

# Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Murapol S.A.

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku  
Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami  
Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE



Murapol  
Portovo

Gdańsk

## Spis treści

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	7
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	9
Dodatkowe noty objaśniające .....	10
1 Informacje ogólne .....	10
2 Inwestycje Spółki .....	11
3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego .....	13
4 Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	13
5 Zmiany szacunków i korekty błędów .....	14
6 Sezonowość działalności .....	14
7 Przychody z umów z klientami .....	15
7.1 Przychody w podziale na kategorie .....	15
7.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami .....	15
7.3 Zobowiązania do wykonania świadczeń .....	15
8 Informacje dotyczące segmentów działalności .....	15
9 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	16
10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne .....	16
11 Przychody i koszty finansowe .....	17
12 Podatek dochodowy .....	18
12.1 Obciążenia podatkowe .....	18
12.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	18
12.3 Odroczony podatek dochodowy .....	19
13 Rzeczowe aktywa trwałe .....	19
14 Inwestycje w jednostki zależne wyceniane metodą praw własności .....	20
15 Zapasy .....	21
16 Pozostałe aktywa niefinansowe .....	21
17 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (krótko i długoterminowe) .....	22
18 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale .....	23
19 Rezerwy .....	23
20 Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji oraz pozostałe zobowiązania finansowe (krótko i długoterminowe) .....	24
21 Pochodne instrumenty finansowe .....	29
22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe (krótko i długoterminowe) .....	30
23 Inne istotne zmiany .....	30
23.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne .....	30
23.2 Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe .....	31
23.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych .....	32
23.4 Zarządzanie kapitałem .....	32
23.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	32
24 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	33
24.1 Ryzyko stopy procentowej .....	33

24.2	Ryzyko związane z płynnością .....	34
24.3	Ryzyko kredytowe .....	35
25	Instrumenty finansowe .....	37
26	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	38
26.1	Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki .....	40
27	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	41
	Podpisy .....	42

# Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	7.1	12 604	14 678
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	7.1	<b>12 604</b>	<b>14 678</b>
Koszt własny sprzedaży		(9 593)	(11 363)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>3 011</b>	<b>3 315</b>
Pozostałe przychody operacyjne	10	82	1 402
Koszty ogólnego zarządu		(480)	(625)
Zysk/strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		120	(193)
Pozostałe koszty operacyjne	10	(174)	(172)
Wycena udziałów metodą praw własności	14	84 399	73 044
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>86 958</b>	<b>76 771</b>
Przychody finansowe	11	1 815	4 837
Koszty finansowe	11	(19 523)	(20 824)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>69 250</b>	<b>60 784</b>
Podatek dochodowy	12	(566)	277
<b>Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>68 684</b>	<b>61 061</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk/(strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk/(strata) netto za rok obrotowy</b>		<b>68 684</b>	<b>61 061</b>
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES</b>		<b>68 684</b>	<b>61 061</b>
Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
- Podstawowy i rozwodniony z zysku za rok obrotowy		1,68	1,50

# Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>1 412 896</b>	<b>1 330 626</b>
Aktywa niematerialne		1 717	1 818
Rzeczowe aktywa trwałe	13	13 318	14 599
Inwestycje w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	14	1 304 497	1 219 995
Pozostałe aktywa finansowe		59 601	58 640
Instrumenty pochodne długoterminowe	21	465	763
Pozostałe należności	17	1 171	1 136
Pozostałe aktywa niefinansowe	16	553	305
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12.3	31 574	33 370
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>100 865</b>	<b>113 026</b>
Zapasy	15	910	983
Należności z tytułu dostaw i usług	17	24 207	31 454
Należności pozostałe	17	42 889	47 803
Pozostałe aktywa finansowe		27 422	27 060
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	21	555	680
Pozostałe aktywa niefinansowe	16	1 884	1 095
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23.5	2 998	3 951
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 513 761</b>	<b>1 443 652</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>		<b>674 005</b>	<b>604 841</b>
Kapitał podstawowy	18	2 040	2 040
Zyski zatrzymane / Niepokryte straty		603 281	360 993
Wynik finansowy roku obrotowego		68 684	241 808
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>705 829</b>	<b>691 726</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	20	688 269	673 246
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	4 009	4 009
Rezerwa na pokrycie strat w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14	3 206	3 103
Zobowiązania z tytułu leasingu		10 345	11 368
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>133 927</b>	<b>147 085</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22	4 731	5 013
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	20	111 224	110 559

Pozostałe zobowiązania finansowe	20	2 337	2 601
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	21	599	1 304
Zobowiązania z tytułu leasingu		2 791	2 923
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		6 540	18 478
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	22	979	1 340
Rezerwy	19	4 723	4 723
Rozliczenia międzyokresowe	22	3	144
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>839 756</b>	<b>838 811</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>1 513 761</b>	<b>1 443 652</b>



# Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk / (strata) brutto</b>		<b>69 250</b>	<b>60 784</b>
<b>Korekty o pozycje:</b>		<b>(65 792)</b>	<b>(73 404)</b>
Amortyzacja		776	782
(Zwiększenie) / zmniejszenie stanu należności		4 289	(6 669)
(Zwiększenie) / zmniejszenie stanu zapasów		73	-
(Zwiększenie) / zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(1 037)	(757)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych		(643)	(10 403)
Koszty premii motywacyjnej		480	625
Przychody finansowe	11	(1 784)	(4 597)
Koszty finansowe	11	19 523	20 823
Udział w zyskach jednostek wycenianych metodą praw własności	14	(84 399)	(73 044)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(120)	193
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(142)	(6)
Zmiana stanu rezerw		-	5
Podatek dochodowy zapłacony		(2 616)	(277)
Pozostałe		(192)	(79)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>3 458</b>	<b>(12 620)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		(81)	(109)
Nabycie udziałów		(300)	(300)
Odsetki otrzymane		-	504
Splata udzielonych pożyczek		-	2 296
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(381)</b>	<b>2 391</b>

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek / kredytów		28 500	71 670
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(660)	(690)
Spłata pożyczek/kredytów		(16 190)	(16 190)
Odsetki i prowizje bankowe		(15 680)	(16 956)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(4 030)</b>	<b>37 834</b>
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(953)	27 605
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	23.5	<b>3 951</b>	<b>1 469</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	23.5	<b>2 998</b>	<b>29 074</b>



## Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Zyski zatrzymane / niepokryte straty</i>	<i>Wynik finansowy roku obrotowego</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2024 roku</b>		<b>2 040</b>	<b>558 496</b>	<b>-</b>	<b>560 536</b>
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	61 061	<b>61 061</b>
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
<b>Całkowity dochód za okres</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61 061</b>	<b>61 061</b>
Płatności w formie akcji	26.1	-	625	-	<b>625</b>
Dywidendy	9	-	-	-	-
<b>Na dzień 31 marca 2024 roku (niebadane)</b>		<b>2 040</b>	<b>559 121</b>	<b>61 061</b>	<b>622 222</b>

# Dodatkowe noty objaśniające

## 1 Informacje ogólne

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Murapol S.A. obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Powyższe dane nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Murapol S.A. („Spółka”, „Jednostka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 5 stycznia 2001 roku.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Bielska - Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000275523. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku-Białej przy ul. Dworkowej 4. Spółce nadano numer statystyczny REGON 072695687.

Spółka jest podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej Murapol S.A. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”).

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- działalność holdingowa obejmująca nadzór nad spółkami z Grupy,
- zarządzanie procesem przygotowania projektów deweloperskich oraz prowadzenie prac związanych z inwestycjami prowadzonymi przez spółki z Grupy.

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 marca 2025 roku prezentuje się następująco:

- Nikodem Iskra – Prezes Zarządu
- Przemysław Kromer – Członek Zarządu
- Iwona Sroka – Członek Zarządu

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie było zmian w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 marca 2025 roku prezentuje się następująco:

- John Ruane – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Dyjas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Fijołek – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- William Twemlow – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Justyna Bauta-Szostak – Członek Rady Nadzorczej
- Lukas Gradischnig – Członek Rady Nadzorczej
- Brendan O'Mahony – Członek Rady Nadzorczej
- Nebil Senman – Członek Rady Nadzorczej

- Aniela Hejnowska – Członek Rady Nadzorczej

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej.

## 2 Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy (pośrednio i bezpośrednio) w kapitale		Zakres działalności
		31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024	
Murapol S.A.	Polska	n/d	n/d	Działalność holdingowa i finansowa
Murapol Real Estate S.A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa, działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Cross Bud S.A.	Polska	100,00%	100,00%	Sprzedaż hurtowa mat. budowlanych
Murapol Projekt 59 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
MyMurapol sp.z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność związana ze sprzedażą lokali wybud. przez spółki z Grupy
Locomotive Management Ltd	Cypr	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Media Deweloper.pl sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
MFM Capital 2 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 3 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 4 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 5 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 6 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murager GmbH	Niemcy	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Architects Drive S.A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność projektowa, akwizycje gruntów na rzecz spółek z Grupy
Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Usługi związane z księgowością i administrowaniem
Murapol Garbarnia sp. z o.o. sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Invest sp. z o.o. GDA S.K.A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nowe Winogrody sp. z o.o. sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nowy Złocień 23 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy (pośrednio i bezpośrednio) w kapitale		Zakres działalności
		31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024	
Murapol Projekt 26 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 27 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 34 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 35 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 37 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 39 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 42 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 43 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 45 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Projekt sp. z o.o. sp.j.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 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
Murapol Westini sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Wola House sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Venture Partner S.A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność budowlana
Polski Deweloperski FIZ	Polska	100,00%	100,00%	Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
TP III Capital sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Projekt Kielce Radomska sp. z o.o.	Polska	82,50%	82,50%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy (pośrednio i bezpośrednio) w kapitale		Zakres działalności
		31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024	
Projekt Poznań Szwajcarska sp. z o.o.	Polska	82,50%	82,50%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Projekt Tychy Bielska sp. z o.o.	Polska	82,50%	82,50%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Projekt Częstochowa Kisielewskiego sp. z o.o.	Polska	82,50%	82,50%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

Na dzień 31 marca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę w inwestycjach jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Grupy.

### 3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji 9 maja 2025 roku.

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

### 4 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

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

sprawozdaniem finansowym Murapol S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, które zostało opublikowane w dniu 1 kwietnia 2025 roku.

Nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2024 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki.

## 5 Zmiany szacunków i korekty błędów

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

- szacunki i założenia w zakresie odpisów aktualizujących należności przedstawiono w nocie 17;
- szacunki w zakresie rezerw oraz rozliczeń biernych przedstawiono w nocie 19;
- szacunki w zakresie aktywa/rezerw na podatek odroczony przedstawiono w nocie 12;
- szacunki w zakresie wyceny opcji managerskich przedstawiono w nocie 26.1;
- szacunki w zakresie inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności oraz rezerw na pokrycie strat wycenianych metodą praw własności przedstawiono w nocie 14;
- szacunki w zakresie wyceny instrumentów pochodnych przedstawiono w nocie 21;
- szacunki w zakresie utraty wartości aktywów przedstawiono w sprawozdaniu za rok 2024;

Szczegółowy opis przyjętych założeń w poszczególnych obszarach szacunków przedstawiono w sprawozdaniu za rok 2024. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku nie wystąpiły istotne zmiany założeń oraz szacunków względem 2024 roku.

Poza opisanymi powyżej zmianami, w okresie sprawozdawczym nie nastąpiły inne znaczące zmiany szacunków.

W okresie bieżącym nie miały miejsca korekty błędów.

## 6 Sezonowość działalności

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego.

## 7 Przychody z umów z klientami

### 7.1 Przychody w podziale na kategorie

Tabela poniżej przedstawia przychody z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie, które odzwierciedlają sposób, w jaki czynniki ekonomiczne wpływają na charakter, kwotę, termin płatności oraz niepewność przychodów i przepływów pieniężnych:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Rodzaj dobra lub usługi:		
Wyroby gotowe	143	-
Przychody ze sprzedaży usług	12 461	14 678
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>12 604</b>	<b>14 678</b>
Termin przekazania dóbr lub usług: w miarę upływu czasu	12 604	14 678
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>12 604</b>	<b>14 678</b>

Wszystkie przychody z umów z klientami występują na terenie Polski.

### 7.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami

Spółka nie rozpoznała żadnych aktywów ani zobowiązań z tytułu umów z klientami.

### 7.3 Zobowiązania do wykonania świadczeń

*Przychody ze sprzedaży usług zarządczych*

Zobowiązania Spółki do świadczenia usług zarządczych spełniane są w czasie trwania umowy. Charakter i cykliczność świadczonych usług powoduje, że klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści ze świadczonej usługi. Spółka ustala przychód z tytułu świadczenia usług zarządczych w okresach miesięcznych w wysokości, w jakiej ma prawo do otrzymania zapłaty za świadczone usługi. Terminy płatności za przekazane usługi wynoszą zazwyczaj 90 dni.

## 8 Informacje dotyczące segmentów działalności

Spółka nie wyodrębnia segmentów operacyjnych.



## 9 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Po dniu bilansowym, dnia 29 kwietnia 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Murapol S.A. podjęło uchwałę nr 5 w sprawie podziału zysku netto za rok 2024 i wypłacie akcjonariuszom dywidendy za rok 2024 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 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 zostanie wypłacona dnia 24 czerwca 2025 roku. Dzień dywidendy został ustalony na dzień 20 czerwca 2025 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku Spółka wypłaciła dywidendę za 2023 rok w kwocie 80 376 tys. PLN (1,97 PLN na akcję).

## 10 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>		
Odszkodowania	2	-
Zysk ze sprzedaży/likwidacji środków trwałych	-	22
Pozostałe przychody operacyjne	80	1 380*
<b>Razem pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>82</b>	<b>1 402</b>

\*Zawiera statystyczną część podatku VAT niepodlegającą odliczeniu nieprzypisaną do konkretnej kategorii przychodowej/kosztowej.

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>		
Rezerwa na koszty spraw sądowych i świadczenia pracownicze	-	4
Koszty postępowania sądowego	24	10
Inne	150*	158
<b>Razem pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>174</b>	<b>172</b>

\*Zawiera statystyczną część podatku VAT niepodlegającą odliczeniu nieprzypisaną do konkretnej kategorii przychodowej/kosztowej.

## 11 Przychody i koszty finansowe

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
<b>Przychody finansowe</b>		
Odsetki bankowe	31	238
Odsetki od pożyczek	1 323	345
Wycena udzielonych poręczeń i gwarancji*	-	871
Wycena instrumentów pochodnych	282	3 383
Wycena instrumentów finansowych	179	-
<b>Razem przychody finansowe</b>	<b>1 815</b>	<b>4 837</b>

\* Gwarancje i poręczenia prezentowane są w nacie 20 oraz 23.2.

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
<b>Koszty finansowe</b>		
Odsetki i prowizje od kredytów i pożyczek	15 166	16 695
Odsetki i prowizje od obligacji	4 078	-
Odsetki od zobowiązań	-	1
Odsetki z tytułu leasingu	204	251
Wycena udzielonych poręczeń i gwarancji	36	-
Wycena instrumentów finansowych*	-	3 813
Różnice kursowe	38	26
Inne	1	38
<b>Razem koszty finansowe</b>	<b>19 523</b>	<b>20 824</b>

\* pozycja zawiera głównie wycenę kredytu.

## 12 Podatek dochodowy

### 12.1 Obciążenia podatkowe

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>		
Bieżący podatek dochodowy	-	(1 150)
Odroczony podatek dochodowy	(566)	1 427
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w zysku</b>	<b>(566)</b>	<b>277</b>
Inne całkowite dochody	-	-
<b>Korzyść/Obciążenie podatkowe ujęte w innych całkowitych dochodach</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 12.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

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

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
<b>Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>69 250</b>	<b>60 784</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązuje w Polsce, wynoszącej 19%	13 158	11 549
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	170	180
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	-	(1)
Udział w zyskach jednostek wycenianych metodą praw własności	(16 036)	(13 878)
Aktywo na podatek odroczony wykorzystany przy rozliczaniu podatku w ramach podatkowej grupy kapitałowej*	2 443	1 883
Inne (w tym korekty roku ubiegłego)	831	(10)
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej -0,8% (2024: 0,4%)</b>	<b>566</b>	<b>(277)</b>
<b>Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w zysku lub stracie</b>	<b>566</b>	<b>(277)</b>

\* Obciążenia z tytułu podatku dochodowego w roku podatkowym 2024 oraz 2025 Murapol S.A., wraz ze spółką zależną Murapol Real Estate S.A., rozlicza w ramach Podatkowej Grupy

Kapitałowej. W okresie bieżącym, kwota podatku w wysokości 2 443 tys. PLN dotyczy głównie wykorzystania, we wspólnym rozliczeniu podatkowym, aktywa na podatek odroczony od limitu kosztów finansowania dłużnego.

## 12.3 Odroczony podatek dochodowy

Podatek odroczony wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34 901	36 399
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(3 327)	(3 029)
	<b>31 574</b>	<b>33 370</b>

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku główne zmiany aktywa na podatek odroczony to: zmniejszono aktywo na podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z innego momentu rozpoznania oszacowanej korekty przychodu z tytułu świadczonych usług za rok 2024, w sprawozdaniu finansowym oraz dla celów podatkowych przy jednoczesnym zwiększeniu aktywa z tytułu niezapłaconych odsetek od pożyczek otrzymanych.

Wzrost wartości rezerwy z tytułu podatku odroczonego jest głównie wynikiem zmniejszenia rezerwy z tytułu różnic przejściowych wynikających z innego momentu rozpoznania oszacowanego przychodu z tytułu świadczonych usług w 2025 roku, w sprawozdaniu finansowym oraz dla celów podatkowych.

## 13 Rzeczowe aktywa trwałe

### Kupno i sprzedaż

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 91 tys. PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 22 tys. PLN.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Spółka sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości brutto 402 tys. PLN, a w okresie porównawczym zakończonym 31 marca 2024 roku o wartości brutto 259 tys. PLN.

### Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie zakończonym 31 marca 2025 roku oraz w okresie porównawczym zakończonym 31 marca 2024 roku Spółka nie rozpoznała odpisu z tytułu utraty wartości środków trwałych.

## 14 Inwestycje w jednostki zależne wyceniane metodą praw własności

Inwestycje w spółki zależne	wycena metodą praw własności na dzień 31 marca 2025 (niebadane)	wycena metodą praw własności na dzień 31 grudnia 2024
Locomotive Management Limited	257 735	255 415
Polski Deweloperski FIZ	380 291	376 746
Murapol Real Estate S.A.	514 263	464 725
Murapol Projekt Sp. z o.o. Deweloper Sp. J.	64	63
Murapol Garbarnia Sp. z o.o. Sp. J.	70	69
Murapol Invest Sp. z o.o. GDA S.K.A.	6 281	6 225
Murapol Projekt 59 sp. z o.o.	39 285	37 133
Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. J.	91	90
Murapol Projekt Sp. z o.o. 3 Sp. J.	159	157
Murapol Projekt Sp. z o.o. 12 Sp. J.	96	95
Murapol Projekt 26 Sp. z o.o.	1 647	1 655
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	2	2
Murapol Projekt 34 Sp. z o.o.	1 685	1 657
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	1 298	1 222
Murapol Projekt 37 Sp. z o.o.	4 291	4 278
Murapol Projekt 39 Sp. z o.o.	3 418	3 392
Murapol Projekt 42 Sp. z o.o.	856	839
Murapol Projekt 43 Sp. z o.o.	41 865	15 597
Murapol Projekt 45 Sp. z o.o.	21 525	21 312
Murapol Projekt Sp. z o.o. Sp. J.	7 104	7 108
Media Deweloper.pl sp. z o.o.	(934)	(920)
Murapol Projekt Sp. z o.o.	(2 272)	(2 183)
MFM Capital 2 Sp. z o.o.	12 712	12 591
MFM Capital 3 Sp. z o.o.	121	120
MFM Capital 4 Sp. z o.o.	121	120
MFM Capital 5 Sp. z o.o.	121	120
MFM Capital 6 Sp. z o.o.	121	119
Murapol Nowy Złocień 23 Sp. z o.o.	9 275	9 145
<b>Razem – inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b>	<b>1 304 497</b>	<b>1 219 995</b>
<b>Razem – rezerwa na pokrycie strat w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b>	<b>(3 206)</b>	<b>(3 103)</b>

Dla spółek dla których wycena na dzień bilansowy jest negatywna, Spółka zgodnie z MSR 28 rozpoznała zobowiązanie na pokrycie strat w zakresie, w jakim Spółka uważa, że posiada zwyczajowo oczekiwany obowiązek pokrycia tych strat.

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku zaprezentowano kwotę 84 399 tys. PLN (w okresie porównawczym 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku zaprezentowano kwotę 73 044 tys. PLN) tytułem wyceny posiadanych udziałów w spółkach zależnych metodą praw własności.

Bilansowa zmiana stanu aktywów: Inwestycje w jednostki zależne wycenione metodą praw własności, w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku, obejmuje wyżej wymienioną wycenę.

Spółka nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostki zależne.

## 15 Zapasy

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Towary (według ceny nabycia)	149	149
Wyroby gotowe:		
- według kosztu wytworzenia	2 034	2 266
- według wartości netto możliwej do uzyskania	761	834
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>910</b>	<b>983</b>

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku oraz w okresie porównawczym zakończonym 31 marca 2024 roku Spółka nie zwiększała odpisów aktualizujących na zapasy.

## 16 Pozostałe aktywa niefinansowe

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Polisy, ubezpieczenia	396	85
Nadpłacone koszty usług HR, IT	606	156
Licencje	1 198	1 016
Pozostałe RMK	237	143
<b>Razem</b>	<b>2 437</b>	<b>1 400</b>
krótkoterminowe	1 884	1 095
długoterminowe	553	305

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

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>24 207</b>	<b>31 454</b>
<b>Należności z tytułu dywidend i pozostałe, w tym:</b>	<b>44 060</b>	<b>48 939</b>
Rozrachunki publicznoprawne	21 299	18 628
Gwarancje, kaucje na najem lokali	1 171	1 138
Rozrachunki z podmiotami powiązanymi z akcjonariuszem	11 722	11 722
Rozrachunki spółki w Grupie	709	650
Należności z tytułu podatkowej grupy kapitałowej	9 157	16 800
Pozostałe	2	1
<b>Należności ogółem netto</b>	<b>68 267</b>	<b>80 393</b>
długoterminowe	1 171	1 136
krótkoterminowe	67 096	79 257
Odpis aktualizujący należności	651	771
<b>Należności ogółem brutto</b>	<b>68 918</b>	<b>81 164</b>

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

Rozrachunki publicznoprawne dotyczą zapłaconego podatku u źródła w związku z wypłaconą dywidendą w roku 2023.

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

Rozrachunki z jednostką powiązaną z akcjonariuszem stanowią pozostałe należności od jednostki powiązanej z akcjonariuszem. W ocenie Spółki oczekiwana strata kredytowa z tytułu tych należności jest nieistotna.

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

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>771</b>	<b>810</b>
Zwiększenia	-	151
Zmniejszenia	(120)	(26)
<b>Na dzień 31 marca</b>	<b>651</b>	<b>935</b>



## 18 Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 31 marca 2025 roku struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Imię i Nazwisko (nazwa)	Liczba akcji uprzywilejowanych	Liczba akcji zwykłych	Liczba głosów	% głosów na WZA
AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o.	-	27 760 000	27 760 000	68,04%
Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.*	-	2 960 000	2 960 000	7,25%
Hampont sp. z o.o.	-	2 040 000	2 040 000	5,00%
Pozostali	-	8 040 000	8 040 000	19,71%
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>40 800 000</b>	<b>40 800 000</b>	<b>100%</b>

\*Stan posiadania akcji przez Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 18 grudnia 2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku nie było zmian w strukturze właścicielskiej.

## 19 Rezerwy

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku wartość rezerw nie uległa zmianie (w okresie porównawczym 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku wartość rezerw zwiększyła się o 5 tys. PLN do kwoty 4 443 tys. PLN). Pozycja obejmuje głównie rezerwy na sprawy sądowe.

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

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>113 561</b>	<b>113 160</b>
Kredyty	64 045	63 855
Pożyczki	45 923	45 368
Obligacje	1 256	1 336
<b>Razem zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji</b>	<b>111 224</b>	<b>110 559</b>
Wycena udzielonych poręczeń, zabezpieczeń, gwarancji	988	952
Pozostałe instrumenty finansowe	1 349	1 649
<b>Razem pozostałe zobowiązania finansowe</b>	<b>2 337</b>	<b>2 601</b>
<b>Długoterminowe</b>	<b>692 278</b>	<b>677 255</b>
Kredyty	384 995	400 549
Pożyczki	157 152	126 960
Obligacje	146 122	145 737
<b>Razem zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji</b>	<b>688 269</b>	<b>673 246</b>
Pozostałe instrumenty finansowe	4 009	4 009
<b>Razem pozostałe zobowiązania finansowe</b>	<b>4 009</b>	<b>4 009</b>
<b>Razem</b>	<b>805 839</b>	<b>790 415</b>

### Kredyty

Na dzień 31 marca 2025 roku Spółka była stroną umowy kredytowej zawartej we wrześniu 2022 roku z konsorcjum banków. Spółce udostępnione zostały (i) kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 500 000 tys. PLN, (ii) kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50 000 tys. PLN. Kredyt został w pełni uruchomiony. Przeznaczeniem kredytu było refinansowanie istniejącego zadłużenia Grupy Kapitałowej oraz finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego. Dnia 21 grudnia 2023 roku zawarty został aneks do umowy kredytowej, zgodnie z którym nastąpiło przedłużenie terminu spłaty kredytów do 30 czerwca 2026 roku. Na podstawie aneksu została również zwiększona transza kredytu o maksymalnie 71 700 tys. PLN odpowiadająca dokonanyemu zgodnie z harmonogramem dotychczasowym spłatom kredytu. Została ona w całości uruchomiona 18 stycznia 2024 roku. Spłata kredytu terminowego następuje zgodnie z przyjętym harmonogramem spłat, z czego 371 910 tys. PLN będzie spłacone jednorazowo, najpóźniej w dniu 30 czerwca 2026 roku.

Oprocentowanie mające zastosowanie do każdego kredytu dla każdego okresu odsetkowego stanowi roczną stopę procentową stanowiącą sumę marży i stawki WIBOR.

Umowy kredytowe udzielone na 31.03.2025 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu	Ostateczny termin spłaty	Oprocentowanie
PEKAO S.A./ Santander Bank S.A./ Alior S.A.	Murapol S.A.	550 000	30.06.2026	WIBOR 3M+marża

Główne zabezpieczenia kredytów na 31.03.2025 r.:

Zabezpieczenia w postaci hipotek:

Hipoteka łączna do kwoty 825 000 000 PLN jako zabezpieczenie wynikające z umowy kredytów z dnia 14.09.2022 r., ustanowiona na nieruchomościach GK Murapol, na rzecz administratora hipoteki Bank Polska Kasa Opieki S.A.

Zabezpieczenia inne:

1. umowy ustanowienia zastawów rejestrowych i finansowych na prawach do rachunków bankowych zawarte pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako zastawcami, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;

2. umowy ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na akcjach Murapol Real Estate S.A., Cross Bud S.A. i Murapol Venture Partner S.A. zawarte pomiędzy akcjonariuszami jako zastawcami, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;

3. umowy ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na udziałach w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością) zawarte pomiędzy wspólnikami jako zastawcami, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;

4. umowy ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów zwykłych na wierzytelnościach pieniężnych wspólników w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami jawnymi) zawarte pomiędzy wspólnikami jako zastawcami, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;

5. umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy i praw zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą, a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako administratorem zastawu rejestrowego;

6. umowa ustanowienia zastawów zwykłych i zastawu rejestrowego na prawach ochronnych na znaki towarowe zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą, a Bank Polska Kasa

---

Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A jako zastawnikiem;

7. umowa podporządkowania wierzytelności oraz przelewu podporządkowanych wierzytelności zawarta pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako pożyczkobiorcą, wierzycielami podporządkowanymi oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako bankiem;

8. umowa przelewu wierzytelności zawarta dnia 27 września 2022 r. pomiędzy Murapol S.A., Murapol Real Estate S.A., Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 sp.j., Murapol Projekt 43 sp. z o.o. oraz Murapol Projekt 59 sp. z o.o., jako cedentami oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako cesjonariuszem;

9. oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz 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., oraz na rzecz Alior Bank 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., oraz na rzecz Alior Bank 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., oraz na rzecz Alior Bank S.A. jako kredytodawców;

13. umowa ustanowienia zastawów finansowych na prawach do rachunków bankowych zawarte pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako zastawcami, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem;

14. umowy ustanowienia zastawów finansowych na akcjach Murapol Real Estate S.A., Cross Bud S.A. i Murapol Venture Partner S.A. zawarte pomiędzy akcjonariuszami jako zastawcami, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem;

15. umowy ustanowienia zastawów finansowych na udziałach w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością) zawarte pomiędzy wspólnikami jako zastawcami, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem;

---

16. umowy ustanowienia zastawów zwykłych na wierzytelnościach pieniężnych wspólników w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami jawnymi) zawarte pomiędzy wspólnikami jako zastawcami, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem;

17. umowa ustanowienia zastawu zwykłego na prawach ochronnych na znaki towarowe zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem.

Umowy kredytowe udzielone na 31.12.2024 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu	Bieżące wykorzystanie kredytu	Ostateczny termin spłaty	Oprocentowanie
Konsorcjum banków: PEKAO S.A./SANTANDER Bank S.A. / Alior Bank S.A.	Murapol S.A.	550 000	550 000	30.06.2026	WIBOR 3M + marża

Główne zabezpieczenia kredytów na 31.12.2024 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 S.A., Murapol Real Estate S.A., Cross Bud S.A. i 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, oraz na rzecz Alior Bank 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, oraz na rzecz Alior Bank 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, oraz na rzecz Alior Bank 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., oraz na rzecz Alior Bank S.A. jako kredytodawców;

13. umowy ustanowienia zastawów finansowych na prawach do rachunków bankowych zawarte pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako zastawcami, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem;

14. umowy ustanowienia zastawów finansowych na akcjach Murapol Real Estate S.A., Cross Bud S.A. i Murapol Venture Partner S.A. zawarte pomiędzy akcjonariuszami jako zastawcami, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem;

15. umowy ustanowienia zastawów finansowych na udziałach w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością) zawarte pomiędzy wspólnikami jako zastawcami, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem;

16. umowy ustanowienia zastawów zwykłych na wierzytelnościach pieniężnych wspólników w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami jawnymi) zawarte pomiędzy wspólnikami jako zastawcami, a Alior Bank jako zastawnikiem;

17. umowa ustanowienia zastawu zwykłego na prawach ochronnych na znaki towarowe zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą, a Alior Bank S.A. jako zastawnikiem.

---

## Obligacje

W dniu 28 maja 2024 roku miała miejsce emisja 1 500 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii 1/2024, o wartości nominalnej 100 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej wynoszącej 150 000 000 PLN. Cena emisji obligacji była równa ich wartości nominalnej. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,00% w skali roku. Dzień wykupu obligacji przypada na 28 maja 2027 roku.

## Pozostałe instrumenty finansowe

Główną pozycją pozostałych zobowiązań finansowych jest zobowiązanie z tytułu zakupu udziałów w spółce MFM Capital 2 Sp. z o.o. w kwocie 4 608 tys. PLN, gdzie ostateczny termin zapłaty przypada na dzień 29 marca 2027 roku. Na dzień 30 września 2024 roku zobowiązanie to zostało przekwalifikowane z pozostałych zobowiązań niefinansowych. Pozostałe pozycje to: niezapłacona prowizja dealerska, zobowiązania ze spółkami wewnątrz grupy z realizacji projektów deweloperskich.

## 21 Pochodne instrumenty finansowe

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
<b>Aktywa</b>	<b>1 020</b>	<b>1 443</b>
<b>Instrumenty pochodne długoterminowe</b>	<b>465</b>	<b>763</b>
Wycena IRS	465	763
<b>Instrumenty pochodne krótkoterminowe</b>	<b>555</b>	<b>680</b>
Wycena IRS	555	680

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
<b>Zobowiązania</b>	<b>599</b>	<b>1 304</b>
<b>Instrumenty pochodne długoterminowe</b>	-	-
Wycena IRS	-	-
<b>Instrumenty pochodne krótkoterminowe</b>	<b>599</b>	<b>1 304</b>
Wycena IRS	599	1 304

## IRS

W 2022 roku w ramach umowy kredytowej Spółka zawarła kontrakt typu interest rate swap (IRS), dzięki czemu połowa kredytu była zabezpieczona przed zmianą stóp procentowych. W 2023 roku po uruchomieniu kolejnej transzy kredytu Spółka zawarła kontrakt typu interest rate swap zabezpieczający połowę uruchomionej transzy. W maju 2023 roku nastąpiło zwiększenie zabezpieczenia IRS do 75% ekspozycji kredytu. W styczniu 2024 roku wraz ze



zwiększeniem kredytu spółka zawarła nowy kontrakt IRS tak by zabezpieczenie stanowiło 75% ekspozycji kredytu.

Zabezpieczenia w postaci hipotek:

1. Hipoteka łączna do kwoty 15 000 000 PLN jako zabezpieczenie wynikające z umowy IRS, ustanowiona na nieruchomościach GK Murapol, na rzecz wierzyciela Santander Bank Polska S.A.

2. Hipoteka łączna do kwoty 24 000 000 PLN jako zabezpieczenie wynikające z umowy IRS, ustanowiona na nieruchomościach GK Murapol, na rzecz wierzyciela Bank Polska Kasa Opieki S.A.

## 22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe (krótko i długoterminowe)

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>4 731</b>	<b>5 013</b>
<b>Pozostałe zobowiązania, w tym:</b>	<b>982</b>	<b>1 484</b>
Rozrachunki publicznoprawne	728	1 099
Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	222	215
Inne	32	170
<b>Razem, w tym:</b>	<b>5 713</b>	<b>6 497</b>
Długoterminowe	-	-
Krótkoterminowe	5 713	6 497

Zarząd Spółki uważa, że wartość księgowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług jest zbliżona do ich wartości godziwej, ze względu na ich krótkoterminowy charakter. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 7 do 90 dni.

## 23 Inne istotne zmiany

### 23.1 Sprawy sądowe i postępowania administracyjne

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku nie wystąpiły istotne zmiany w obszarze spraw administracyjnych, których stroną jest Murapol S.A. w stosunku do stanu faktycznego opisanego w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nie objętych rezerwą na dzień 31 marca 2025 roku wynosi 7,7 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 7,6 mln PLN).

Wartość spraw sądowych objętych rezerwą na dzień 31 marca 2025 roku wynosi 4,5 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 4,5 mln PLN).

Poza wyżej opisanymi oraz wymienionymi w punkcie 23.2 Spółka nie zidentyfikowała żadnych innych zobowiązań warunkowych.

## 23.2 Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Murapol S.A.	Leier Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	2020-10-08	2028-12-31
Murapol S.A.	Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	2019-05-13	nieokreślony
Murapol S.A.	Cross Bud S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 000	2019-07-18	bezterminowo
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	6 500	2021-05-31	2025-12-31
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.	Santander Bank Polska S.A Aceno Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	5 462	2022-02-03	2032-12-31
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A Life Spot Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	22 000	2023-02-07	2033-12-31
Murapol S.A.	Bank Pekao S.A	Umowa gwarancji	28 848	2024-02-23	2034-12-31
Murapol S.A.	Life Spot Katowice Graniczna Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	62 591	2023-01-05	2035-01-22
Murapol S.A.	Life Spot Kraków Czerwone Maki Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	93 402	2023-02-01	2035-04-10
Murapol S.A.	Life Spot Kraków Lipska Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	59 690	2024-01-09	2036-03-12
Murapol S.A.	Life Spot Projekt 11 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	112 521	2024-01-08	2036-05-31
Murapol S.A.	SCG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Umowa poręczenia	21 500	2023-06-27	2026-12-31

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Murapol S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Gwarancja Bankowa	4 767	2023-10-05	2025-10-03
Murapol S.A.	EPP RETAIL - POWERPARK TYCHY Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Umowa poręczenia	30 996	2024-05-09	2039-05-09
Murapol S.A.	EPP RETAIL - M1 POZNAŃ Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Umowa poręczenia	90 479	2024-05-09	2039-05-09
Murapol S.A.	EPP RETAIL - M1 CZĘSTOCHOWA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Umowa poręczenia	12 989	2024-05-09	2039-05-09
Murapol S.A.	EPP RETAIL - POWERPARK KIELCE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Umowa poręczenia	21 992	2024-05-09	2039-05-09
Murapol S.A.	EPP N.V.	Umowa poręczenia	6 207	2024-05-09	2028-01-07
Murapol S.A.	EPP N.V.	Umowa poręczenia	3 448	2024-05-09	2029-01-07
Murapol S.A.	EPP N.V.	Umowa poręczenia	862	2024-05-09	2029-01-07
Murapol S.A.	EPP N.V.	Umowa poręczenia	86	2024-05-09	2028-01-07
Murapol S.A.	Twarda S.A R.L.	Umowa poręczenia	119 575	2024-11-21	2037-07-11
Murapol S.A.	Śląska S.A R.L.	Umowa poręczenia	142 509	2024-11-21	2037-11-18
Murapol S.A.	Bank Pekao S.A.	Umowa gwarancji	43 472	2025-03-21	2034-12-31

### 23.3 Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych

Na dzień 31 marca 2025 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku) Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe ani na aktywa niematerialne.

### 23.4 Zarządzanie kapitałem

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku nie nastąpiły istotne zmiany celów, zasad i procedur zarządzania kapitałem.

### 23.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w banku i w kasie	2 998	3 951
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	5	-

## 24 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

### 24.1 Ryzyko stopy procentowej

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

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

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Spółki.

	Zwiększenie /zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na zysk lub stratę brutto
<b>Okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2025 (niebadane)</b>		
PLN	+ 5%	(29 851)
PLN	- 5%	29 851
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024</b>		
PLN	+ 5%	(30 639)
PLN	- 5%	30 639

W 2022 roku w ramach umowy kredytowej Spółka zawarła kontrakt typu interest rate swap (IRS), dzięki czemu połowa kredytu była zabezpieczona przed zmianą stóp procentowych. W 2023 roku po uruchomieniu kolejnej transzy kredytu Grupa zawarła kontrakt typu interest rate swap zabezpieczający połowę uruchomionej transzy. W maju 2023 roku nastąpiło zwiększenie zabezpieczenia IRS do 75% ekspozycji kredytu. W styczniu 2024 roku wraz uruchomieniem transzy kredytu opisanej w nocie 20 Spółka zawarła nowy kontrakt IRS tak by zabezpieczenie stanowiło 75% ekspozycji kredytu.

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

### 31 marca 2025 roku

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 998	-	-	-	-	2 998
Kontrakt IRS (aktywa)	555	465	-	-	-	1 020
Kredyty bankowe	64 045	384 995	-	-	-	449 040
Obligacje	1 256	-	146 122	-	-	147 378
Kontrakt IRS (zobowiązania)	599	-	-	-	-	599

### 31 grudnia 2024 roku

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 951	-	-	-	-	3 951
Kontrakty IRS (aktywa)	680	763	-	-	-	1 443
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-
Kredyty bankowe	63 855	400 549	-	-	-	464 404
Obligacje	1 336	-	145 737	-	-	147 073
Kontrakt IRS (zobowiązania)	1 304	-	-	-	-	1 304

Pożyczki udzielone są oprocentowane w oparciu o stałą stopę.

## 24.2 Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej i potencjalne wypłaty dywidendy.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, umowy leasingu.

Saldo przeterminowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 31 marca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku było nieistotne, dotyczące głównie zakupu od dostawców materiałów i energii i było niezwłocznie regulowane po potwierdzeniu salda zobowiązań oraz uzupełnieniu brakującej dokumentacji. W przypadku pozostałych klas zobowiązań finansowych nie wystąpiły salda przeterminowane.

Tabele poniżej przedstawiają zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 marca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

31 marca 2025 roku (niebadane)	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje	799 493	-	30 949	136 897	723 258	-	891 104
Pozostałe zobowiązania finansowe	6 346	-	1 737	600	4 009	-	6 346
Instrumenty pochodne	599	-	150	449	-	-	599
Zobowiązania z tytułu leasing	13 136	-	643	1 930	8 277	5 640	16 490
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 731	200	4 426	105	-	-	4 731
Pozostałe zobowiązania	254	-	254	-	-	-	254
<b>Razem</b>	<b>824 559</b>	<b>200</b>	<b>38 159</b>	<b>139 981</b>	<b>735 544</b>	<b>5 640</b>	<b>919 524</b>

31 grudnia 2024 roku	Wartości bilansowe	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje	783 805	-	31 325	137 475	722 780	-	891 581
Pozostałe zobowiązania finansowe	6 610	-	2 301	300	4 009	-	6 610
Instrumenty pochodne	1 304	-	326	978	-	-	1 304
Zobowiązania z tytułu leasing	14 291	-	646	1 930	8 437	6 123	17 136
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 013	51	4 906	56	-	-	5 013
Pozostałe zobowiązania	385	-	385	-	-	-	385
<b>Razem</b>	<b>811 408</b>	<b>51</b>	<b>39 889</b>	<b>140 740</b>	<b>735 226</b>	<b>6 123</b>	<b>922 029</b>

## 24.3 Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi posiadanymi przez Spółkę są: gotówka na rachunkach bankowych, należności handlowe i pozostałe z którymi związane jest maksymalne ryzyko kredytowe na jakie narażona jest Spółka w związku z posiadanymi aktywami finansowymi.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz udzielone pożyczki, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Poniższa tabela przedstawia pozycje tworzące ekspozycję na ryzyko kredytowe:

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Należności z tytułu dostaw i usług	24 207	31 454
Należności pozostałe długoterminowe	1 171	1 136
Należności pozostałe krótkoterminowe*	21 590	29 175
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	59 601	58 640
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe	27 422	27 060
Środki pieniężne w banku i w kasie	2 998	3 951
<b>Razem</b>	<b>136 989</b>	<b>151 416</b>

\*Pozostałe należności zawierają głównie należności od AEREF V PL Investment S.a.r.l. z tytułu zwrotu zaliczki na poczet wypłaty dywidendy w kwocie 11 723 tys. PLN.

Główne ryzyko kredytowe Spółki związane jest przede wszystkim z należnościami handlowymi i pożyczkami prezentowanymi jako pozostałe aktywa finansowe długoterminowe. Kwoty prezentowane w bilansie są wartościami netto, po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące, oszacowane przez kierownictwo Spółki na podstawie przeszłych doświadczeń oraz oceny aktualnej sytuacji ekonomicznej.

Aktywa finansowe są pogrupowane na podstawie charakteru (kategorii), okresu przeterminowania (gdzie było to możliwe) a następnie zbiorczo dla poszczególnych grup szacowane są wartości odpisów. Założenia przyjęte w modelu oparte są o dane historyczne z uwzględnieniem dostępnych dla Spółki informacji mogących mieć wpływ na przyszłe straty kredytowe. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

Poniższa tabela przedstawia strukturę wiekową należności handlowych:

Przedział	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Bieżące	23 885	31 449
1-30	297	3
31-60	25	-
61-90	-	2
91-180	-	-
>180	-	-
<b>Razem</b>	<b>24 207</b>	<b>31 454</b>

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



Poniższa tabela przedstawia założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności:

	Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania przez kontrahenta (PD)	Ekspozycja kredytowa, która zostanie utracona w przypadku zaistnienia niewypłacalności kontrahenta (LGD)
Nieprzeterminowane	0,56%	100%
przeterminowane do 30	2,18%	100%
przeterminowane 31-60	12,48%	100%
przeterminowane 61-90	30,29%	100%
przeterminowane 91-180	48,58%	100%
przeterminowane od 181	100,00%	100%

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym (PD na poziomie 0,11%). Ponadto Spółka dokonuje indywidualnej analizy każdej pożyczki.

## 25 Instrumenty finansowe

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Aktywa finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe	AFWwZK	87 023	85 700	87 023	85 700
Instrumenty pochodne IRS	IPPdO	1 020	1 443	1 020	1 443
Należności z tytułu dostaw i usług / pozostałe należności	AFWwZK	46 968	61 765	46 968	61 765
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	2 998	3 951	2 998	3 951
		138 009	152 859	138 009	152 859
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	13 136	14 291	13 136	14 291
Instrumenty pochodne IRS	IPPdO	599	1 304	599	1 304
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	ZFWwZK	799 493	783 805	799 493	783 805
Pozostałe zobowiązania finansowe	ZFWwZK	6 346	6 610	6 346	6 610
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług / pozostałe zobowiązania	ZFWwZK	4 982	5 228	4 982	5 228
		824 556	811 238	824 556	811 238

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

IPPdO – Instrumenty pochodne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Poziom hierarchii wartości wszystkich instrumentów zaklasyfikowano do poziomu 2, tj. techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej, jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny.

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych podana jest w kwocie, za którą dany instrument mógłby być wymieniony w aktualnej transakcji pomiędzy zainteresowanymi stronami, z wyjątkiem sprzedaży przymusowej lub likwidacyjnej.

Przy szacowaniu wartości godziwej zastosowano następujące metody i założenia:

- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wykazują wartości godziwe zbliżone do ich wartości bilansowej, głównie ze względu na krótkie terminy zapadalności i wymagalności tych instrumentów,
- wartość godziwa oprocentowanych instrumentów dłużnych (w tym zobowiązania z tytułu leasingu, kredyty bankowe i pożyczki) oraz udzielonych pożyczek jest zbliżona do ich wartości bilansowej głównie ze względu na fakt, że stopy procentowe oraz marże tych instrumentów są na poziomie rynkowym.

## 26 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku i 31 marca 2024 roku lub na dzień 31 grudnia 2024 roku:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
<b>zakup usług przez:</b>	<b>1 859</b>	<b>2 359</b>
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu	1 765	2 160
- jednostek zależnych	94	199
<b>sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:</b>	<b>12 366</b>	<b>13 327</b>
Murapol S.A. na rzecz:		
- jednostek zależnych	12 366	13 327
<b>odsetki od pożyczek otrzymanych przez:</b>	<b>2 246</b>	<b>2 252</b>
Murapol S.A. od:		
- jednostek zależnych	2 246	2 252
<b>odsetki od pożyczek udzielonych przez:</b>	<b>1 323</b>	<b>345</b>
Murapol S.A. do:		
- jednostek zależnych	1 323	345

	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
<b>Należności od podmiotów powiązanych:</b>	<b>132 829</b>	<b>159 770</b>
<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>24 214</b>	<b>44 846</b>
Murapol S.A. do:		
- jednostek zależnych	24 214	44 846
<b>Pozostałe należności</b>	<b>21 618</b>	<b>29 249</b>
Murapol S.A. do:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu	11 747	11 785
- jednostek zależnych	9 871	17 464
<b>Należności z tytułu pożyczek</b>	<b>86 997</b>	<b>85 675</b>
Murapol S.A. do:		
- jednostek zależnych	86 997	85 675
<b>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:</b>	<b>210 678</b>	<b>180 663</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw</b>	<b>2 247</b>	<b>2 678</b>
Murapol S.A. do:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu	2 171	2 622
- jednostek zależnych	76	56
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>5 357</b>	<b>5 657</b>
Murapol S.A. do:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami i członkami zarządu	-	-
- jednostek zależnych	5 357	5 657
<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek</b>	<b>203 074</b>	<b>172 328</b>
Murapol S.A. do:		
- jednostek zależnych	203 074	172 328

## 26.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
<b>Zarząd</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 104	2 440
Premia motywacyjna	480	625
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	140	90
	<b>2 724</b>	<b>3 155</b>

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 są w okresie do dnia 31 grudnia 2024 r., w przypadku rozwiązania kontraktów menedżerskich przed tym dniem uczestnicy tracą 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 koszt programu dla Grupy wynosi narastająco 9 mln PLN i został ujęty w korespondencji z linią „Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty”.

31 października 2024 roku, Spółka zawarła z członkami Zarządu oraz wybranymi członkami wyższej kadry zarządzającej menadżerskie umowy motywacyjne w ramach długoterminowego programu motywacyjnego dla menadżerów Spółki na lata 2024-2028, na który uchwałą z dnia 1 października 2024 roku wyraziła zgodę Rada Nadzorcza po zasięgnięciu opinii Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej określając jednocześnie szczegółowe warunki programu. W ramach przedmiotowego programu motywacyjnego, osoby nim objęte będą uprawnione do objęcia akcji Spółki, na co wymagana będzie uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki, w braku której uprawnienie do objęcia akcji zostanie zamienione na ekwiwalent pieniężny.

Uprawnienia do premii nabywane są w okresie do dnia 31 grudnia 2028 r., w przypadku rezygnacji uczestnika z kontraktu menadżerskiego przed tym dniem traci on prawo do premii (tzw. warunek nabycia uprawnień związany ze świadczeniem usługi). Wysokość premii jest efektywnie uzależniona od wartości instrumentów kapitałowych Spółki, w związku z czym premia stanowi transakcję płatności w formie akcji. Spółka ujmuje tę transakcję jako rozliczaną w instrumentach kapitałowych.

Wartość godziwa programu na dzień przyznania wynosiła 8,1 mln PLN i została ustalona w oparciu o oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji, z czego na członków Zarządu Spółki przypada 6,6 mln PLN. Do dnia 31 marca 2025 koszt programu dla Grupy wynosi narastająco 805 tys. PLN, z czego na członków Zarządu Spółki przypadło 658 tys. PLN. Koszt został ujęty w korespondencji z linią „Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty”.

## 27 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

29 kwietnia 2025 roku w ramach Programu Emisji Obligacji Spółka wyemitowała 10.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii 1/2025 o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100 mln PLN. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,00 % w skali roku. Dzień wykupu obligacji będzie przypadał na 29 kwietnia 2028 roku.

29 kwietnia 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło Uchwałę nr 5 w sprawie podziału zysku netto i wypłacie dywidendy. Szczegóły wypłaty opisano w nocie nr 9.

## Podpisy

### Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

Grzegorz Ryguła  
Dyrektor ds. Sprawozdawczości

Podpis

### Podpisy Członków Zarządu

Nikodem Iskra  
Prezes Zarządu

Podpis

Przemysław Kromer  
Członek Zarządu

Podpis

Iwona Sroka  
Członek Zarządu

Podpis



# MURAPOL