MURAPOL

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Murapol S.A.

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 21
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 37
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 48
27.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy 49
28 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym 51
Podpisy 52

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	*7.1*	726 591	336 280	597 860	166 750
Przychody z PRS	*7.1*	89 759	16 730	121 217	28 502
Przychody ze sprzedaży towarów	*7.1*	828	189	980	332
Pozostałe przychody ze sprzedaży	*7.1*	2 248	545	5 744	821
Przychody ze sprzedaży		**819 426**	**353 744**	**725 801**	**196 405**
Koszt własny sprzedaży		(569 278)	(246 152)	(483 769)	(130 763)
w tym skapitalizowane koszty finansowe		(31 953)	(14 585)	*(21 589)*	*(7 062)*
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		**250 148**	**107 592**	**242 032**	**65 642**
Pozostałe przychody operacyjne	*10*	3 691	616	191	178
Koszty sprzedaży		(31 963)	(13 858)	(25 630)	(7 953)
Koszty ogólnego zarządu		(58 638)	(18 249)	(52 703)	(16 533)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(125)	163	(236)	116
Pozostałe koszty operacyjne	*10*	(6 336)	(2 353)	(5 737)	(2 422)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		**156 777**	**73 911**	**157 917**	**39 028**
Przychody finansowe	*11*	9 489	3 435	6 493	2 649
Koszty finansowe	*11*	(2 592)	(813)	(3 646)	(1 257)
Zysk/(strata) brutto		**163 674**	**76 533**	**160 764**	**40 420**
Podatek dochodowy	*12*	(31 951)	(14 871)	(35 950)	(12 463)
Zysk/(strata) netto za okres		**131 723**	**61 662**	**124 814**	**27 957**
Inne całkowite dochody netto		**(877)**	**(7)**	**(3)**	**1**
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		**130 846**	**61 655**	**124 811**	**27 958**
Zysk/(strata) przypadający/a na akcjonariuszy jednostki dominującej		131 723	61 662	124 814	27 958
Całkowity dochód przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		130 846	61 655	124 811	27 958
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcje):					
Podstawowy zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		3,23	1,51	3,06	0,68
Rozwodniony zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		3,22	1,51	3,06	0,68

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	*30.09.2026 (niebadane)*	*31.12.2025*
AKTYWA			
Aktywa trwałe		**92 964**	**94 595**
Aktywa niematerialne		2 175	2 529
Rzeczowe aktywa trwałe	*13*	15 557	17 434
Należności pozostałe	*16*	10 449	11 314
Instrumenty pochodne długoterminowe	21	3 700	-
Pozostałe aktywa niefinansowe	*15*	579	512
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	*12.3*	60 504	62 806
Aktywa obrotowe		**2 534 457**	**2 339 028**
Zapasy	*14*	2 100 995	1 852 143
Koszty pozyskania kontraktów	*7.2*	34 833	33 362
Należności z tytułu dostaw i usług	*16*	27 831	21 067
Należności z tytułu podatku dochodowego		359	145
Należności pozostałe	*16*	37 919	30 830
Kaucje budowlane	7.2	151	89
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	*7.2*	2 695	1 808
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	*21*	1 016	-
Pozostałe aktywa niefinansowe	*15*	2 183	1 895
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych		131 748	119 371
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	*23.5*	194 727	278 318
AKTYWA RAZEM		**2 627 421**	**2 433 623**

	Nota	*30.09.2026 (niebadane)*	*31.12.2025*
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)		**693 235**	**640 954**
Kapitał podstawowy	*17*	2 040	2 040
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(3)	874
Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty		559 475	402 196
Wynik finansowy okresu		131 723	235 844
Kapitał własny ogółem		**693 235**	**640 954**
Zobowiązania długoterminowe		**589 713**	**739 400**
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	*19*	520 109	649 024
Instrumenty pochodne długoterminowe	*21*	-	2 216
Zobowiązania z tytułu leasingu		9 644	10 958
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	*12.3*	30 551	42 716
Rezerwy	*18*	6 243	6 243
Kaucje budowlane długoterminowe	*22.2*	21 573	25 160
Pozostałe zobowiązania	*22.1*	1 593	3 083
Zobowiązania krótkoterminowe		**1 344 473**	**1 053 269**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	*22.1*	77 513	108 923
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	*19*	193 494	44 007
Pozostałe zobowiązania finansowe	*20*	4 170	5 480
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	*21*	-	1 489
Zobowiązania z tytułu leasingu		20 472	32 480
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		18 455	14 429
Pozostałe zobowiązania	*22.1*	6 302	6 286
Rezerwy	*18*	9 180	7 902
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto		7 223	9 980
Kaucje budowlane	*22.2*	54 646	48 825
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych	*7.2*	31 017	30 853
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	*7.2*	922 001	742 615
Zobowiązania ogółem		**1 934 186**	**1 792 669**
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		**2 627 421**	**2 433 623**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk / (strata) brutto		**163 674**	**76 533**	**160 764**	**40 420**
Korekty o pozycje:		**(137 992)**	**(28 337)**	**34 904**	**(9 524)**
Amortyzacja		4 210	1 691	4 317	1 442
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności		(12 369)	14 054	19 434	(2 600)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(252 229)	10 656	(252 024)	(104 318)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(1 242)	(1 848)	(6 188)	(1 745)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych		(32 039)	(11 496)	(8 174)	(53 672)
Koszt premii motywacyjnej		1 810	610	1 455	490
Przychody finansowe		(5 634)	(2 469)	(962)	(514)
Koszty finansowe		34 083	15 183	25 079	8 337
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami		177 915	(25 459)	249 478	147 765
Zmiana stanu rezerw		(1 479)	1 235	170	116
Zysk/strata z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		120	(168)	236	(118)
(Zysk)/strata na sprzedaży spółki		(877)	(7)	-	-
Pozostałe		117	170	233	67
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu środków pieniężnych na Indywidualnych rachunkach powierniczych		(12 377)	(20 071)	64 218	2 270
Podatek dochodowy zapłacony		(38 001)	(10 418)	(62 368)	(7 044)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**25 682**	**48 196**	**195 668**	**30 896**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		27	12	7	1
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		(156)	(43)	(520)	(69)
Spłata udzielonych pożyczek		-	-	10	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(129)**	**(31)**	**(503)**	**(68)**

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek / kredytów		50 000	-	-	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji		-	-	100 000	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(3 846)	(1 305)	(3 749)	(1 140)
Spłata pożyczek/kredytów		(32 175)	(10 725)	(48 570)	(16 190)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		(80 376)	(80 376)	(80 376)	-
Odsetki i prowizje bankowe		(42 636)	(14 272)	(51 435)	(16 285)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		**(109 033)**	**(106 678)**	**(84 130)**	**(33 615)**
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(83 480)	(58 513)	111 035	(2 787)
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach		(111)	(44)	(53)	(74)
Środki pieniężne na początek okresu	*23.5*	**278 318**	**253 284**	**163 117**	**276 960**
Środki pieniężne na koniec okresu	*23.5*	**194 727**	**194 727**	**274 099**	**274 099**
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	*23.5*	*5 535*	*5 535*	*3 633*	*3 633*

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 rezerwowy/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		-	-	131 723	131 723	-	131 723
Inne całkowite dochody netto za okres		-	(877)		(877)	-	(877)
Całkowity dochód za okres		**-**	**(877)**	**131 723**	**130 846**	**-**	**130 846**
Inne zmiany w strukturze Grupy	*24*	-	-	-	**-**	-	**-**
Dywidendy	9	-	-	(80 376)	**(80 376)**	-	**(80 376)**
Płatności w formie akcji	*27.1*	-	-	1 811	**1 811**	-	**1 811**
Na dzień 30 września 2026 roku (niebadane)		**2 040**	**(3)**	**691 198**	**693 235**	**-**	**693 235**

	Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej: 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		-	-	124 814	**124 814**	-	**124 814**
Inne całkowite dochody netto za okres		-	(3)	-	**(3)**	-	**(3)**
Całkowity dochód za okres		**-**	**(3)**	**124 814**	**124 811**	**-**	**124 811**
Inne zmiany w strukturze Grupy	*24*	-	-	-	**-**	-	**-**
Dywidendy		-	-	(80 376)	**(80 376)**	-	**(80 376)**
Płatności w formie akcji	*27.1*	-	-	1 455	**1 455**	-	**1 455**
Na dzień 30 września 2025 roku (niebadane)		**2 040**	**876**	**646 373**	**649 289**	**-**	**649 289**

Dodatkowe noty objaśniające

1 Informacje ogólne

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy 2026 roku zakończony dnia 30 września 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy 2025 roku zakończony 30 września 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku. Sprawozdanie zawiera również dane za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku oraz za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku w odniesieniu do sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych.

Powyższe dane nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

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 września 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 września 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 września 2026 (niebadane)*	*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
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 września 2026 (niebadane)*	*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

Jednostka	Siedziba	30 września 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025	Zakres działalności
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
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 Winogrady 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.	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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku miała miejsce następująca zmiana w składzie Grupy:

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

Na dzień 30 września 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 24 listopada 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 odroczony przedstawiono w nocie 12;
- szacunki w zakresie wyceny opcji managerskich przedstawiono w nocie 27.1;
- 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	*Segment PRS*	*Razem*
Rodzaj dobra lub usługi:			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	726 591	-	726 591
Usługi budowlane	-	89 759	89 759
Sprzedaż gruntów	-	-	-
Pozostałe usługi i towary	3 076	-	3 076
Przychody z umów z klientami ogółem	**729 667**	**89 759**	**819 426**
Termin przekazania dóbr lub usług:			
w określonym momencie	729 667	-	729 667
w miarę upływu czasu	-	89 759	89 759
Przychody z umów z klientami ogółem	**729 667**	**89 759**	**819 426**

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

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	*Segment PRS*	*Razem*
Rodzaj dobra lub usługi:			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	336 280	-	336 280
Usługi budowlane	-	16 730	16 730
Sprzedaż gruntów	-	-	-
Pozostałe usługi i towary	734	-	734
Przychody z umów z klientami ogółem	**337 014**	**16 730**	**353 744**
Termin przekazania dóbr lub usług:			
w określonym momencie	337 014	-	337 014
w miarę upływu czasu	-	16 730	16 730
Przychody z umów z klientami ogółem	**337 014**	**16 730**	**353 744**

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	*Segment PRS*	*Razem*
Rodzaj dobra lub usługi:			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	597 860	-	597 860
Usługi budowlane	-	102 592	102 592
Sprzedaż gruntów	-	18 625	18 625
Pozostałe usługi i towary	6 724	-	6 724
Przychody z umów z klientami ogółem	**604 584**	**121 217**	**725 801**
Termin przekazania dóbr lub usług:			
w określonym momencie	604 584	18 625	623 209
w miarę upływu czasu	-	102 592	102 592
Przychody z umów z klientami ogółem	**604 584**	**121 217**	**725 801**

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	*Segment PRS*	*Razem*
Rodzaj dobra lub usługi:			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	166 750	-	166 750
Usługi budowlane	-	28 502	28 502
Sprzedaż gruntów	-	-	-
Pozostałe usługi i towary	1 153	-	1 153
Przychody z umów z klientami ogółem	**167 903**	**28 502**	**196 405**
Termin przekazania dóbr lub usług:			
w określonym momencie	167 903	-	167 903
w miarę upływu czasu	-	28 502	28 502
Przychody z umów z klientami ogółem	**167 903**	**28 502**	**196 405**

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 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2026 (niebadane)	*30 września 2025 (niebadane)*
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	**33 362**	**25 606**
koszty doprowadzenia do zawarcia umowy aktywowane w okresie	21 340	24 175
koszty okresu	(19 869)	(14 576)
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	**34 833**	**35 205**

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	Okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2026 (niebadane)	*30 września 2025 (niebadane)*
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	**736 954**	**562 828**
wpłaty od klientów segmentu deweloperskiego	904 424	871 029
rozpoznany przychód w okresie w określonym momencie	(726 591)	(597 860)
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	**914 787**	**835 997**

Aktywa i zobowiązania z przychodów rozpoznawalnych w miarę upływu czasu

Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych

	Okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2026 (niebadane)	*30 września 2025 (niebadane)*
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	**1 808**	**4 144**
zmiana w okresie	887	5 297
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	**2 695**	**9 441**

Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych

	Okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2026 (niebadane)	*30 września2025 (niebadane)*
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	**30 853**	**31 300**
zmiana w okresie	164	3 208
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	**31 017**	**34 508**

Na dzień 30 września 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 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2026 (niebadane)	*30 września 2025 (niebadane)*
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	**5 661**	**24 164**
Wpłaty od klientów (segment PRS)	1 553	26 736
Rozliczenie zaliczek	-	(40 828)
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	**7 214**	**10 072**

Kaucje budowlane – aktywa

	Okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2026 (niebadane)	*30 września 2025 (niebadane)*
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	**89**	**80**
zmiana stanu	62	5
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	**151**	**85**
w tym:		
kaucje budowlane długoterminowe	-	-
kaucje budowlane krótkoterminowe	151	**85**

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 września 2026 roku wynosi 1 307 417 tys. PLN (na 31.12.2025 r.: 1 150 888 tys. PLN), z czego w przyszłości Grupa otrzyma wpłaty w kwocie 392 728 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 września 2026 roku wynosi 298 038 tys. PLN, z czego na czwarty kwartał 2026 roku przypada 24 318 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 nocie, ponieważ kwoty te są analizowane zbiorczo przez Zarząd jednostki dominującej.

Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane)	*Segment deweloperski*	*Segment PRS*	*Działalność ogółem*
Przychody segmentu	**729 667**	**89 759**	**819 426**
Koszt własny sprzedaży	**(494 775)**	**(74 503)**	**(569 278)**
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	**234 892**	**15 256**	**250 148**
w tym skapitalizowane koszty finansowe	*(31 953)*	-	*(31 953)*
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	3 691
Koszty sprzedaży	-	-	(31 963)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(58 638)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	(125)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(6 336)
Zysk operacyjny	-	-	**156 777**

Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane)	*Segment deweloperski*	*Segment PRS*	*Działalność ogółem*
Przychody segmentu	**337 014**	**16 730**	**353 744**
Koszt własny sprzedaży	**(232 071)**	**(14 081)**	**(246 152)**
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	**104 943**	**2 649**	**107 592**
w tym skapitalizowane koszty finansowe	*(14 585)*	-	*(14 585)*
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	616
Koszty sprzedaży	-	-	(13 858)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(18 249)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	163
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(2 353)
Zysk operacyjny	**-**	**-**	**73 911**

Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)	*Segment deweloperski*	*Segment PRS*	*Działalność ogółem*
Przychody segmentu	**604 584**	**121 217**	**725 801**
Koszt własny sprzedaży	**(378 645)**	**(105 124)**	**(483 769)**
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	**225 939**	**16 093**	**242 032**
w tym skapitalizowane koszty finansowe	*(21 589)*	-	*(21 589)*
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	191
Koszty sprzedaży	-	-	(25 630)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(52 703)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	(236)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(5 737)
Zysk operacyjny	-	-	**157 917**

Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)	*Segment deweloperski*	*Segment PRS*	*Działalność ogółem*
Przychody segmentu	**167 903**	**28 502**	**196 405**
Koszt własny sprzedaży	**(106 419)**	**(24 344)**	**(130 763)**
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	**61 484**	**4 158**	**65 642**
w tym skapitalizowane koszty finansowe	*(7 062)*	-	*(7 062)*
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	178
Koszty sprzedaży	-	-	(7 953)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	(16 533)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	116
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	(2 422)
Zysk operacyjny	**-**	**-**	**39 028**

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.

Dnia 27 października 2026 roku Zarząd spółki Murapol S.A. podjął decyzję o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2026 rok w kwocie 119 952 tys. PLN (2,94 PLN na akcję). Zarząd określił dzień, według którego ustalać się będzie uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2026 na dzień 25 listopada 2026 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy za rok 2026 na dzień 30 listopada 2026 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku Spółka wypłaciła dywidendę za 2024 rok w łącznej wysokości 200 328 tys. PLN (4,91 PLN na akcję), na którą składała się kwota 119 952 tys. PLN (2,94 PLN na akcję) wypłacona dnia 12 listopada 2024 roku w formie zaliczki z utworzonego w tym celu kapitału rezerwowego oraz kwota 80 376 tys. PLN (1,97 PLN na akcję), która została wypłacona dnia 24 czerwca 2025 roku.

10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Pozostałe przychody operacyjne				
Przychody z tytułu kar umownych	937	254	173	173
Najem	18	6	18	6
Kaucje przedawnione	1 427	-	-	-
Odszkodowania	390	356	-	-
Likwidacja spółki Murager	875	-	-	-
Inne	44	-	-	(1)
Razem pozostałe przychody operacyjne	**3 691**	**616**	**191**	**178**

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Pozostałe koszty operacyjne				
Koszty z tytułu kar umownych	-	-	-	(14)
Darowizny	146	-	109	106
Strata ze sprzedaży środków trwałych	7	(5)	194	180
Koszty postępowania sądowego	2 320	1 895	2 580	805
Odszkodowania	-	-	110	(171)
Koszty reklamacji	532	50	1 597	530
Koszty ugody	2 000	-	-	-
Inne	1 331	413	1 147	986
Razem pozostałe koszty operacyjne	**6 336**	**2 353**	**5 737**	**2 422**

11 Przychody i koszty finansowe

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Przychody finansowe				
Odsetki bankowe	3 799	966	5 424	2 101
Odsetki od należności oraz pozostałe odsetki	588	177	628	211
Wycena instrumentu IRS	3 469	2 340	-	-
Wycena opcji, kaucji	-	-	249	208
Różnice kursowe	1 541	(48)	-	-
Pozostałe przychody finansowe	92	-	192	129
Razem przychody finansowe	**9 489**	**3 435**	**6 493**	**2 649**

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Koszty finansowe				
Odsetki od zobowiązań	436	203	101	38
Odsetki od zaległości podatkowych	26	12	108	18
Odsetki z tytułu leasingu	1 679	533	2 305	783
Wycena instrumentu IRS	-	-	378	279
Wycena opcji	451	65	618	111
Różnice kursowe	-	-	134	27
Pozostałe koszty finansowe	-	-	2	1
Razem koszty finansowe	**2 592**	**813**	**3 646**	**1 257**

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 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Bieżący podatek dochodowy	(41 813)	(13 153)	(64 043)	(10 418)
Odroczony podatek dochodowy	9 862	(1 718)	28 093	(2 045)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku	**(31 951)**	**(14 871)**	**(35 950)**	**(12 463)**
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 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem	**163 674**	**76 533**	**160 764**	**40 420**
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	31 098	14 541	30 545	7 679
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 319	839	5 158	4 605
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(223)	(17)	(18)	-
Płatności w formie akcji	343	115	276	93
Rozwiązanie aktywów na podatek odroczony	(618)	(689)	182	85
Inne	32	82	(193)	1
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 20% (2025: 22%)	**31 951**	**14 871**	**35 950**	**12 463**
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym zysku lub stracie	**31 951**	**14 871**	**35 950**	**12 463**

12.3 Odroczony podatek dochodowy

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	30 września 2026 (niebadane)	*31 grudnia 2025*
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	60 504	62 806
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(30 551)	(42 716)
	29 953	**20 090**

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku główne zmiany aktywa na podatek odroczony to: zmniejszenie aktywa na podatek odroczony z tytułu odpisów aktualizującego aktywa oraz zmniejszenie aktywa z tytułu podatku odroczonego na rozliczenia międzyokresowe kosztów.

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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 615 tys. PLN. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 2 007 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 163 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 1 120 tys. PLN.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Grupa sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 1 084 tys. PLN, a w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 o wartości brutto 1 635 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Grupa sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 601 tys. PLN, a w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2025 o wartości brutto 544 tys. PLN

Odpisy z tytułu utraty wartości

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

14 Zapasy

	30 września 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Materiały	13 945	3 758
Półprodukty i produkcja w toku	1 719 443	1 312 870
Zaliczki na grunt	96 870	111 769
Wyroby gotowe	270 737	423 746
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	**2 100 995**	**1 852 143**

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Grupa rozpoznała w koszcie własnym sprzedaży koszty uprzednio skapitalizowane na zapas o wartości 567 188 tysięcy PLN (w okresie porównawczym 480 025 tysięcy PLN).

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Grupa dokonała rozwiązania odpisów wartości zapasów w kwocie 1 650 tysięcy PLN (w okresie porównawczym dokonała zawiązania odpisów wartości zapasów w kwocie 2 300 tysięcy PLN).

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

	30 września 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	128 233	121 273

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane na zapas	38 913	11 562	51 739	17 342
Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w KWS	(31 953)	(14 585)	(21 589)	(7 062)
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	**6 960**	**(3 023)**	**30 150**	**10 280**

Stopa kapitalizacji w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku wynosiła 5,5% (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku 8,1%).

15 Pozostałe aktywa niefinansowe

	30 września 2026 (niebadane)	*31 grudnia 2025*
Polisy OC grupy	314	723
Nadpłacone koszty usług HR, IT	231	523
Licencje krótkoterminowe i subskrypcje	1 940	972
Pozostałe	277	189
Razem	**2 762**	**2 407**
Krótkoterminowe	2 183	1 895
Długoterminowe	579	512

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

	30 września 2026 (niebadane)	*31 grudnia 2025*
Należności z tytułu dostaw i usług	**27 831**	**21 067**
Pozostałe należności, w tym:	**48 368**	**42 144**
Rozrachunki publicznoprawne	34 476	27 105
Kaucje za najem lokali	757	1 593
Rozrachunki z byłym akcjonariuszem	11 213	12 417
Pozostałe	1 922	1 029
Należności ogółem netto	**76 199**	**63 211**
Krótkoterminowe	65 750	51 897
Długoterminowe	10 449	11 314
Odpis aktualizujący należności	*12 305*	12 940
Należności ogółem brutto	**88 504**	**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 nocie 23.1, pozostaje niezmienne w stosunku do lat ubiegłych.

Rozrachunki z byłym akcjonariuszem stanowią pozostałe należności od AEREF V PL Investment S.a r.l. Zostały w pełni spłacone w październiku 2026 r.

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

	30 września 2026 (niebadane)	*30 września 2025 (niebadane)*
Na dzień 1 stycznia	**12 940**	**11 570**
Zwiększenia	177	480
Zmniejszenia	812	494
Razem	**12 305**	**11 556**
z tytułu dostaw i usług	11 917	11 162
pozostałe	388	394

17 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale

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

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

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

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

*** Stan posiadania podano zgodnie z zawiadomieniem PTE PZU S.A. z dnia 8 czerwca 2026 r. Na łączny stan posiadania składają się akcje zarządzanych funduszy: Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU „Złota Jesień" (2 230 000 akcji; 5,47% głosów) oraz Dobrowolnego Funduszu Emerytalnego PZU (289 546 akcji; 0,71% głosów).

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 wartość rezerw zwiększyła się o 1 278 tys. PLN do kwoty 15 423 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy na sprawy sądowe w wartości 662 tys. PLN oraz utworzono rezerwy na sprawy sądowe o wartości 1 940 tys. PLN.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 wartość rezerw zwiększyła się o 1 767 tys. PLN do kwoty 9 761 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy w wartości 180 tys. PLN oraz utworzono rezerwy o łącznej wartości 1 947 tys. PLN, w tym: na naprawy gwarancyjne 838 tys. PLN, na sprawy sądowe 1 091 tys. PLN oraz inne 18 tys. PLN.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2026 wartość rezerw zwiększyła się o 1 278 tys. PLN do kwoty 15 423 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy na sprawy sądowe w wartości 662 tys. PLN oraz utworzono rezerwy na sprawy sądowe o wartości 1 940 tys. PLN.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku wartość rezerw zwiększyła się o 116 tys. PLN do kwoty 9 761 tys. PLN. Rozwiązano rezerwy w wartości 18 tys. PLN oraz utworzono rezerwy o wartości 134 tys. PLN.

19 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji

	30 września 2026 (niebadane)	*31 grudnia 2025*
Krótkoterminowe	**193 494**	**44 007**
Kredyty	42 360	41 430
Razem kredyty i pożyczki	**42 360**	**41 430**
Obligacje	151 134	2 577
Razem obligacje	**151 134**	**2 577**
Długoterminowe	**520 109**	**649 024**
Kredyty	421 889	404 183
Razem kredyty i pożyczki	**421 889**	**404 183**
Obligacje	98 220	244 841
Razem obligacje	**98 220**	**244 841**
Razem	**713 603**	**693 031**

Kredyty

Na dzień 30 września 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 umowę 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 (iiii) Kredyt Obrotowy w kwocie 100 000 tys. PLN. Dnia 26 czerwca zostało uruchomione 50 000 tys. kredytu obrotowego. Na dzień 30 września 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 30.09.2026 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 30.09.2026 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 marzę 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 marzę w wysokości 4,00% w skali roku. Dzień wykupu obligacji przypada na 28 maja 2027 roku. Dnia 26 października 2026 roku Zarząd Emitenta podjął Uchwałę o skorzystaniu z prawa do wcześniejszego całkowitego wykupu 1 500 sztuk obligacji Emitenta serii 1/2024 o wartości nominalnej 100 000 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 150 mln PLN. Data wcześniejszego wykupu Obligacji została ustalona na dzień 30 listopada 2026 r. Środki na wykup pochodzą z nowej emisji obligacji, szerzej opisanej w nocie 27.

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 września2026 (niebadane)	*31 grudnia 2025*
Aktywa	**4 716**	**-**
Instrumenty pochodne długoterminowe	**3 700**	**-**
Wycena IRS	3 700	-
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	**1 016**	**-**
Wycena IRS	1 016	-
	30 września2026 (niebadane)	*31 grudnia 2025*
Zobowiązania	**-**	**3 705**
Instrumenty pochodne długoterminowe	**-**	**2 216**
Wycena IRS	-	2 216
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	**-**	**1 489**
Wycena IRS	-	1 489

IRS

W 2025 roku w ramach umowy kredytowej Grupa zawarła kontrakty typu IRS, dzięki czemu 60% ekspozycji kredytu dostępnego w ramach Transzy A i B 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 września 2026 (niebadane)	*31 grudnia 2025*
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	**77 513**	**108 923**
Pozostałe zobowiązania, w tym:	**7 895**	**9 369**
Rozrachunki publicznoprawne	5 648	5 581
Zakup gruntu	1 592	3 082
Inne	655	706
Razem, w tym:	**85 408**	**118 292**
Długoterminowe	1 593	3 083
Krótkoterminowe	83 815	115 209

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 września 2026 (niebadane)	*31 grudnia 2025*
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	**73 985**	**66 840**
Zmiana stanu	2 234	7 145
Bilans zamknięcia	**76 219**	**73 985**
w tym:		
Kaucje budowlane długoterminowe	21 573	25 160
Kaucje budowlane krótkoterminowe	54 646	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 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 września 2026 roku wynosi 8,5 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła 7,2 mln PLN).

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nieobjętych rezerwą na dzień 30 września 2026 roku wynosi 37,1 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła 217,7 mln PLN). Istotna zmiana poziomu zobowiązań warunkowych wynika z zawartej w dniu 9 lipca 2026 roku ugody z J.K. Investment Sp. z o.o. kończącej spory sądowe dotyczący wzajemnych roszczeń związanych z przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie. Zawarcie i wykonanie ugody wyczerpują wszystkie wzajemne roszczenia pomiędzy stronami związane z nieruchomością.

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 Real Estate S.A.	Bank Polska Kasa Opieki S. A.	Gwarancja bankowa	4 000	2026-04-09	2029-03-31
Murapol Real Estate S.A.	Bank Polska Kasa Opieki S. A.	Gwarancja bankowa	247	2026-05-22	2026-10-31
Murapol Real Estate S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja bankowa	369	2026-07-09	2026-10-30
Murapol Real Estate S.A.	Bank Polska Kasa Opieki S. A.	Gwarancja bankowa	142	2026-08-05	2029-08-05
Murapol Real Estate S.A.	Bank Polska Kasa Opieki S. A.	Gwarancja bankowa	1 546	2026-08-31	2028-12-31
Murapol Real Estate S.A.	Bank Polska Kasa Opieki S. A.	Gwarancja bankowa	2 398	2026-09-07	2028-06-12
Murapol Real Estate S.A.	TUiR "WARTA" S.A.	Gwarancja ubezpieczeniowa	28	2026-08-01	2031-07-31
Murapol Real Estate S.A.	TUiR "WARTA" S.A.	Gwarancja ubezpieczeniowa	600	2026-09-15	2032-10-15
Murapol Real Estate S.A.	Gmina Miejska Kraków	Umowa gwarancji	136	2025-03-06	Nieokreślony
Murapol Real Estate S.A.	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 września 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 września 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Środki pieniężne w banku i w kasie	194 727	278 318
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	*5 535*	*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 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 (niebadane)		
PLN	+ 5%	(35 680)
PLN	- 5%	35 680
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 września 2026 roku (niebadane)

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	131 748	-	-	-	-	131 748
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	194 727	-	-	-	-	194 727
Kontrakt IRS (aktywa)	1 016	1 016	2 684			4 716
Kredyty bankowe	42 360	42 575	379 314	-	-	464 249
Obligacje	151 134	98 220	-	-	-	249 354

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
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 września 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 września 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

30 września 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	713 603	-	24 087	217 729	580 135	-	**821 951**
Pozostałe zobowiązania finansowe	4 170	-	-	4 170	-	-	**4 170**
Leasing	30 116	-	1 274	3 618	13 473	55 946	**74 311**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	77 513	535	76 361	616	1	-	**77 513**
Kaucje	76 219	-	36 931	18 238	22 916	-	**78 085**
Razem	**901 621**	**535**	**138 653**	**244 371**	**616 525**	**55 946**	**1 056 030**

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 września 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Należności z tytułu dostaw i usług	27 831	21 067
Należności pozostałe*	13 892	15 039
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	131 748	119 371
Środki pieniężne w banku i w kasie	194 727	278 318
Razem	**368 198**	**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 września 2026 (niebadane)*	*31 grudnia 2025*
Bieżące	26 915	19 027
1-30	497	1 728
31-60	145	156
61-90	69	31
91-180	205	125
>180	-	-
Razem	**27 831**	**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***	
Aktywa finansowe		***30 września 2026 roku (niebadane)***	***31 grudnia 2025 roku***	***30 września 2026 roku (niebadane)***	***31 grudnia 2025 roku***
Instrumenty pochodne	*IPPdO*	4 716	-	4 716	-
Należności z tytułu dostaw i usług	*AFWwZK*	27 831	21 067	27 831	21 067
Pozostałe należności krótkoterminowe i długoterminowe	*AFWwZK*	13 892	15 039	13 892	15 039
Kaucje budowlane	*AFWwZK*	151	89	151	89
Saldo indywidulanych rachunków powierniczych	*AFWwZK*	131 748	119 371	131 748	119 371
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	*AFWwZK*	194 727	278 318	194 727	278 318
		373 065	**433 884**	**373 065**	**433 884**
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	*ZFWwZK*	30 116	43 438	30 116	43 438
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek I obligacji	*ZFWwZK*	713 603	693 031	713 603	693 031
Instrumenty pochodne	*IPPdO*	-	3 705	-	3 705
Pozostałe zobowiązania finansowe	*ZFWwZK*	4 170	5 480	4 170	5 480
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	*ZFWwZK*	77 513	108 923	77 513	108 923
Pozostałe zobowiązania	*ZFWwZK*	655	706	655	706
Kaucje budowlane	*ZFWwZK*	76 219	73 985	76 219	73 985
		902 276	**929 268**	**902 276**	**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 września 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 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2026 roku i 30 września 2025 roku lub na dzień 31 grudnia 2025 roku:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	*Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)*	*Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)*	*Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)*
zakup usług przez:	***6 546***	***1 925***	***5 830***	***1 870***
Murapol S.A. od:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	6 120	1 921	5 776	1 861
spółki z Grupy od:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	426	4	54	9
sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:	***73 249***	**9**	***122 612***	**28 747**
spółki z Grupy na rzecz:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	73 249	9	122 612	28 747
odsetki od należności	**330**	**-**	**-**	**-**
spółki z Grupy na rzecz:				
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	**330**	-	**-**	**-**

	30 września 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Należności od podmiotów powiązanych:	**40**	**17 821**
Należności z tytułu dostaw	**-**	**5 370**
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	5 370
Pozostałe należności	**40**	***12 451***
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	40	12 451
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:	**2 521**	**8 310**
Zobowiązania z tytułu dostaw	**2 521**	**2 649**
Murapol S.A. na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	2 360	2 411
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	161	238
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	**-**	***5 661***
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	5 661

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

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Zarząd				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	3 499	500	3 103	500
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	5 629	443	3 909	443
Premia motywacyjna	1 189	401	1 455	490
Rada Nadzorcza				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	490	216	410	135
	10 807	**1 560**	**8 877**	**1 568**

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 menedżerskiego 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 września 2026 koszt programu dla Grupy wynosi narastająco 4 179 tys. PLN, z czego na członków Zarządu Spółki przypadło 3 045 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 programy 7 717 warrantów subskrypcyjnych.

28 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Dnia 26 października 2026 roku Zarząd Emitenta podjął Uchwałę o skorzystaniu z prawa do wcześniejszego całkowitego wykupu 1 500 sztuk obligacji Emitenta serii 1/2024 o wartości nominalnej 100 000 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 150 mln PLN. Data wcześniejszego wykupu Obligacji została ustalona na dzień 30 listopada 2026 r.

Dnia 27 października 2026 roku Zarząd spółki Murapol S.A. podjął decyzję o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2026 rok. Szczegóły wypłaty opisano w nocie nr 9.

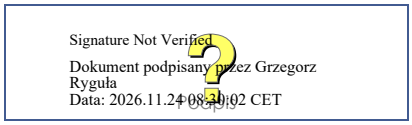
Dnia 29 października 2026 roku w ramach Programu Emisji Obligacji Spółka wyemitowała 150 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii 1/2026 o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 150 mln PLN. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 3,5 % w skali roku. Dzień wykupu obligacji będzie przypadał na 29 kwietnia 2030 roku. Środki z emisji zostaną przeznaczone na wykup obligacji Emitenta serii 1/2024.

Dnia 20 listopada 2026 roku Emitent zawarł Aneks do umowy kredytowej z dnia 14 września 2022 roku, na podstawie którego został zwiększony dostępny Kredyt Obrotowy o kwotę 70 mln PLN, tj. z kwoty 100 mln PLN do kwoty 170 mln PLN. Zgodnie z treścią Aneksu termin spłaty podwyższonej kwoty Kredytu Obrotowego przypada na koniec 2027 roku, z możliwością jego przedłużenia do końca czerwca 2028 roku. Szczegóły opisano w raporcie bieżącym 30/2026.

Podpisy

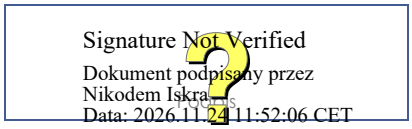
Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

Grzegorz Ryguła
Dyrektor ds. Sprawozdawczości

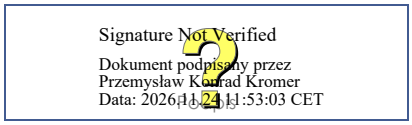


Podpisy Członków Zarządu

Nikodem Iskra
Prezes Zarządu



Przemysław Kromer
Członek Zarządu



Iwona Sroka
Członek Zarządu



MURAPOL

Bielsko-Biała, 24 listopada 2026 roku