto z istotnych zmian regulacyjnych - w połowie 2026 roku nastąpiła nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawa deregulacyjna, które mają wpływ na zwiększenie elastyczności inwestowania oraz czas procesu inwestycyjnego w formule zintegrowanych planów inwestycyjnych. Dodatkowo w dniu 28 sierpnia Prezydent RP podpisał ustawę z dnia 31 lipca br. o zmianie ustawy o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa oraz ustawy - prawo budowlane. Nowelizacja ta przedłuża obecnie funkcjonujące warunki techniczne o 18 miesięcy.

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

### **Zdarzenia nadzwyczajne**

Najważniejszym czynnikiem, który oddziaływał na gospodarkę od 2022 roku był wybuch wojny w Ukrainie, zapoczątkowany rosyjską inwazją w dniu 24 lutego 2022 r. Wojna ta spowodowała skokowy wzrost cen surowców energetycznych i materiałów budowlanych oraz doprowadziła do zaburzenia dostaw w handlu międzynarodowym. Choć Grupa nie ma możliwości określenia stopnia wpływu wojny w Ukrainie na swoją działalność

operacyjną, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju, ze względu na dynamikę sytuacji w Ukrainie, nie można wykluczyć pojawienia się w przyszłości nowych czynników ryzyka mających taki wpływ. Między innymi wojna wywarła i może dalej wywierać poważne skutki dla polskiej gospodarki, a w szczególnie trudnej sytuacji może znaleźć się branża budowlana, np. z uwagi na wzrost kosztów energii, paliw czy gazu, które mogą wpłynąć na wzrost kosztów wykonawstwa, jak również materiałów budowlanych. Nie można również wykluczyć, że wraz z zakończeniem wojny z Polski wyjedzie wielu pracowników ukraińskiego pochodzenia. Grupa Murapol nie odnotowała materializacji tego ryzyka, przy znacznej poprawie koniunktury w sektorze nieruchomościowym w Polsce i zwiększającej się skali realizowanych przedsięwzięć deweloperskich na rynku, przy czym nie może wykluczyć, że ryzyko braku odpowiedniej liczby pracowników u jej podwykonawców nie zmaterializuje się w przyszłości i nie wpłynie w istotny negatywny sposób na harmonogram realizacji jej przedsięwzięć deweloperskich. Czynnikiem, który może oddziaływać na gospodarkę w 2026 roku, jest rozpoczęty 28 lutego 2026 roku konflikt na Bliskim Wschodzie. Podobnie jak w przypadku konfliktu w Ukrainie obecnie trudno na ten moment przewidzieć wpływ konfliktu na Bliskim Wschodzie na gospodarkę Polski w dłuższym okresie.

### **Podwykonawcy**

W ramach procesu realizacji przedsięwzięć deweloperskich, Grupa Murapol pełni rolę generalnego wykonawcy, powierzając wykonywanie usług budowlanych wielu podwykonawcom, spośród których część zatrudnia pracowników zagranicznych,

w tym również w istotnym zakresie obywateli Ukrainy. Spółka nie posiada szczegółowych informacji na temat skali tego zjawiska w przypadku jej podwykonawców. W pierwszym półroczu 2026 r. Spółka nie odnotowała zwiększonej skali opóźnień w harmonogramach realizacji jej przedsięwzięć deweloperskich przez jej podwykonawców.

### **Kapitał ludzki**

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

W ciągu ponad dwóch dekad działalności Grupa zdołała pozyskać wysokiej klasy specjalistów dysponujących wiedzą i doświadczeniem w zakresie prowadzenia wszystkich etapów przedsięwzięć deweloperskich. Posiadane przez Grupę kompetencje w zakresie zarządzania i realizacji projektów są wdrażane przez wyspecjalizowany zespół projektantów, architektów, inżynierów, konstruktorów, prawników, rzeczoznawców, biegłych rewidentów, a także zespół marketingu i sprzedaży.

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



### 3 Omówienie sytuacji finansowej i majątkowej Spółki i Grupy



### 3.1 Omówienie wyników finansowych

#### 3.1.1 Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

| w tys. PLN               | 1 półrocze 2026 | 1 półrocze 2025 | Zmiana   | Dynamika w % |
|--------------------------|-----------------|-----------------|----------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży   | 465 682         | 529 396         | (63 714) | (12%)        |
| W tym R4S                | 392 653         | 436 681         | (44 028) | (10%)        |
| W tym PRS                | 73 029          | 92 715          | (19 686) | (21%)        |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 142 556         | 176 390         | (33 834) | (19%)        |
| Zysk operacyjny          | 82 866          | 118 889         | (36 023) | (30%)        |
| Zysk netto               | 70 061          | 96 857          | (26 796) | (28%)        |

|                           | 1 półrocze 2026 | 1 półrocze 2025 | Zmiana w p.p. |
|---------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Marża brutto ze sprzedaży | 30,6%           | 33,3%           | (2,7)         |
| Marży zysku operacyjnego  | 17,8%           | 22,5%           | (4,7)         |
| Marża zysku netto         | 15,0%           | 18,3%           | (3,3)         |
| ROE                       | 33,1%           | 38,1%           | (5,0)         |

W pierwszej połowie 2026 roku Grupa Murapol uzyskała przychody ze sprzedaży na poziomie 466 mln PLN. Co oznaczało spadek o 12% w stosunku do pierwszej połowy 2025 roku. Spadek ten wynikał głównie z niższego wolumenu przekazanych lokali w segmencie deweloperskim oraz niższymi przychodami w segmencie PRS. W pierwszym półroczu 2026 r. przekazano 841 lokali w stosunku do 952 lokali w okresie porównawczym. Niższy wolumen przekazanych w pierwszym półroczu, był zgodny z oczekiwaniami Zarządu i wynikał z harmonogramów realizacji poszczególnych projektów deweloperskich przewidzianych do przekazania w całym 2026 roku. W pierwszym półroczu 2026 r. średnia cena przekazanego lokalu wyniosła 464 tys. PLN, a w okresie porównawczym 456 tys. PLN. W omawianym okresie o 20 mln PLN spadły przychody w segmencie PRS i wyniosły 73 mln PLN.

Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł w pierwszym półroczu 2026 r. 143 mln PLN i spadł o 34 mln PLN w stosunku do pierwszego półrocza 2025 r.

Zysk operacyjny wyniósł w pierwszym półroczu 2026 r. 83 mln PLN i spadł w porównaniu do pierwszego półrocza 2025 r. o 36 mln PLN tj. 30%. Zysk netto za 6 miesięcy 2026 r. wyniósł 70 mln PLN i spadł w porównaniu do 6 miesięcy 2025 r. o 27 mln tj. 28%.

Marża brutto ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2026 r. wyniosła 30,6% i spadła o 2,7 punktu procentowego w stosunku do pierwszego półrocza 2025 r.

Marża zysku operacyjnego za 6 miesięcy 2026 r. wyniosła 17,8% i spadła o 4,7 punktu procentowego w porównaniu do pierwszego półrocza 2025 r. Odpowiednio marża zysku netto wyniosła 15,0% i spadła o 3,3 punktu procentowego.

Wskaźnik ROE wyniósł na 30 czerwca 2026 r. 33,1% i odnotował spadek o 5 punktów procentowych w porównaniu do 30 czerwca 2025 r. Spadek wynikał z niższego dwunastomiesięcznego zysku w bieżącym okresie.

### 3.1.2 Omówienie wyników finansowych Murapol S.A.

| w tys. PLN                                                             | 1 półrocze 2026 | 1 półrocze 2025 | Zmiana   | Dynamika w % |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                 | 25 945          | 24 783          | 1 162    | 5%           |
| Zysk brutto ze sprzedaży                                               | 6 733           | 5 908           | 825      | 14%          |
| Przychody i koszty operacyjne<br>w tym wycena metodą praw<br>własności | 91 444          | 127 834         | (36 390) | (28%)        |
| Zysk operacyjny                                                        | 98 177          | 133 742         | (35 565) | (27%)        |
| Zysk netto                                                             | 69 247          | 96 863          | (27 616) | (29%)        |

|                           | 1 półrocze 2026 | 1 półrocze 2025 | Zmiana w p.p. |
|---------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Marża brutto ze sprzedaży | 26,0%           | 23,8%           | 2,2           |
| Marża zysku operacyjnego  | 378,4%          | 539,7%          | (161,3)       |
| Marża zysku netto         | 266,9%          | 390,8%          | (123,9)       |
| ROE                       | 33,0%           | 40,6%           | (7,6)         |

Przychody ze sprzedaży Murapol S.A. dotyczą głównie usług zarządzania na rzecz jednostek powiązanych. W pierwszej połowie 2026 r. wyniosły one 26 mln PLN i wzrosły o 1 mln PLN w porównaniu do pierwszej połowy 2025 r. Zysk brutto ze sprzedaży za 6 miesięcy 2026 r. wyniósł 7 mln PLN i wzrósł o 1 mln PLN w porównaniu do pierwszej połowy 2025 r.

Spółka przy wycenie jednostek zależnych stosuje wycenę metodą praw własności. Metoda ta stanowi główny element wyniku finansowego Emitenta. W pierwszej połowie 2026 r. zysk z wyceny wyniósł 93 mln PLN i był niższy o 36 mln PLN w porównaniu do pierwszej połowy 2025 roku.

Zysk operacyjny za 6 miesięcy 2026 wyniósł 98 mln PLN i spadł o 36 mln PLN w stosunku do 6 miesięcy 2025 r. Spadek wynikał z niższego niż w okresie porównawczym, zysku z wyceny metodą praw własności.

Zysk netto wyniósł w pierwszym półroczu 2026 r. 69 mln PLN i był niższy o 28 mln PLN w porównaniu do pierwszego półrocza 2025 r. Spadek wynikał z niższego niż w

okresie porównawczym, zysku z wyceny metodą praw własności.

Marża brutto ze sprzedaży za 6 miesięcy 2026 r. wyniosła 26,0% i wzrosła o 2,2 punktu procentowego w stosunku do 6 miesięcy 2025 r.

Marża zysku operacyjnego w pierwszym półroczu 2026 r. wyniosła 378,4% i spadła o 161,3 punktu procentowego w porównaniu do pierwszego półrocza 2025 r. Odpowiednio marża zysku netto wyniosła 266,9% i spadła o 123,9 punktu procentowego. Marże procentowe powyżej 100% wynikają z uwzględnienia zysków z wyceny metodą praw własności na poziomie kosztów i przychodów operacyjnych, a więc poniżej sprzedaży.

Wskaźnik ROE wyniósł na 30 czerwca 2026 r. 33,0 % i odnotował spadek o 7,6 punktu procentowego w porównaniu do 30 czerwca 2025 r. spadek wynikał z niższego dwunastomiesięcznego zysku w okresie bieżącym.

W pierwszym półroczu 2026 r. nie odnotowano zdarzeń nietypowych mających istotny wpływ na wynik.

## 3.2 Sytuacja majątkowa

### 3.2.1 Omówienie sytuacji majątkowej Grupy Kapitałowej

|                                                                                      | 30.06.2026       | 31.12.2025       | Zmiana         | Struktura w % | Dynamika w % |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|--------------|
| <b>AKTYWA</b>                                                                        | <b>2 694 370</b> | <b>2 433 623</b> | <b>260 747</b> | 100%          | <b>11%</b>   |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                                 | <b>93 486</b>    | <b>94 595</b>    | <b>(1 109)</b> | 3%            | <b>(1%)</b>  |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                               | <b>2 600 884</b> | <b>2 339 028</b> | <b>261 856</b> | 97%           | <b>11%</b>   |
| Zapasy                                                                               | 2 116 277        | 1 852 143        | 264 134        | 79%           | 14%          |
| Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe                                       | 79 533           | 52 042           | 27 491         | 3%            | 53%          |
| Pozostałe aktywa obrotowe                                                            | 40 113           | 37 154           | 2 959          | 1%            | 8%           |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych | 364 961          | 397 689          | (32 728)       | 14%           | (8%)         |

|                                                         | 30.06.2026       | 31.12.2025       | Zmiana           | Struktura w % | Dynamika w % |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|--------------|
| <b>PASYWA</b>                                           | <b>2 694 370</b> | <b>2 433 623</b> | <b>260 747</b>   | 100%          | <b>11%</b>   |
| <b>Kapitał własny</b>                                   | <b>630 969</b>   | <b>640 954</b>   | <b>(9 985)</b>   | 23%           | <b>(2%)</b>  |
| <b>Zobowiązania</b>                                     | <b>2 063 401</b> | <b>1 792 669</b> | <b>270 732</b>   | 77%           | <b>15%</b>   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                      | <b>604 511</b>   | <b>739 400</b>   | <b>(134 889)</b> | 22%           | <b>(18%)</b> |
| Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz obligacji | 530 279          | 649 024          | (118 745)        | 20%           | (18%)        |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                   | 74 232           | 90 376           | (16 144)         | 3%            | (18%)        |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                     | <b>1 458 890</b> | <b>1 053 269</b> | <b>405 621</b>   | 54%           | <b>39%</b>   |
| Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz obligacji | 192 967          | 44 007           | 148 960          | 7%            | 338%         |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe        | 190 366          | 129 638          | 60 728           | 7%            | 47%          |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami                  | 949 503          | 742 615          | 206 888          | 35%           | 28%          |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe                  | 126 054          | 137 009          | (10 955)         | 5%            | (8%)         |

Suma bilansowa Grupy na 30 czerwca 2026 r. wynosiła 2 694 mln PLN i wzrosła o 261 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2025 r. Głównym składnikiem aktywów były zapasy, których wartość na 30 czerwca 2026 r. wynosiła 2 116 mln PLN, co oznacza wzrost o 264 mln PLN. Wzrost ten wynika z rozwoju Grupy Kapitałowej Murapol, rosnącej sprzedaży oraz zwiększania oferty mieszkań w ramach prowadzonych projektów deweloperskich. Na 30 czerwca 2026 r. w budowie znajdowało się 7 489 mieszkań o łącznej powierzchni 307,0 tys. mkw. Drugą największą kategorią aktywów były środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz rachunkach powierniczych. Na 30 czerwca 2026 r. wyniosły one 365 mln PLN, co oznacza spadek o 33 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2025 r.

Kapitały własne na 30 czerwca 2026 r. wynosiły 631 mln PLN i spadły o 10 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2025 r. Spadek wynikał głównie wypłaconej dywidendy w kwocie 80 mln PLN pomniejszonej o wypracowany zysk w kwocie 70 mln PLN.

W przypadku zobowiązań największą pozycją były zobowiązania z tytułu umów z klientami, które wynosiły 950 mln PLN. Wzrosły one o 207 mln w stosunku do 31 grudnia 2025 r. Łączne zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu oprocentowanych kredytów, pożyczek i obligacji wyniosły 723 mln PLN i wzrosły o 30 mln PLN w porównaniu do 31 grudnia 2025 r. Wynikało to głównie z uruchomienia 50 mln PLN kredytu obrotowego oraz spłat rat kredytu zgodnie z harmonogramem.

|                                              |                                                            | 30.06.2026 | 31.12.2025 |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>          | zobowiązania / suma aktywów                                | 76,58%     | 73,66%     |
| <b>Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego</b> | zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów                | 54,15%     | 43,28%     |
| <b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b>  | zobowiązania długoterminowe / suma aktywów                 | 22,44%     | 30,38%     |
|                                              |                                                            |            |            |
| <b>Wskaźnik płynności bieżącej</b>           | majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe            | 1,8        | 2,2        |
| <b>Wskaźnik płynności szybkiej</b>           | (majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe | 0,3        | 0,5        |

Wskaźnik zadłużenia ogólnego wykazuje wzrost o 2,9 punktu procentowego. Co spowodowane jest głównie opisanym powyżej uruchomieniem kredytu obrotowego. Wzrost wskaźnika zadłużenia krótkoterminowego oraz spadek wskaźnika zadłużenia długoterminowego wynika z klasyfikacji obligacji serii 1/2024 jako zadłużenia krótkoterminowe. Zgodnie z warunkami emisji spłata przewidziana jest na 28 maja 2027.

Wskaźniki płynności są typowe dla przedsiębiorstw z branży deweloperskiej, charakteryzującej się długim cyklem produkcyjnym i wysokim poziomem zapasów. Spadek wskaźnika płynności bieżącej oraz płynności szybkiej wynika głównie ze wzrostu zobowiązań krótkoterminowych.

### 3.2.2 Omówienie sytuacji majątkowej Murapol S.A.

|                                                                      | 30.06.2026       | 31.12.2025       | Zmiana         | Struktura<br>w % | Dynamika<br>w % |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|
| <b>AKTYWA</b>                                                        | <b>1 683 539</b> | <b>1 578 427</b> | <b>105 111</b> | 100%             | <b>7%</b>       |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                 | <b>1 495 741</b> | <b>1 498 280</b> | <b>(2 539)</b> | 89%              | <b>0%</b>       |
| Inwestycje w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności | 1 328 308        | 1 331 836        | (3 528)        | 79%              | 0%              |
| Pozostałe aktywa trwałe                                              | 167 433          | 166 444          | 989            | 10%              | 1%              |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                               | <b>187 798</b>   | <b>80 147</b>    | <b>107 650</b> | 11%              | <b>134%</b>     |
| <b>Środki pieniężne</b>                                              | 138 202          | 43 534           | 94 668         | 8%               | 217%            |
| <b>Pozostałe aktywa obrotowe</b>                                     | 49 596           | 36 613           | 12 983         | 3%               | 35%             |

|                                        | 30.06.2026       | 31.12.2025       | Zmiana           | Struktura<br>w % | Dynamika<br>w % |
|----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| <b>PASYWA</b>                          | <b>1 683 539</b> | <b>1 578 427</b> | <b>105 113</b>   | 100%             | <b>7%</b>       |
| <b>Kapitał własny</b>                  | <b>633 246</b>   | <b>643 175</b>   | <b>(9 929)</b>   | 38%              | <b>(2%)</b>     |
| <b>Zobowiązania</b>                    | <b>1 050 293</b> | <b>935 252</b>   | <b>115 042</b>   | 62%              | <b>12%</b>      |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>     | <b>753 588</b>   | <b>871 149</b>   | <b>(117 561)</b> | 45%              | <b>(13%)</b>    |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki       | 740 499          | 853 161          | (112 662)        | 44%              | (13%)           |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe  | 13 089           | 17 988           | (4 899)          | 1%               | (27%)           |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>    | <b>296 705</b>   | <b>64 103</b>    | <b>232 603</b>   | 18%              | <b>363%</b>     |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki       | 192 967          | 44 007           | 148 960          | 11%              | 338%            |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | 103 738          | 20 095           | 83 643           | 6%               | 416%            |

Suma bilansowa Emitenta na 30 czerwca 2026 r. wynosiła 1 684 mln PLN i wzrosła o 105 mln PLN w porównaniu do 31 grudnia 2025 r. Głównymi czynnikami wzrostu były środki pieniężne, które wzrosły o 95 mln PLN i wynikały z wpływu środków z uruchomionego kredytu obrotowego oraz otrzymanych dywidend ze spółek zależnych.

Kapitały własne na 30 czerwca 2026 r. wynosiły 633 mln PLN i spadły o 10 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2025 r. Spadek wynikał głównie wypłaconej dywidendy w kwocie 80 mln PLN pomniejszonej

o wypracowany zysku w kwocie 70 mln PLN.

W przypadku zobowiązań największą pozycją były łączne zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu oprocentowanych kredytów, pożyczek i obligacji, które wyniosły 933 mln PLN i wzrosły o 36 mln PLN w porównaniu do 31 grudnia 2025 r. Wynikało to głównie z uruchomienia 50 mln PLN kredytu obrotowego oraz spłat rat kredytu zgodnie z harmonogramem.

|                                              |                                                            | 30.06.2026 | 31.12.2025 |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>          | zobowiązania / suma aktywów                                | 62,39%     | 59,25%     |
| <b>Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego</b> | zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów                | 17,62%     | 4,06%      |
| <b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b>  | zobowiązania długoterminowe / suma aktywów                 | 44,76%     | 55,19%     |
|                                              |                                                            |            |            |
| <b>Wskaźnik płynności bieżącej</b>           | majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe            | 0,6        | 1,3        |
| <b>Wskaźnik płynności szybkiej</b>           | (majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe | 0,6        | 1,2        |

Wskaźnik zadłużenia ogólnego wykazuje wzrost o 3,1 punktu procentowego. Co spowodowane jest głównie opisanym powyżej uruchomieniem kredytu obrotowego. Wzrost wskaźnika zadłużenia krótkoterminowego oraz spadek wskaźnika zadłużenia długoterminowego wynika z klasyfikacji obligacji serii 1/2024 jako zadłużenia krótkoterminowe. Zgodnie z

warunkami emisji spłata przewidziana jest na 28 maja 2027.

Wskaźniki płynności odnotowały spadki o 0,7 punktu w przypadku wskaźnika płynności bieżącej oraz 0,6 w przypadku wskaźnika płynności szybkiej. Spadek wynika głównie z wyższego salda zobowiązań krótkoterminowych.

### 3.3 Przepływy pieniężne

#### 3.3.1 Przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej

| w tys. PLN                             | 1 półrocze 2026 | 1 półrocze 2025 |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Przepływy z działalności operacyjnej   | (22 513)        | 164 792         |
| Przepływy z działalności inwestycyjnej | (98)            | (434)           |
| Przepływy z działalności finansowej    | (2 356)         | (50 515)        |

Ujemne przepływy z działalności operacyjnej za pierwsze półrocze 2026 r. wynoszą 23 mln PLN i wynikają głównie z osiągnięcia 87 mln PLN zysku brutto, wzrostu stanu zapasów o 263 mln PLN wzrostu stanu należności o 26 mln PLN i wzrostu wpłat od klientów o 203 mln PLN.

Przepływy z działalności finansowej wynikają z przepływów związanych z umową kredytową i uruchomionych kredytem obrotowym w kwocie 50 mln PLN.

### 3.3.2 Przepływy pieniężne Murapol S.A.

| w tys. PLN                             | 1 półrocze 2026 | 1 półrocze 2025 |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Przepływy z działalności operacyjnej   | (965)           | 4 007           |
| Przepływy z działalności inwestycyjnej | 95 963          | 79 241          |
| Przepływy z działalności finansowej    | (330)           | (19 935)        |

Przepływy z działalności inwestycyjnej w za 6 miesięcy 2026 r. wykazują podobne trendy jak przepływy za 6 miesięcy 2025 r. Wynikają głównie z wypłaconych dywidend ze spółek zależnych.

Przepływy z działalności finansowej wynikają z przepływów związanych z umową kredytową i uruchomionych kredytem obrotowym w kwocie 50 mln PLN.

### 3.4 Opis zobowiązań pozabilansowych

Na zobowiązania pozabilansowe składają się:

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

### 3.5 Omówienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami

Emitent nie publikował prognoz na 30 czerwca 2026 r.

## 4 Informacje dodatkowe



## 4.1 Akcjonariat

Na dzień 30 czerwca 2026 oraz na dzień publikacji sprawozdania struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

| Nazwa akcjonariusza                                                             | Liczba Akcji      | % akcji w kapitale zakładowym i % głosów w Walnym Zgromadzeniu |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------|
| Hampont sp. z o.o.*                                                             | 8.334.644         | 20,43                                                          |
| Forum Euro Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych* | 5.559.208         | 13,63                                                          |
| Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.**                  | 5.306.178         | 13,01                                                          |
| Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A.***                                   | 2.519.546         | 6,18                                                           |
| Norges Bank                                                                     | 2.079.842         | 5,10                                                           |
| Pozostali akcjonariusze                                                         | 17.000.582        | 41,65                                                          |
| <b>Ogółem</b>                                                                   | <b>40.800.000</b> | <b>100,00%</b>                                                 |

\* 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 wspólnie kontrolowaną 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).

Od 31 grudnia 2025 r. do dnia 30 czerwca 2026 r. nastąpiły następujące zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta:

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 (5,4657% głosów), a łącznie z Dobrowolnym Funduszem Emerytalnym PZU oba fundusze zarządzane przez PTE PZU S.A. posiadają 2.519.546 akcji Spółki (co stanowi 6,1754% 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 13,00534% udziału w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (stan przed zmianą wynosił 12,27004%).

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

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

| Rada Nadzorcza     | Liczba Akcji Spółki | Wartość nominalna akcji Spółki w PLN |
|--------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Maciej Dyjas*      | -                   | -                                    |
| Piotr Fijołek      | 106 770             | 5 338,5                              |
| Nebil Senman*      | -                   | -                                    |
| Marek Obuchowicz** | 14 531              | 726,55                               |

\*Hampont sp. z o.o. posiadająca 8.334.644 akcji Spółki (o wartości nominalnej 416 732,2 zł) jest spółką współkontrolowaną przez Nebila Şenmana oraz Macieja Dyjasa – członków Rady Nadzorczej Emitenta.

\*\* Marek Obuchowicz został powołany do Rady Nadzorczej Spółki w dniu 25 czerwca 2026 r.

W ramach programu długoterminowej premii motywacyjnej dla członków kadry zarządczej Spółki na lata 2024-2028 członkowie Zarządu w 2026 r. objęli warranty subskrypcyjne:

1. Nikodem Iskra - 56 691 warrantów subskrypcyjnych (na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego posiada łącznie 76 964 warrantów subskrypcyjnych)
2. Przemysław Kromer - 12 042 warrantów subskrypcyjnych (na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego posiada łącznie 16 348 warrantów subskrypcyjnych)
3. Iwona Sroka - 12 042 warrantów subskrypcyjnych (na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego posiada łącznie 16 348 warrantów subskrypcyjnych).

## 4.2 Istotne postępowania sądowe i administracyjne

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

Dnia 9 lipca 2026 r. spółka zależna Murapol Real Estate S.A. zawarła ugodę z J.K. Investment Sp. z o.o. kończącą spory sądowe dotyczący 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.

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.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka ani spółki zależne nie były stroną (przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej) innych, niż opisanego powyżej, postępowań dotyczących zobowiązań ani wierzytelności Spółki lub spółek zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

Dnia 9 lipca 2026 r. spółka zależna 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, co ostatecznie wyłączyło ryzyko złożenia sądowego zastępczego oświadczenia woli przenoszącego na

Murapol Real Estate S.A. własność nieruchomości. Przedstawiona powyżej ugoda została ujęta w księgach 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.

#### **4.4 Transakcje z podmiotami powiązanymi**

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

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A. na dzień 30 czerwca 2026 roku i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Murapol S.A. na dzień 30 czerwca 2026 roku i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy.

Zarząd Spółki oświadcza, że niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2026 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

# Podpisy Członków Zarządu

Nikodem Iskra  
Prezes Zarządu

Podpis

Przemysław Kromer  
Członek Zarządu

Podpis

Iwona Sroka  
Członek Zarządu

Podpis



**MURAPOL**  
**25 LAT**