

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane 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 skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	9
Dodatkowe noty objaśniające	11
1 Informacje ogólne	11
2 Zmiany w składzie Grupy	12
3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
4 Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	15
5 Zmiany szacunków i korekty błędów.....	16
6 Sezonowość działalności	16
7 Przychody z umów z klientami.....	16
7.1 Przychody w podziale na kategorie.....	16
7.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami	19
7.3 Zobowiązania do wykonania świadczeń	21
8 Informacje dotyczące segmentów działalności	22
9 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	24
10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne	25
11 Przychody i koszty finansowe.....	26
12 Podatek dochodowy	26
12.1 Obciążenia podatkowe	27
12.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	27
12.3 Odroczony podatek dochodowy	28
13 Rzeczowe aktywa trwałe	28
14 Zapasy	29
15 Pozostałe aktywa niefinansowe.....	30
16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótko i długoterminowe) ...	30
17 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale	32
18 Rezerwy	33
19 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	34
20 Pozostałe zobowiązania finansowe	36
21 Pochodne instrumenty finansowe	37
22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe)	38
22.1 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	38
22.2 Kaucje budowlane	38
23 Inne istotne zmiany	39
23.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne	39
23.2 Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe ..	40
23.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych	41
23.4 Zarządzanie kapitałem	41
23.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41

24	Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	42
24.1	Nabycie jednostek	42
24.2	Zbycie jednostek	42
24.3	Zbycie oraz nabycie udziałów niekontrolujących.....	42
25	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	42
25.1	Ryzyko stopy procentowej.....	42
25.2	Ryzyko związane z płynnością	44
25.3	Ryzyko kredytowe	45
26	Instrumenty finansowe	47
27	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	49
27.1	Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy	50
28	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	51
	Podpisy	53

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	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)
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	7.1	390 311	285 693	431 110	134 484
Przychody z PRS	7.1	73 029	36 358	92 715	62 162
Przychody ze sprzedaży towarów	7.1	639	336	648	333
Pozostałe przychody ze sprzedaży	7.1	1 703	997	4 923	1 863
Przychody ze sprzedaży		465 682	323 384	529 396	198 842
Koszt własny sprzedaży		(323 126)	(223 827)	(353 006)	(135 918)
w tym skapitalizowane koszty finansowe		(17 368)	(13 088)	(14 527)	(4 434)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		142 556	99 557	176 390	62 924
Pozostałe przychody operacyjne	10	3 075	104	13	(150)
Koszty sprzedaży		(18 105)	(11 062)	(17 677)	(7 232)
Koszty ogólnego zarządu		(40 389)	(24 870)	(36 170)	(18 605)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(288)	68	(352)	(226)
Pozostałe koszty operacyjne	10	(3 983)	(3 128)	(3 315)	(2 822)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		82 866	60 669	118 889	33 889
Przychody finansowe	11	6 054	1 535	3 844	2 408
Koszty finansowe	11	(1 779)	(1 825)	(2 389)	(905)
Zysk/(strata) brutto		87 141	60 379	120 344	35 392
Podatek dochodowy	12	(17 080)	(11 982)	(23 487)	(7 140)
Zysk/(strata) netto za okres		70 061	48 397	96 857	28 252
Inne całkowite dochody netto		(870)	(5)	(4)	6
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		69 191	48 392	96 853	28 258
Zysk/(strata) przypadający/a na akcjonariuszy jednostki dominującej		70 061	48 397	96 857	28 252
Całkowity dochód przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		69 191	48 392	96 853	28 258
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcje):					
Podstawowy zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1,71	1,18	2,37	0,69
Rozwodniony zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1,70	1,17	2,37	0,69

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
AKTYWA			
Aktywa trwałe		93 486	94 595
Aktywa niematerialne		2 281	2 529
Rzeczowe aktywa trwałe	13	16 554	17 434
Należności pozostałe	16	10 440	11 314
Pozostałe aktywa finansowe		-	-
Instrumenty pochodne długoterminowe		-	-
Pozostałe aktywa niefinansowe	15	529	512
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12.3	63 682	62 806
Aktywa obrotowe		2 600 884	2 339 028
Zapasy	14	2 116 277	1 852 143
Koszty pozyskania kontraktów	7.2	36 876	33 362
Należności z tytułu dostaw i usług	16	27 370	21 067
Należności z tytułu podatku dochodowego		218	145
Należności pozostałe	16	51 945	30 830
Kaucje budowlane	7.2	157	89
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	7.2	533	1 808
Instrumenty pochodne krótkoterminowe		-	-
Pozostałe aktywa niefinansowe	15	2 547	1 895
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych		111 677	119 371
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23.5	253 284	278 318
AKTYWA RAZEM		2 694 370	2 433 623

	Nota	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)		630 969	640 954
Kapitał podstawowy	17	2 040	2 040
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		4	874
Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty		558 864	402 196
Wynik finansowy okresu		70 061	235 844
Kapitał własny ogółem		630 969	640 954
Zobowiązania długoterminowe		604 511	739 400
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	19	530 279	649 024
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	-	-
Instrumenty pochodne długoterminowe	21	793	2 216
Zobowiązania z tytułu leasingu		9 974	10 958
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	32 011	42 716
Rezerwy	18	6 243	6 243
Kaucje budowlane długoterminowe	22.2	22 049	25 160
Pozostałe zobowiązania	22.1	3 162	3 083
Zobowiązania krótkoterminowe		1 458 890	1 053 269
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22.1	86 549	108 923
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	19	192 967	44 007
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	4 170	5 480
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	21	181	1 489
Zobowiązania z tytułu leasingu		22 082	32 480
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		15 579	14 429
Zobowiązania z tytułu dywidendy	22.1	80 376	-
Pozostałe zobowiązania	22.1	7 862	6 286
Rezerwy	18	7 902	7 902
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto		7 266	9 980
Kaucje budowlane	22.2	52 309	48 825
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych	7.2	32 144	30 853
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	7.2	949 503	742 615
Zobowiązania ogółem		2 063 401	1 792 669
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 694 370	2 433 623

Śródroczne skrócone skonsolidowane 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		87 141	60 379	120 344	35 392
Korekty o pozycje:		(109 654)	(72 808)	44 427	112 839
Amortyzacja		2 520	1 265	2 875	1 437
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności		(26 423)	3 744	22 034	22 093
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(262 885)	(119 537)	(147 706)	(113 359)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		606	608	(4 443)	(3 609)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych		(20 543)	(3 555)	45 497	30 181
Koszt premii motywacyjnej		1 200	603	965	485
Przychody finansowe		(3 165)	305	(448)	(346)
Koszty finansowe		18 900	13 711	16 742	5 196
Odpis wartości firmy		-	-	-	-
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami		203 374	45 444	101 713	136 973
Zmiana stanu rezerw		(2 714)	(425)	54	1 636
Zysk/strata z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		288	(68)	354	228
(Zysk)/strata na sprzedaży spółki		(870)	(5)	-	-
Pozostałe		(53)	54	166	231
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu środków pieniężnych na Indywidualnych rachunkach powierniczych		7 694	(5 651)	61 948	47 605
Podatek dochodowy zapłacony		(27 583)	(9 300)	(55 324)	(15 912)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(22 513)	(12 428)	164 771	148 231
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		15	-	7	7
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		(113)	(16)	(451)	(261)
Splata udzielonych pożyczek		-	-	10	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(98)	(16)	(434)	(254)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek / kredytów		50 000	50 000	-	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji		-	-	100 000	100 000
Nabycie udziałów niekontrolujących		-	-	-	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(2 542)	(1 315)	(2 609)	(1 413)
Spłata pożyczek/kredytów		(21 450)	(10 725)	(32 380)	(16 190)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		-	-	(80 376)	(80 376)
Odsetki i prowizje bankowe		(28 364)	(13 791)	(35 150)	(19 008)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(2 356)	24 169	(50 515)	(16 987)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(24 967)	11 725	113 822	130 990
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach		(67)	(120)	21	21
Środki pieniężne na początek okresu	23.5	278 318	241 679	163 117	145 949
Środki pieniężne na koniec okresu	23.5	253 284	253 284	276 960	276 960
<i>W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	23.5	8 119	8 119	20 803	20 803

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							
Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwy/zyski zatrzymane/ niepokryte straty oraz wynik finansowy roku obrotowego	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem	
Na dzień 1 stycznia 2026 roku		2 040	874	638 040	640 954	-	640 954
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	70 061	70 061	-	70 061
Inne całkowite dochody netto za okres		-	(870)	-	(870)	-	(870)
Całkowity dochód za okres		-	(870)	70 061	69 191	-	69 191
Inne zmiany w strukturze Grupy	24	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	9	-	-	(80 376)	(80 376)	-	(80 376)
Płatności w formie akcji	27.1	-	-	1 200	1 200	-	1 200
Na dzień 30 czerwca 2026 roku (niebadane)		2 040	4	628 925	630 969	-	630 969

Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						
Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy/zyski zatrzymane/ niepokryte straty oraz wynik finansowy roku obrotowego	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem

Na dzień 1 stycznia 2025 roku		2 040	879	600 480	603 399	-	603 399
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	96 857	96 857	-	96 857
Inne całkowite dochody netto za okres		-	(4)	-	(4)	-	(4)
Całkowity dochód za okres		-	(4)	96 857	96 853	-	96 853
Inne zmiany w strukturze Grupy	24	-	-	-	-	-	-
Dywidendy		-	-	(80 376)	(80 376)	-	(80 376)
Płatności w formie akcji	27.1	-	-	965	965	-	965
Na dzień 30 czerwca 2025 roku (niebadane)		2 040	874	617 926	620 840	-	620 840

Dodatkowe noty objaśniające

1 Informacje ogólne

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy 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.

Grupa Kapitałowa Murapol S.A. („Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”) składa się z Murapol S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) i jej spółek zależnych.

Jednostka dominująca 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. Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 072695687.

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

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy są:

- budowa i sprzedaż budynków mieszkalnych,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Spółka jest podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej Murapol S.A.

Skład Zarządu jednostki dominującej 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 jednostki dominującej 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
- Aniela 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 niniejszego sprawozdania nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej.

2 Zmiany w składzie Grupy

W skład Grupy wchodzi jednostka dominująca Murapol S.A. z siedzibą w Polsce prowadząca działalność holdingową i finansową oraz wymienione poniżej jednostki zależne kontrolowane przez Murapol S.A.

Spółki zależne kontrolowane przez Murapol S.A. wyłącznie bezpośrednio:

Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	Zakres działalności
Murapol Real Estate S.A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa, działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	Zakres działalności
Locomotive Management Ltd	Cypr	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Projekt 59 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Media Deweloper.pl 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 34 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 37 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 39 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 42 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 43 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 45 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa

Spółki zależne kontrolowane przez Murapol S.A. bezpośrednio i pośrednio:

Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	Zakres działalności
Cross Bud S.A.	Polska	100,00%	100,00%	Sprzedaż hurtowa mat. budowlanych
MyMurapol Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybud. przez spółki z Grupy
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	-	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. (dawniej Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o.)	Polska	100,00%	100,00%	Usługi związane z księgowością i administrowaniem

Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	Zakres działalności
Murapol Projekt sp. z o.o. Garbarnia sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. GDA S.K.A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. Nowe Winogrody 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 27 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 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. 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
Project Developer Real Estate Sp. Z o.o. (dawniej Murapol Westini sp. z o.o.)	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Wola House sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
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 Częstochowa Kisielewskiego sp. z o.o.	Polska	82,50%	82,50%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Projekt Kielce Radomska 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 Poznań Szwajcarska sp. z o.o.	Polska	82,50%	82,50%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

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.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji 11 września 2026 roku.

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

Zarząd jednostki dominującej na bieżąco monitoruje wpływ potencjalnych negatywnych czynników mikro- i makroekonomicznych na działalność operacyjną Grupy oraz jej wyniki. Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd nie zidentyfikował istotnego negatywnego wpływu obecnej sytuacji rynkowej w postaci spadku sprzedaży mieszkań na działalność 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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

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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

5 Zmiany szacunków i korekty błędów

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

- szacunki w zakresie odpisów aktualizujących zapasy przedstawiono w nocie 14;
- szacunki i założenia w zakresie odpisów aktualizujących należności przedstawiono w nocie 16;
- szacunki w zakresie rezerw oraz rozliczeń biernych przedstawiono w nocie 18;
- szacunki w zakresie aktywa/rezerw na podatek odroczonego przedstawiono w nocie 12;
- szacunki w zakresie wyceny opcji managerskich przedstawiono w nocie 27.1;
- szacunki w zakresie rozpoznania udziałów niekontrolujących przedstawiono w nocie 24.3;
- szacunki w zakresie utraty wartości aktywów przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu za rok 2025;
- szacunki w zakresie oceny sprawowania kontroli bądź wywierania wpływu na inne jednostki przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu za rok 2025;

Szczegółowy opis przyjętych założeń w poszczególnych obszarach szacunków przedstawiono w skonsolidowanym 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 Grupy 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 dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	390 311	-	390 311
Usługi budowlane	-	73 029	73 029
Sprzedaż gruntów	-	-	-
Pozostałe usługi i towary	2 342	-	2 342
Przychody z umów z klientami ogółem	392 653	73 029	465 682
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	392 653	-	392 652
w miarę upływu czasu	-	73 029	73 029
Przychody z umów z klientami ogółem	392 653	73 029	465 682

Niższy poziom przychodów w segmencie PRS wynika z harmonogramów projektów inwestycyjnych i harmonogramów prac budowlanych.

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	285 693	-	285 693
Usługi budowlane	-	36 358	36 358
Sprzedaż gruntów	-	-	-
Pozostałe usługi i towary	1 333	-	1 333
Przychody z umów z klientami ogółem	287 026	36 358	323 384
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	287 026	-	287 026
w miarę upływu czasu	-	36 358	36 358
Przychody z umów z klientami ogółem	287 026	36 358	323 384

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	431 110	-	431 110
Usługi budowlane	-	74 090	74 090
Sprzedaż gruntów		18 625	18 625
Pozostałe usługi i towary	5 571	-	5 571
Przychody z umów z klientami ogółem	436 681	92 715	529 396
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	436 681	18 625	455 306
w miarę upływu czasu	-	74 090	74 090
Przychody z umów z klientami ogółem	436 681	92 715	529 396

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	134 484	-	134 484
Usługi budowlane	-	43 537	43 537
Sprzedaż gruntów	-	18 625	18 625
Pozostałe usługi i towary	2 196	-	2 196
Przychody z umów z klientami ogółem	136 680	62 162	198 842
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	136 680	18 625	155 305
w miarę upływu czasu	-	43 537	43 537
Przychody z umów z klientami ogółem	136 680	62 162	198 842

7.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami

Grupa rozpoznaje następujące aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami:

Aktywa i zobowiązania z przychodów rozpoznawalnych w określonym momencie

Koszty pozyskania kontraktów

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2026 (niebadane)	30 czerwca 2025 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	33 362	25 606
koszty doprowadzenia do zawarcia umowy aktywowane w okresie	13 682	13 782
koszty okresu	(10 168)	(10 320)
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	36 876	29 068

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	okres 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2026 (niebadane)	30 czerwca 2025 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	736 954	562 828
wpłaty od klientów segmentu deweloperskiego	597 404	537 805
rozpoznany przychód w okresie w określonym momencie	(390 311)	(431 110)
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	944 047	669 523

Aktywa i zobowiązania z przychodów rozpoznawalnych w miarę upływu czasu

Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych

	okres 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2026 (niebadane)	30 czerwca 2025 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	1 808	4 144
zmiana w okresie	(1 275)	3 056
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	533	7 200

Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2026 (niebadane)	30 czerwca 2025 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	30 853	31 300
zmiana w okresie	1 291	5 740
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	32 144	37 040

Na dzień 30 czerwca 2026 roku zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych obejmują zobowiązanie Grupy z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac podwykonawców.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	okres 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2026 (niebadane)	30 czerwca 2025 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	5 661	24 164
Wpłaty od klientów (segment PRS)	350	16 903
Rozliczenie zaliczek	(555)	(18 423)
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	5 456	22 644

Kaucje budowlane – aktywa

	okres 6 miesięcy zakończony dnia	
	30 czerwca 2026 (niebadane)	30 czerwca 2025 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	89	80
zmiana stanu	68	(28)
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	157	52
w tym:		
kaucje budowlane długoterminowe	-	-
kaucje budowlane krótkoterminowe	157	52

7.3 Zobowiązania do wykonania świadczeń

Lokale mieszkalne oraz użytkowe

Zobowiązanie do wykonania świadczenia jest spełniane w momencie przekazania kontroli nad lokalem. Następuje to w momencie podpisania protokołu odbioru i przekazania kluczy. Klienci dokonują płatności za lokal zgodnie z uprzednio ustalonym harmonogramem. Przekazanie lokalu następuje nie wcześniej niż po wpłacie całej ceny oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości została w znacznym stopniu ukończona.

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych podpisanych na dzień bilansowy 30 czerwca 2026 roku wynosi 1 330 422 tys. PLN (na 31.12.2025 r.: 1 150 888 tys. PLN), z czego w przyszłości Grupa otrzyma wpłaty w kwocie 391 506 tys. PLN (na 31.12.2025 r.: 415 556 tys. PLN).

Przychody te zostaną rozpoznane w momencie wydania kupującym nieruchomości, po zakończeniu budowy i uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych, co następuje średnio po okresie ok. 1 do 3 miesięcy po zakończeniu budowy.

Kontrakty długoterminowe

Zobowiązania do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu obejmują kontrakty budowlane. Stosowanym przez Grupę sposobem pomiaru wartości dóbr i usług, które są przekazywane klientom w miarę upływu czasu, jest metoda oparta na wynikach. Wedle tej metody przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego bezpośrednim pomiarem wykonanych prac od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu. Terminy płatności za wykonane w danym miesiącu usługi generalnego wykonawstwa wynoszą zwyczajowo 21 dni.

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z kontraktów długoterminowych podpisanych na dzień bilansowy 30.06.2026 r. wynosi 92 529 tys. PLN, z czego na drugie półrocze 2026 roku przypada 45 594 tys. PLN

Materiały budowlane

Zobowiązanie do wykonania świadczenia zostaje spełnione w momencie przeniesienia kontroli nad towarami na nabywcę. Termin płatności za dostarczone dobra wynosi zazwyczaj 30 dni.

8 Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa została podzielona na części w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi. Istnieją zatem następujące segmenty operacyjne:

- segment deweloperski zajmuje się budową i sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych,
- segment PRS obejmuje sprzedaż gruntu oraz usługi generalnego wykonawstwa w systemie zaprojektuj i buduj na rzecz spółek sektora wynajmu prywatnego (PRS).

Żaden z segmentów operacyjnych Grupy nie został połączony z innym segmentem w celu stworzenia segmentów sprawozdawczych.

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na sprzedaży, które są identycznie jak zysk lub strata na sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Koszty ogólne, finansowanie Grupy nieskapitalizowane na zapasach (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Grupy i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami niepowiązanymi.

Suma aktywów i suma zobowiązań dla każdego segmentu sprawozdawczego nie zostały zaprezentowane w niniejszej notce, ponieważ kwoty te są analizowane zbiorczo przez Zarząd jednostki dominującej.

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	392 653	73 029	465 682
Koszt własny sprzedaży	(262 704)	(60 422)	(323 126)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	129 949	12 607	142 556
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(17 368)	-	(17 368)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	3 075
Koszty sprzedaży	-	-	(18 105)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(40 389)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	(288)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(3 983)
Zysk operacyjny	-	-	82 866

Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	287 026	36 358	323 384
Koszt własny sprzedaży	(193 845)	(29 982)	(223 827)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	93 181	6 376	99 557
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(13 088)	-	(13 088)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	104
Koszty sprzedaży	-	-	(11 062)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(24 870)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	68
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(3 128)
Zysk operacyjny	-	-	60 669

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	436 681	92 715	529 396
Koszt własny sprzedaży	(272 226)	(80 780)	(353 006)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	164 455	11 935	176 390
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(14 527)	-	(14 527)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	13
Koszty sprzedaży	-	-	(17 677)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(36 170)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	(352)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(3 315)
Zysk operacyjny	-	-	118 889

Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	Segment deweloperski	Segment PRS	Działalność ogółem
Przychody segmentu	136 680	62 162	198 842
Koszt własny sprzedaży	(82 319)	(53 599)	(135 918)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	54 361	8 563	62 924
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(4 434)	-	(4 434)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	(150)
Koszty sprzedaży	-	-	(7 232)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(18 605)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	(226)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(2 822)
Zysk operacyjny	-	-	33 889

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				
Przychody z tytułu kar umownych	683	137	-	(107)
Najem	12	6	12	6
Kaucje przedawnione	1 427	(52)	-	-
Odszkodowania	34	13	-	-
Likwidacja spółki Murager	875	-	-	-
Inne	44	-	1	(49)
Razem pozostałe przychody operacyjne	3 075	104	13	(150)

	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 z tytułu kar umownych	-	-	14	14
Darowizny	146	146	3	3
Strata ze sprzedaży środków trwałych	12	12	14	14
Koszty postępowania sądowego	425	243	1 775	1 573
Odszkodowania	-	-	281	281
Koszty reklamacji	482	(8)	1 067	826
Koszty ugody	2 000	2 000	-	-
Inne	918	735	161	111
Razem pozostałe koszty operacyjne	3 983	3 128	3 315	2 822

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	2 833	1 305	3 323	2 032
Odsetki od należności oraz pozostałe odsetki	411	194	417	373
Wycena instrumentu IRS	1 129	-	-	(38)
Wycena opcji, kaucji	-	-	41	41
Różnice kursowe	1 589	36		
Pozostałe przychody finansowe	92	-	63	-
Razem przychody finansowe	6 054	1 535	3 844	2 408

	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 od zobowiązań	233	114	63	56
Odsetki od zaległości podatkowych	14	6	90	66
Odsetki z tytułu leasingu	1 146	184	1 522	774
Wycena instrumentu IRS	-	1 354	99	99
Wycena opcji	386	167	507	(37)
Różnice kursowe	-	-	107	(53)
Pozostałe koszty finansowe	-	-	1	-
Razem koszty finansowe	1 779	1 825	2 389	905

12 Podatek dochodowy

W dniu 27 października 2023 roku zawarto umowę o utworzeniu podatkowej grupy kapitałowej pod nazwą „Podatkowa Grupa Kapitałowa Murapol” pomiędzy spółkami Murapol S.A. oraz Murapol Real Estate S.A. Umowa została zawarta na trzy kolejne lata podatkowe, tj. od dnia 01 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2026 roku.

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)
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Bieżący podatek dochodowy	(28 660)	(11 067)	(53 625)	(20 445)
Odroczony podatek dochodowy	11 580	(915)	30 138	13 305
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku	(17 080)	(11 982)	(23 487)	(7 140)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Korzyść/Obciążenie podatkowe ujęte w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-

12.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy 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	87 141	60 379	120 344	35 392
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	16 557	11 472	22 866	6 725
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	480	251	553	303
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(206)	(37)	(18)	(17)
Płatności w formie akcji	228	115	183	92
Rozwiązanie aktywów na podatek odroczony	71	231	97	38
Inne	(50)	(50)	(194)	(1)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 20% (2025: 20%)	17 080	11 982	23 487	7 140
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym zysku lub stracie	17 080	11 982	23 487	7 140

12.3 Odroczony podatek dochodowy

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	63 682	62 806
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(32 011)	(42 716)
	31 671	20 090

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku główne zmiany aktywa na podatek odroczony to: zwiększenie aktywa na podatek odroczony z tytułu strat oraz zwiększenie aktywa z tytułu podatku odroczonego na dostawy niefakturowane, w tym kontraktów budowlanych.

Zmniejszenie wartości rezerwy z tytułu podatku odroczonego jest głównie wynikiem zmniejszenia rezerwy z tytułu różnic przejściowych wynikających z innego momentu rozpoznania przychodu ze sprzedaży mieszkań w sprawozdaniu finansowym oraz dla celów podatkowych.

13 Rzeczowe aktywa trwałe

Kupno i sprzedaż

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 452 tys. PLN. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 887 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 127 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 352 tys. PLN.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku Grupa sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 483 tys. PLN, a w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 o wartości brutto 1 091 tys. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku Grupa sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 319 tys. PLN, a w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 o wartości brutto 495 tys.

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku oraz w okresie porównawczym Grupa nie rozpoznała odpisu z tytułu utraty wartości środków trwałych.

14 Zapasy

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Materiały	20 605	3 758
Półprodukty i produkcja w toku	1 642 333	1 312 870
Zaliczki na grunt	84 566	111 769
Wyroby gotowe	368 773	423 746
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	2 116 277	1 852 143

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku Grupa rozpoznała w koszcie własnym sprzedaży koszty uprzednio skapitalizowane na zapas o wartości 321 610 tysięcy PLN (w okresie porównawczym 349 965 tysięcy PLN).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku Grupa dokonała rozwiązania odpisów wartości zapasów w kwocie 1 650 tysięcy PLN (w okresie porównawczym dokonała rozwiązania odpisów wartości zapasów w kwocie 2 300 tysięcy PLN).

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	131 256	121 273

	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 finansowania zewnętrznego skapitalizowane na zapas	27 351	16 494	34 397	17 548
Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w KWS	(17 368)	(13 088)	(14 527)	(4 434)
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	9 983	3 406	19 870	13 114

Stopa kapitalizacji w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku wynosiła 3,8 % (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku 5,3%).

15 Pozostałe aktywa niefinansowe

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Polisy OC grupy	471	723
Nadpłacone koszty usług HR, IT	238	523
Licencje krótkoterminowe i subskrypcje	2 011	972
Pozostałe	356	189
Razem	3 076	2 407
Krótkoterminowe	2 547	1 895
Długoterminowe	529	512

16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótko i długoterminowe)

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Należności z tytułu dostaw i usług	27 370	21 067
Pozostałe należności, w tym:	62 385	42 144
Rozrachunki publicznoprawne	48 703	27 105
Kaucje za najem lokali	752	1 593
Rozrachunki z byłym akcjonariuszem	11 053	12 417
Pozostałe	1 877	1 029
Należności ogółem netto	89 755	63 211
Krótkoterminowe	79 315	51 897
Długoterminowe	10 440	11 314
Odpis aktualizujący należności	12 481	12 940
Należności ogółem brutto	102 236	76 151

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 14 do 90 dni.

Zarząd Jednostki dominującej uważa, że wartość księgowa netto należności z tytułu dostaw i usług jest zbliżona do ich wartości godziwej, ze względu na krótkoterminowy charakter należności z tytułu dostaw i usług oraz fakt uwzględnienia oczekiwanej straty kredytowej.

Rozrachunki publicznoprawne dotyczą należności z tytułu podatku VAT oraz 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.

Rozrachunki z byłym akcjonariuszem stanowią pozostałe należności od AEREF V PL Investment S.a r.l. Zgodnie z porozumieniem aneksowanym w pierwszej połowie 2025 r. spłata całkowita nastąpi do 31 grudnia 2029 r. przy czym AEREF V PL Investment S.a r.l. zobowiązany jest do dokonania zapłaty kwoty nie mniejszej niż 1 mln PLN do 31 grudnia każdego kolejnego roku poczynwszy 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	12 940	11 570
Zwiększenia	333	695
Zmniejszenia	792	733
Razem	12 481	11 532
z tytułu dostaw i usług	12 094	11 138
pozostałe	387	394

17 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 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).

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%).

18 Rezerwy

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku wartość rezerw się nie zmieniła. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 wartość rezerw zwiększyła się o 1 651 tys. PLN do kwoty 9 645 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy w wartości 162 tys. PLN oraz utworzono rezerwy o łącznej wartości 1 813 tys. PLN, w tym: na naprawy gwarancyjne 838 tys. PLN, na sprawy sądowe 963 tys. PLN.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku wartość rezerw się nie zmieniła. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku wartość rezerw zwiększyła się o 1 651 tys. PLN do kwoty 9 645 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy w wartości 162 tys. PLN oraz utworzono rezerwy o wartości 1 813 tys. PLN.

19 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Krótkoterminowe	192 967	44 007
Kredyty	42 308	41 430
Razem kredyty i pożyczki	42 308	41 430
Obligacje	150 659	2 577
Razem obligacje	150 659	2 577
Długoterminowe	530 279	649 024
Kredyty	432 319	404 183
Razem kredyty i pożyczki	432 319	404 183
Obligacje	97 960	244 841
Razem obligacje	97 960	244 841
Razem	723 246	693 031

Kredyty

Na dzień 31 marca 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 (viii) 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 podmiotom należącym do Grupy Murapol na 30.06.2026 roku:

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

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

Umowy kredytowe udzielone podmiotom należącym do Grupy Murapol na 31.12.2025 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu	Ostateczny termin spłaty	Oprocentowanie
PEKAO S.A. / Santander Bank S.A.	Murapol S.A.	550 000	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 w 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. umowa ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na udziałach w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością) zawarta 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. umowa ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów zwykłych na wierzytelnościach pieniężnych wspólników w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami jawnymi) zawarta 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. oświadczenie 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.

20 Pozostałe zobowiązania finansowe

Główną pozycję pozostałych zobowiązań finansowych stanowi wycena opcji w wartości 4 088 tys. PLN. W dniu 9 maja 2024 spółka zależna Emitenta, Murapol Real Estate S.A., zbyła na rzecz EPP N.V. po 17,5 % udziałów w 4 Spółkach Zależnych. Następnie zawarła umowy opcji dotyczące udziałów posiadanych przez EPP N.V. w Spółkach Zależnych na podstawie których, na zasadach i pod warunkami określonymi w tych umowach, Murapol Real Estate S.A. posiadać będzie prawo nabycia (opcja call) od EPP N.V. wszystkich posiadanych udziałów, a EPP N.V. posiadać będzie prawo sprzedaży (opcja put) na rzecz Murapol Real Estate S.A.

wszystkich posiadanych udziałów, zarząd Emitenta przewiduje, że opcje rozliczą się w okresie do 12 miesięcy.

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 obowiązują 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 (krótko i długoterminowe)

22.1 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	86 549	108 923
Zobowiązania z tytułu dywidendy	80 376	-
Pozostałe zobowiązania, w tym:	11 024	9 369
Rozrachunki publicznoprawne	5 419	5 581
Zakup gruntu	3 161	3 082
Uгода*	2 000	-
Inne	444	706
Razem, w tym:	177 949	118 292
Długoterminowe	3 162	3 083
Krótkoterminowe	174 787	115 209

*Opisano w nocie 28.

Zarząd Jednostki dominującej 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.

22.2 Kaucje budowlane

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	73 985	66 840
Zmiana stanu	373	7 145
Bilans zamknięcia	74 358	73 985
w tym:		
Kaucje budowlane długoterminowe	22 049	25 160
Kaucje budowlane krótkoterminowe	52 309	48 825

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 decyzję 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, poza opisanymi powyżej, których stroną są spółki Grupy w stosunku do stanu faktycznego opisanego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

Wartość spraw sądowych objętych rezerwą na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosi 7,2 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła 7,2 mln PLN).

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nieobjętych rezerwą na dzień 30 czerwca 2026 wynosi 37,3 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła 217,7 mln PLN). Istotna zmiana poziomu zobowiązań warunkowych wynika z zawartej ugody z J.K. Investment Sp. z o.o. szczegółowo opisanej w notcie 28.

Poza wyżej opisanymi oraz wymienionymi w punkcie 23.2 Grupa 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.	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
Murapol S.A.	Life Spot Katowice Graniczna Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	62 591	2023-01-05	2035-01-22
Murapol S.A.	Life Spot Kraków Czerwone Maki Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	93 402	2023-02-01	2035-04-10
Murapol S.A.	Life Spot Kraków Lipska Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	59 690	2024-01-09	2036-03-12
Murapol S.A.	Life Spot Projekt 11 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	112 521	2024-01-08	2036-05-31
Murapol S.A.	SCG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Umowa poręczenia	21 500	2023-06-27	2026-12-31
Murapol Real Estate S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja bankowa	550	2025-03-26	2027-03-12
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.	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

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
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
Murapol Estate S.A.	Real Bank Polska Kasa Opieki S. A.	Gwarancja bankowa	4 000	2026-04-09	2029-03-31
Murapol Estate S.A.	Real Bank Polska Kasa Opieki S. A.	Gwarancja bankowa	247	2026-05-22	2026-10-31
Murapol Estate S.A.	Real Gmina Miejska Kraków	Umowa gwarancji	136	2025-03-06	Nieokreślony
Murapol Estate S.A.	Real Gmina Miejska Kraków	Umowa gwarancji	202	2025-07-01	Nieokreślony

Wyżej wymienione poręczenia i gwarancje wystawione są na rzecz spółek zależnych jednostki dominującej.

23.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych

Na dzień 30 czerwca 2026 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku) Grupa 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 skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Środki pieniężne w banku i w kasie	253 284	278 318
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	8 119	8 036

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT.

24 Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

24.1 Nabycie jednostek

W bieżącym okresie sprawozdawczym oraz okresie porównawczym nie było transakcji nabycia jednostek.

24.2 Zbycie jednostek

W bieżącym okresie sprawozdawczym oraz okresie porównawczym nie było transakcji sprzedaży jednostek.

24.3 Zbycie oraz nabycie udziałów niekontrolujących

W bieżącym okresie sprawozdawczym oraz w okresie porównawczym nie było transakcji nabycia oraz sprzedaży udziałów niekontrolujących.

25 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

25.1 Ryzyko stopy procentowej

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

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

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 Grupy.

	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 Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

30 czerwca 2026 roku (niebadane)

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	111 677	-	-	-	-	111 677
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	253 284	-	-	-	-	253 284
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 na indywidualnych rachunkach powierniczych	119 371	-	-	-	-	119 371
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	278 318	-	-	-	-	278 318
Kontrakt IRS (aktywa)	-	-	-	-	-	-
Kredyty bankowe	41 430	41 563	41 703	320 917	-	445 613
Obligacje	2 577	147 376	97 465	-	-	247 418
Kontrakt IRS (zobowiązania)	1 489	456	456	1 304	-	3 705

25.2 Ryzyko związane z płynnością

Grupa 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 Grupy 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.

Saldo przeterminowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku było nieistotne, dotyczące głównie zakupu od dostawców materiałów, energii oraz podwykonawców i były niezwłocznie regulowane po potwierdzeniu salda zobowiązań oraz uzupełnieniu brakującej dokumentacji. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania większość tych zobowiązań została uregulowana. W przypadku pozostałych klas zobowiązań finansowych nie wystąpiły salda przeterminowane.

Tabele poniżej przedstawiają zobowiązania finansowe Grupy na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 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
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	723 246	-	24 318	221 355	600 717	-	846 390
Instrumenty pochodne	974	-	45	136	793	-	974
Pozostałe zobowiązania finansowe	4 170	-	-	4 170	-	-	4 170
Leasing	32 056	-	1 254	3 610	13 769	60 493	79 126
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	86 549	355	85 736	408	51	-	86 550
Zobowiązania z tytułu dywidendy	80 376	-	80 376	-	-	-	80 376
Kaucje	74 358	-	34 277	18 528	23 460	-	76 265
Razem	1 001 729	355	226 006	248 207	638 790	60 493	1 173 851

31 grudnia 2025 roku	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	693 031	-	24 020	71 173	741 293	-	836 486
Instrumenty pochodne	3 705	-	496	993	2 216	-	3 705
Pozostałe zobowiązania finansowe	5 480	-	-	5 480	-	-	5 480
Leasing	43 438	-	1 407	4 447	17 757	96 337	119 948
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	108 923	9 737*	98 733	406	47	-	108 923
Kaucje	73 985	-	32 460	16 686	27 073	-	76 219
Razem	928 562	9 737	157 116	99 185	788 386	96 337	1 150 761

*kwota 8 781 tys. PLN została zapłacona w ciągu pierwszego tygodnia od zakończenia roku obrotowego.

25.3 Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi posiadanymi przez Grupę Kapitałową są: gotówka na rachunkach bankowych, należności handlowe i pozostałe z którymi związane jest maksymalne ryzyko kredytowe na jakie narażona jest Grupa Kapitałowa w związku z posiadanymi aktywami finansowymi. Grupa Kapitałowa zawiera transakcje w segmencie PRS wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej, a w segmencie deweloperskim z klientami indywidualnymi. Należności w ramach podstawowej działalności Grupy (segment deweloperski) realizowane są zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (wpłaty zaliczkowe na mieszkaniowe rachunki powiernicze). Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy Kapitałowej na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy Kapitałowej, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz udzielone pożyczki, ryzyko kredytowe Grupy Kapitałowej 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
Pożyczki udzielone	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	27 370	21 067
Należności pozostałe*	13 682	15 039
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	111 677	119 371
Środki pieniężne w banku i w kasie	253 284	278 318
Razem	406 013	433 795

* Pozostałe należności zawierają głównie należności od AEREF V PL Investment S.a.r.l. opisane w nocie 16.

Główne ryzyko kredytowe Grupy Kapitałowej związane jest przede wszystkim z należnościami handlowymi. Kwoty prezentowane w bilansie są wartościami netto, po pomniejszeniu o odpisy na oczekiwane straty kredytowe, oszacowane przez kierownictwo Grupy Kapitałowej na podstawie przeszłych doświadczeń oraz oceny aktualnej sytuacji ekonomicznej.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym. 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 Grupy informacji mogących mieć wpływ na przyszłe straty kredytowe. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

Koncentracja ryzyka kredytowego w Grupie Kapitałowej jest stosunkowo niewielka, w związku z rozłożeniem ekspozycji kredytowej na dużą liczbę odbiorców.

Poniższa tabela przedstawia strukturę wiekową należności handlowych:

Przedział	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Bieżące	26 338	19 027
1-30	159	1 728
31-60	225	156
61-90	253	31
91-180	395	125
>180	-	-
Razem	27 370	21 067

Ryzyko kredytowe dotyczące środków pieniężnych jest ograniczone, ponieważ kontrahentami Grupy są banki o wysokim ratingu kredytowym przyznanym przez międzynarodowe agencje ratingowe.

Poniższa tabela przedstawia założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności:

	Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania przez kontrahenta (PD)	Ekspozycja kredytowa, która zostanie utracona w przypadku zaistnienia niewypłacalności kontrahenta (LGD)
Nieprzeterminowane	0,37%	75%-100%
przeterminowane do 30	8,76%	75%-100%
przeterminowane 31-60	20,97%	75%-100%
przeterminowane 61-90	31,76%	75%-100%
przeterminowane 91-180	47,22%	75%-100%
przeterminowane od 181*	100,00%	75%-100%

*Za wyjątkiem kontrahentów, w przypadku których Grupa dokonała indywidualnej oceny oczekiwanych strat kredytowych, z uwzględnieniem posiadanych zabezpieczeń.

26 Instrumenty finansowe

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, 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					
Pożyczki udzielone (dług i krótkoterminowe)	AFWwZK	-	-	-	-
Instrumenty pochodne	IPPdO	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	AFWwZK	27 370	21 067	27 370	21 067
Pozostałe należności krótkoterminowe i długoterminowe	AFWwZK	13 682	15 039	13 682	15 039
Kaucje budowlane	AFWwZK	157	89	157	89
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	AFWwZK	111 677	119 371	111 677	119 371
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	253 284	278 318	253 284	278 318
		406 170	433 884	406 170	433 884
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	32 056	43 438	32 056	43 438
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	ZFWwZK	723 246	693 031	723 246	693 031
Instrumenty pochodne	IPPdO	974	3 705	974	3 705
Pozostałe zobowiązania finansowe	ZFWwZK	4 170	5 480	4 170	5 480
Zobowiązania z tytułu dywidendy	ZFWwZK	80 376	-	80 376	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	ZFWwZK	86 549	108 923	86 549	108 923
Pozostałe zobowiązania	ZFWwZK	2 444	706	2 444	706
Kaucje budowlane	ZFWwZK	74 358	73 985	74 358	73 985
		1 004 173	929 268	1 004 173	929 268

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, saldo indywidualnych rachunków powierniczych, 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.

27 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:	4 621	2 373	3 960	2 161
Murapol S.A. od:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	4 199	2 088	3 915	2 150
spółki z Grupy od:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	422	285	45	11
sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:	73 240	36 293	93 865	62 865
spółki z Grupy na rzecz:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	73 240	36 293	93 865	62 865
odsetki od należności	330	159	-	-
spółki z Grupy na rzecz:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	330	159	-	-

	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Należności od podmiotów powiązanych:	2 825	17 821
Należności z tytułu dostaw	2 774	5 370
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	2 774	5 370
Pozostałe należności	51	12 451
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	51	12 451
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:	8 857	8 310
Zobowiązania z tytułu dostaw	2 846	2 649
Murapol S.A. na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	2 565	2 411
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	281	238

Zobowiązania z tytułu umów z klientami	6 011	5 661
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	6 011	5 661

27.1 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 z Murapol S.A.	2 999	2 499	2 603	499
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	5 186	4 743	3 466	2 452
Premia motywacyjna	788	396	965	485
Rada Nadzorcza				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	274	139	275	135
	9 247	7 777	7 309	3 571

Dnia 17 listopada 2021 roku została podpisana umowa dotycząca programu długoterminowej premii motywacyjnej pomiędzy niektórymi członkami Zarządu Murapol S.A., a AEREF V PL Investment S.a.r.l. i AEREF V PL Master S.a.r.l. (tj. podmiot bezpośrednio kontrolujący AEREF V PL Investment S.a.r.l.). Wysokość premii jest uzależniona od stopy zwrotu z inwestycji w Grupę dla AEREF V PL Investment S.a.r.l. lub AEREF V PL Master S.a.r.l. (tj. podmiotu bezpośrednio kontrolującego AEREF V PL Investment S.a.r.l.) (razem jako „AEREF V PL”). Premia będzie wypłacana w formie pieniężnej przez AEREF V PL, w wysokości określonej osobno dla każdego z uczestników jako procent wpływów netto z inwestycji AEREF V PL w Murapol S.A. przekraczających próg 10%. Uprawnienia do premii nabywane były w okresie do dnia 31 grudnia 2024 roku, w przypadku rozwiązania kontraktów menedżerskich przed tym dniem uczestnicy tracili prawo do premii (tzw. warunek nabycia uprawnień związany ze świadczeniem usługi).

W ocenie Grupy, wysokość premii jest efektywnie uzależniona od wartości instrumentów kapitałowych Spółki, w związku z czym premia stanowi transakcję płatności w formie akcji. Ze względu na fakt, że premia jest rozliczana przez AEREF V PL, tj. jednostkę dominującą wobec Spółki, ujmuje się ją jako rozliczaną w instrumentach kapitałowych oraz ujmuje odpowiadający jej wzrost kapitału własnego jako wkład podmiotu dominującego wobec Spółki.

Dniem przyznania uprawnień, tj. dniem, w którym zawarta została umowa dotycząca płatności w formie akcji jest 17 listopada 2021 roku, niemniej jednak uczestnicy programu zostali poinformowani, że będą nią objęci oraz poznali jej kluczowe warunki już w kwietniu 2020 roku

– dlatego dzień ten został przyjęty jako początek okresu nabywania uprawnień, w którym ujmowany jest koszt programu.

Wartość godziwa programu na dzień przyznania wynosiła 9 mln PLN i została ustalona w oparciu o oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji.

Do dnia 31 grudnia 2024 roku koszt programu długoterminowej premii motywacyjnej dla Grupy 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 r., 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 tą 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 koszt programu dla Grupy 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.

28 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 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. 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.

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

