

Grupa MURAPOL

Prezentacja wyników za 1H 2025 r.

24 Września 2025

Osoby prezentujące

Zarząd Spółki



Nikodem Iskra

Prezes Zarządu



Przemysław Kromer

Członek Zarządu,
Dyrektor Finansowy (CFO)



Iwona Sroka

Członek Zarządu,
Marketing, PR, IR & ESG

1

Przychody sięgające blisko **530 mln zł**, zysk netto w wysokości **96,9 mln zł**

2

Łączna sprzedaż wynosząca **1 575** lokali (**1 403** lokale w ramach umów deweloperskich i przedwstępnych, dodatkowo **172** opłacone umowy rezerwacyjne)

3

Poziom przekazania zgodny z założeniami: **952** lokale

4

Liczba lokali wprowadzonych do oferty: **1 126** lokali w ramach 5 inwestycji w 4 miastach (Warszawa, Kraków, Łódź, Toruń)

5

Najbardziej zdywersyfikowana oferta na rynku, obejmująca **4 427** lokali w 16 miastach

6

Portfel projektów w realizacji: **8 630** lokali w **14 miastach** (**6 989** w segmencie R4S i **1 641** w segmencie PRS)

7

Jeden z największych aktywnych banków ziemi na rynku, pozwalający na budowę blisko **20,5 tys.** lokali w **18 miastach**

8

W **2025** roku Murapol **wypłacił już 80,4 mln zł dywidendy** (24.06.2025 r.)



Murapol
Matecznia

Kraków

Informacje o Grupie

24 lata

obecności na rynku
mieszkaniowym

21 miast

z inwestycjami
Grupy Murapol

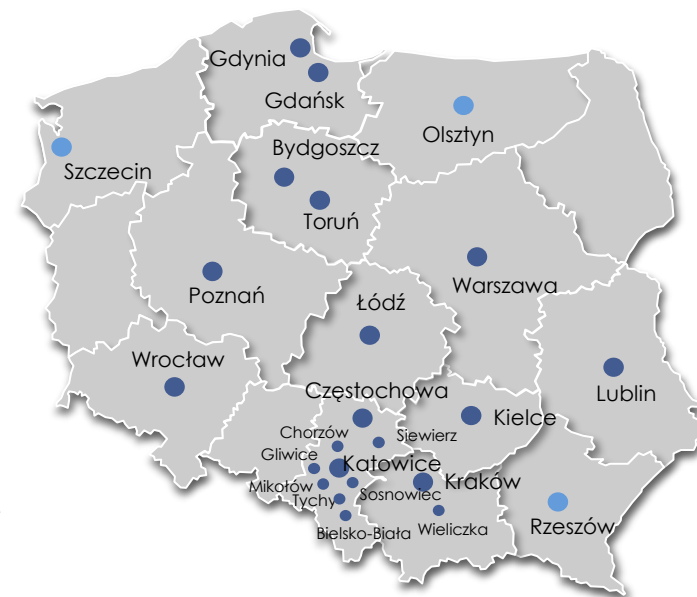
32,3 tys.

wybudowanych
lokalii od początku
działalności

20,5 tys.

lokalii w posiadanym
aktywnym banku
ziemi

- Jeden z **największych i najbardziej doświadczonych** deweloperów mieszkaniowych w Polsce, działający na rynku od 2001 r.
- **Najbardziej zdywersyfikowany geograficznie** portfel inwestycji deweloperskich w Polsce
- Oferta w **najszerszym i najbardziej chłonnym segmencie rynku nieruchomości** mieszkaniowych, tj. popularnym i popularnym premium
- Jeden z **największych aktywnych banków ziemi** w branży
- **Komplementarna** działalność w zakresie budowy lokalii na rzecz najmu instytucjonalnego (PRS oraz PBSA) w formule *design&build*



● Projekty zrealizowane, w budowie i przygotowaniu

● Potencjalne nowe lokalizacje

Dwa komplementarne segmenty

Segment PRS generujący znaczne przepływy pieniężne i uzupełniający podstawową działalność deweloperską

Sprzedaż realizowana w dwóch segmentach działalności:

Segment
deweloperski



- Odporny na wahania makroekonomiczne, przystępny cenowo produkt
- Skierowany do najszerszej grupy klientów
- Sprawdzona strategia produktowa



Produkt w przystępnej cenie



Atrakcyjna lokalizacja w perspektywicznych dzielnicach miast



Wysoki stosunek jakości i lokalizacji do ceny

PRS



- 100% komplementarny do działalności deweloperskiej → brak „kanibalizacji”
- Atrakcyjny profil rentowności do ryzyka → brak ryzyka sprzedaży
- Regularne wpływy pieniężne
- Ograniczone potrzeby kapitałowe – finansowanie kosztów budowy przez inwestora PRS



Możliwość budowy na działkach przeznaczonych pod zabudowę usługową



Umowa ramowa regulująca zakup lokali przez LifeSpot – platformę PRS należącą do funduszy zarządzanych przez Ares



Bardzo niskie nasycenie rynku PRS w Polsce

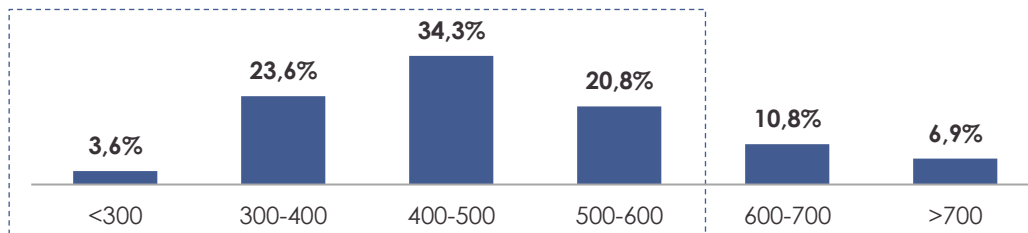
Produkt skierowany do najszerszego grona klientów

Mieszkania w segmentach popularnym i popularnym premium



Struktura sprzedaży mieszkań wg cen brutto (tys. zł)

Mieszkania w cenie poniżej 600 tys. zł stanowią około 82% całkowitej sprzedaży Grupy Murapol



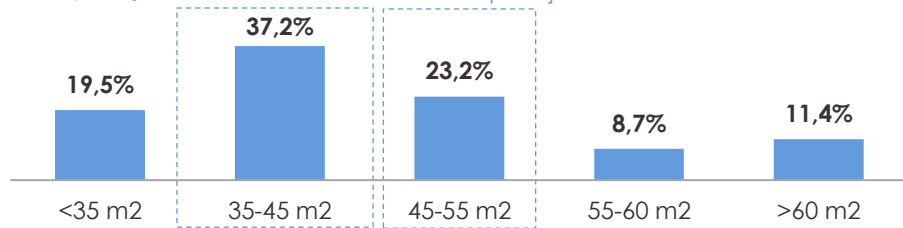
Struktura sprzedaży wg powierzchni mieszkań (m²)

Najpopularniejsze mieszkania
2-pokojowe 35-45 m²

Najpopularniejsze mieszkania
3-pokojowe 45-55 m²

ok. **45 m²**

średnia powierzchnia
sprzedanego mieszkania
w okresie 1H 2023 – 1H 2025

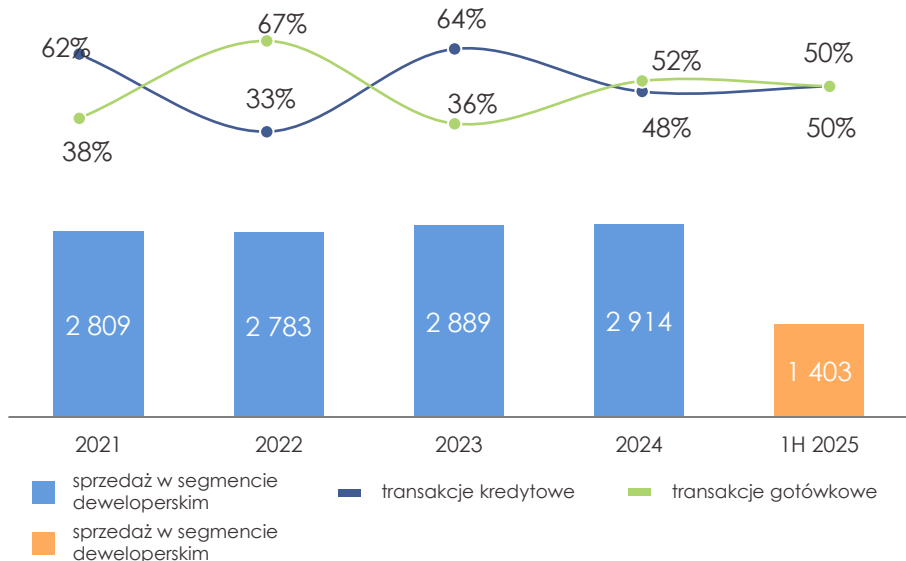


Oferta produktowa odporna na zmiany makro

Murapol silny z ofertą i obecny we wszystkich dużych aglomeracjach, a dodatkowo w miastach regionalnych

- Zbliżona, satysfakcjonująca marżowość zarówno w dużych aglomeracjach jak i miastach regionalnych - w latach 2023-2024 poziom marży I stopnia nie różnił się więcej niż o 2 p.p.

Podział: klienci kredytowi / gotówkowi na tle osiągniętych wolumenów sprzedaży w segmencie deweloperskim



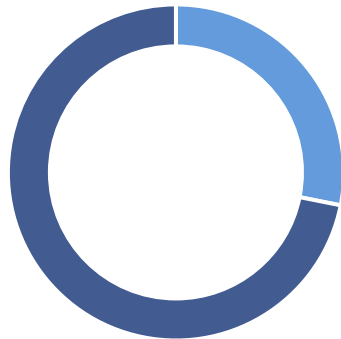
Struktura sprzedaży*

Duże aglomeracje
ok. 70%

Gdańsk
Gdynia
Katowice
Kraków
Łódź
Poznań
Warszawa
Wrocław

Miasta regionalne
ok. 30%

Bielsko-Biała
Bydgoszcz
Chorzów
Gliwice
Lublin
Siewierz
Sosnowiec
Toruń
Tychy



*przybliżona struktura sprzedaży (wartościowo) w oparciu o dane za okres 1H 2022 – 1H 2025

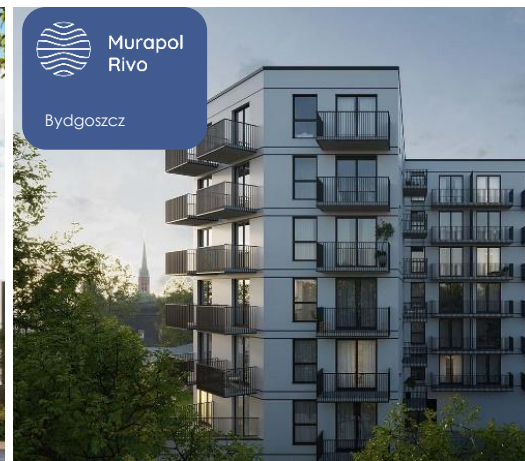
Przykłady realizacji Grupy

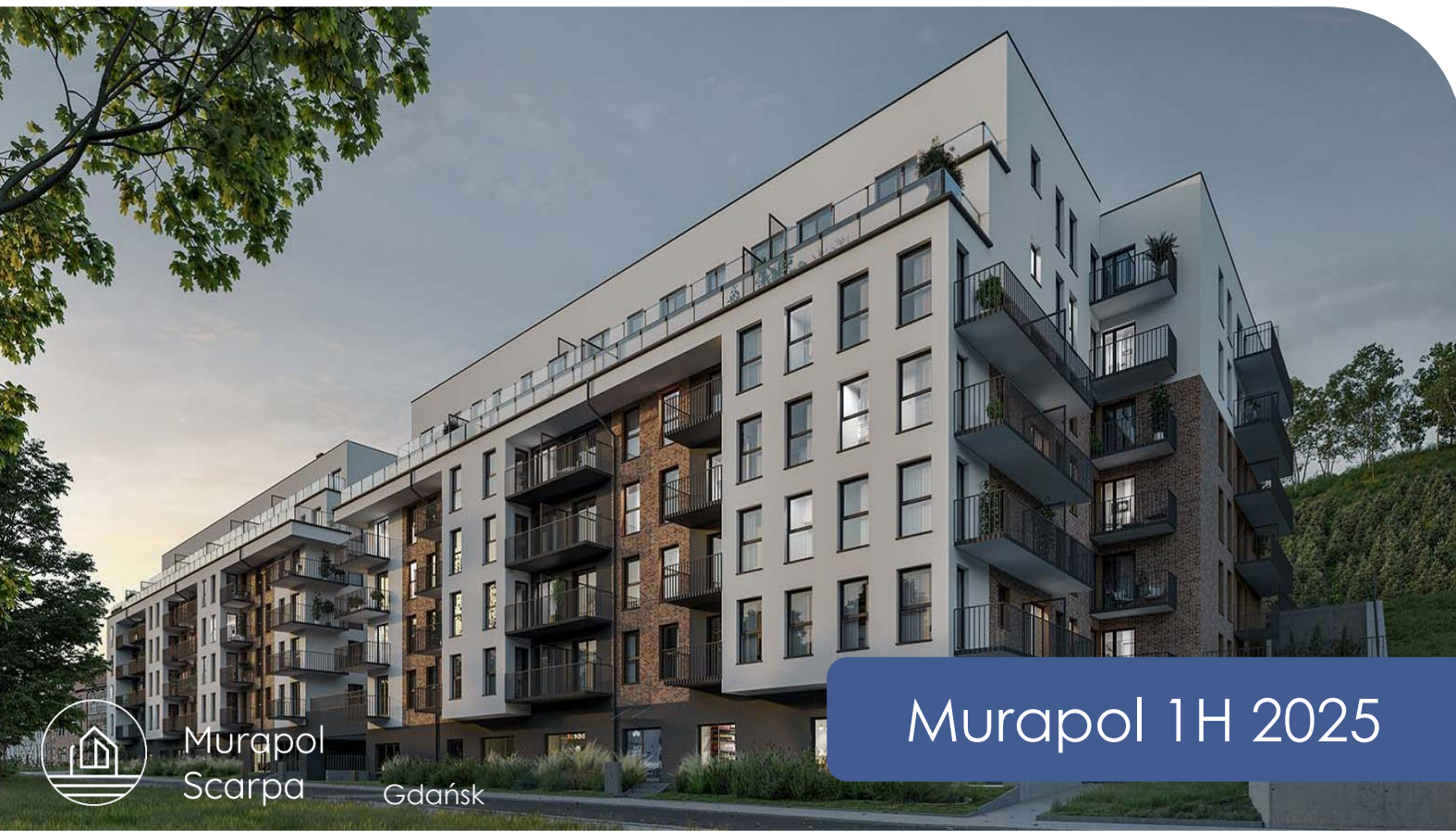
Obecność we wszystkich głównych aglomeracjach



Przykłady realizacji Grupy

Atrakcyjna oferta w miastach regionalnych





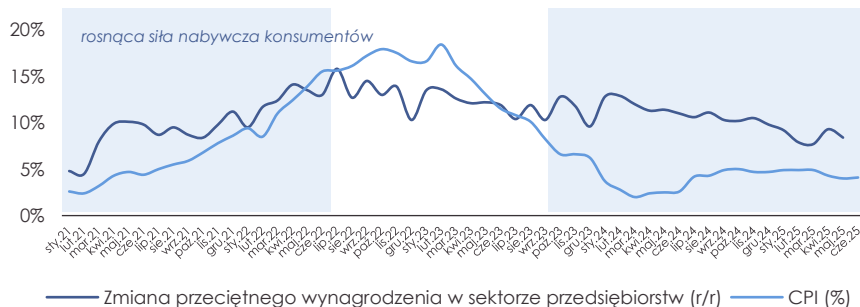
Murapol
Scarpa

Gdańsk

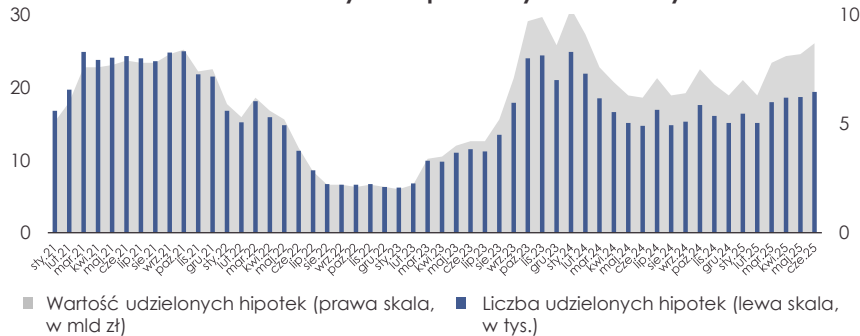
Murapol 1H 2025

- W 1H 2025 r. **kontynuacja trendów** rynkowych z końca 2024 roku
- **Odbudowanie oferty deweloperów** na największych rynkach i przewaga nowej podaży nad sprzedażą przekładająca się na **stabilizację cen** na rynku pierwotnym
- **Zapoczątkowane w maju 2025 obniżki stóp procentowych** (od września stopa referencyjna wynosi 4,75 proc.) wspierają zdolność kredytową klientów i mogą przyczynić się do ożywienia popytu
- **Wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych w 1H2025 roku wyniosła 45,9 mld zł**, utrzymując wysoki poziom, pomimo niewielkiego spadku liczby zawartych umów (-2,0% r/r).
- Depozyty sektora niefinansowego na koniec czerwca 2025 r. **przekroczyły 1,99 biliona złotych, z czego ponad 70% to oszczędności gospodarstw domowych** (źródło: KNF)
- **Dobre perspektywy rynku mieszkaniowego** w ujęciu średnio i długoterminowym, ze względu na:
 - oczekiwane dalsze obniżki stóp procentowych
 - rosnące wynagrodzenia oraz wzrost realnej siły nabywczej gospodarstw domowych
 - stabilizującą się, realną cenę mieszkań
 - popyt na wynajem, szczególnie długoterminowy, oraz rosnącą rolę segmentu najmu instytucjonalnego (PRS)
 - strukturalny deficyt mieszkaniowy

Zmiana przeciętnego wynagrodzenia na tle inflacji (CPI)



Liczba i wartość kredytów hipotecznych udzielonych w Polsce



Kluczowe wydarzenia w 1H 2025 r.

Stabilna sprzedaż i silna oferta, adekwatna do planów sprzedaży

1 403 lokali

sprzedanych
w 1H 2025 r. (UD+UP
w segmencie R4S)



1 126 lokali

wprowadzonych
do oferty (segment
deweloperski)



4 427 lokali

w ofercie na koniec
czerwca 2025 r.



952
(-26,5% r/r)

przekazanych
lokalii klientom
detalicznym

1 403
(-2,4% r/r)

umów
deweloperskich
i przedwstępnych
(+ 172 opłacone umowy
rezerwacyjne)

9,7 tys. zł
(+3,4% r/r)

średnia cena netto
za m² sprzedanego
lokalu

529,4 mln zł

przychody ze
sprzedaży

139,6 mln zł

skorygowana
EBITDA*

96,9 mln zł

zysk netto

38,1%

zwrot z kapitału
własnego (ROE)

45,7%

marża I stopnia
(segment R4S)

19,9%

marża zysku netto
(segment R4S)



*skorygowana EBITDA - zysk operacyjny powiększony o amortyzację, odsetki rozpoznane w KWS i transakcje o charakterze jednorazowym lub bezgotówkowym

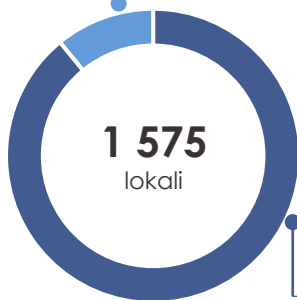
Sprzedaż lokali w 1H 2025 r.

Porównywalna sprzedaż r/r

- **1 403 lokali (wobec 1 438, -2,4%)** zostało sprzedanych w ramach umów deweloperskich i przedwstępnych, dodatkowo **172 lokale** to opłacone umowy rezerwacyjne
- Najwięcej mieszkań w segmencie deweloperskim zostało sprzedanych w **Gdańsku** – 364, **Łodzi** – 267 oraz **Poznaniu** – 163

Łączna sprzedaż netto Grupy do klientów detalicznych

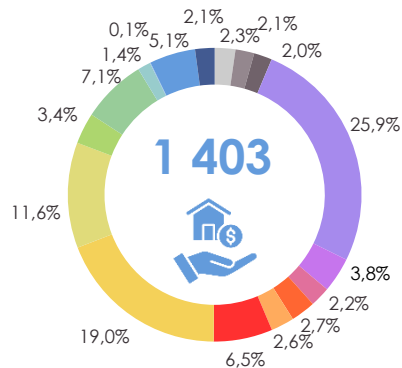
172 opłacone
umowy
rezerwacyjne



1 403 umów
deweloperskich
i przedwstępnych

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

Wrocław 30
Warszawa 71
Tychy 1
Toruń 20
Sosnowiec 100
Siewierz 48
Poznań 163
Łódź 267



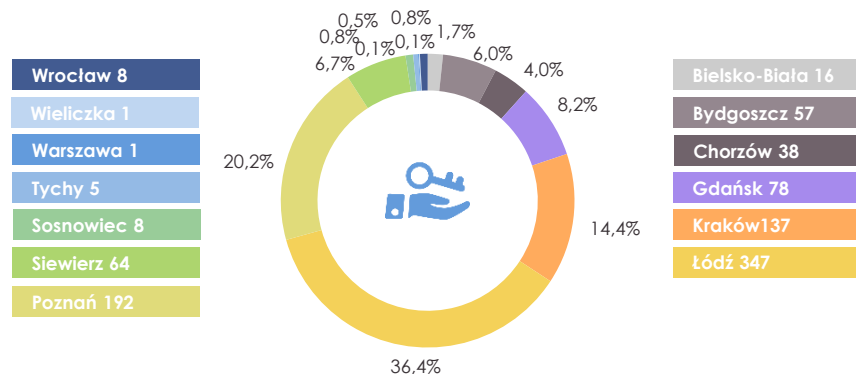
Bielsko-Biała 32
Bydgoszcz 29
Chorzów 28
Gdańsk 364
Gdynia 54
Gliwice 31
Katowice 38
Kraków 36
Lublin 91

Przekazania lokali w 1H 2025 r.

Poziom przekazania w segmencie detalicznym związany z harmonogramami inwestycji

- Klientom detalicznym przekazano klucze do **952 lokali**, co było zgodne z harmonogramem tegorocznych przekazania, których większość przewidziana jest w 2H
- Wzrost** średniej ceny przekazanego lokalu na koniec 1H 2025 r. o **15,2%**
- Najwięcej lokali w 1H 2025 r. zostało wydanych klientom w **Łodzi** 347 i w **Poznaniu** – 192
- Liczba lokali sprzedanych ale nieprzekazanych – **2 858**

Struktura geograficzna przekazania lokali do klientów detalicznych (umowy deweloperskie i przedwstępne)



1 295

przekazań w 1H 2024 r.

952

przekazań w **1H 2025 r.**

Wybrane inwestycje, w których przekazano lokale w 1H 2025 r.

Murapol Osiedle Verde

Poznań

Murapol Argentum

Łódź

Murapol Mateczniq

Kraków

Murapol Zielony Żurawiniec

Poznań

Murapol Osiedle Akademickie

Bydgoszcz

Murapol Siewierz Jeziorna

Siewierz

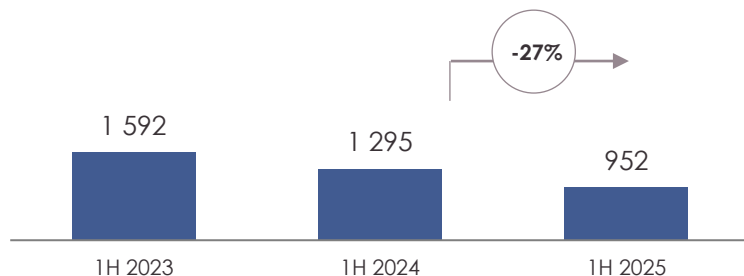
Kluczowe dane finansowe za 1H 2025 r.

Niższa liczba przekazania ale przy mocnym wzroście średniej ceny przekazywanego lokalu o 15,2%

- Wzrost średniej ceny przekazanego lokalu w 1H 2025 r. o **15,2%** (do **452,9 tys. zł** wobec 393,2 tys. w 1H 2024 r.)
- Spadek przychodów o **15,3%** w segmencie detalicznym, wynikający z harmonogramu realizacji projektów

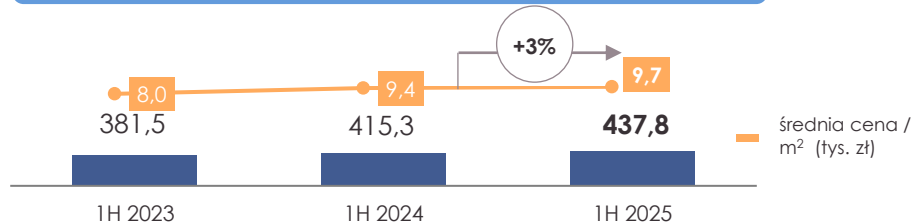
Przekazania lokali

(w szt.)



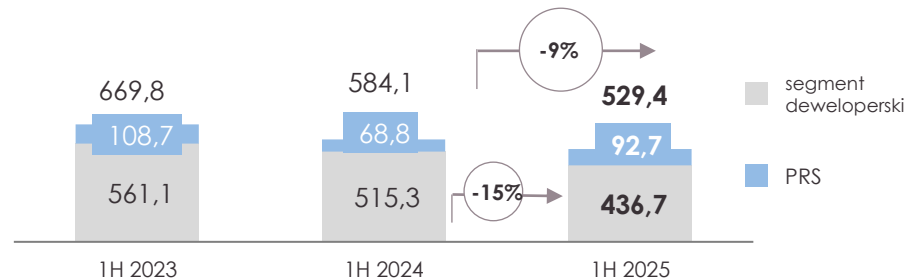
Średnia cena netto sprzedanych lokali

(w tys. zł)



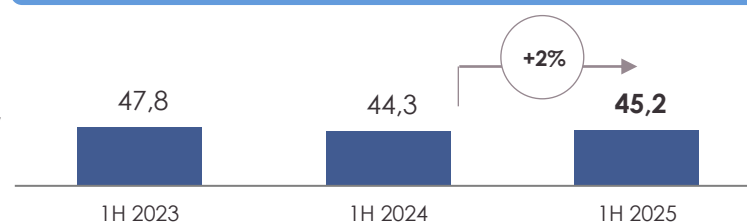
Przychody ze sprzedaży

(w mln zł)



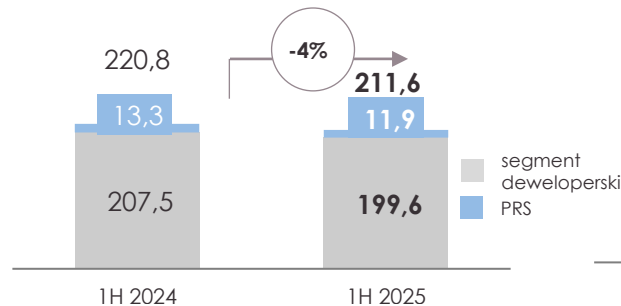
Średnia wielkość sprzedanych lokali

(m²)

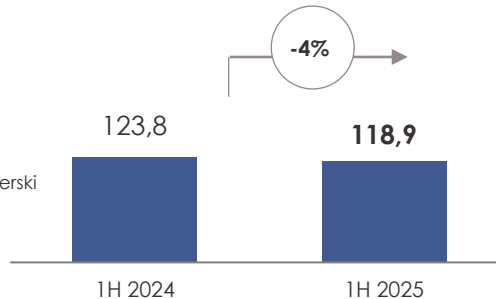


Kluczowe dane finansowe za 1H 2025 r.

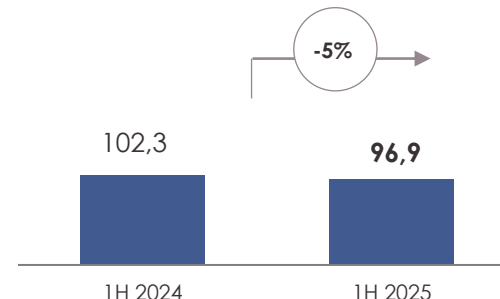
Marża I stopnia (GM1)*
(w mln zł)



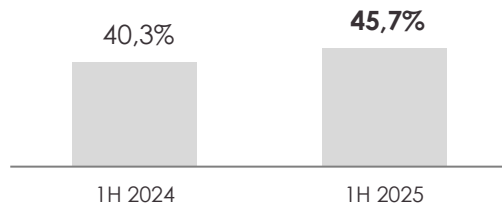
EBIT
(w mln zł)



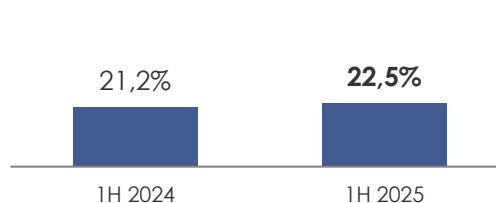
Zysk netto
(w mln zł)



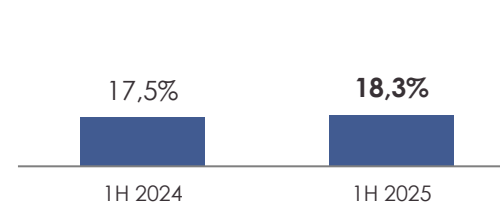
Marża I stopnia R4S (GM1)*



Marża EBIT



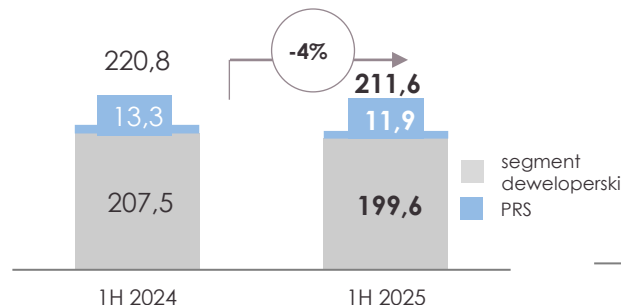
Marża zysku netto



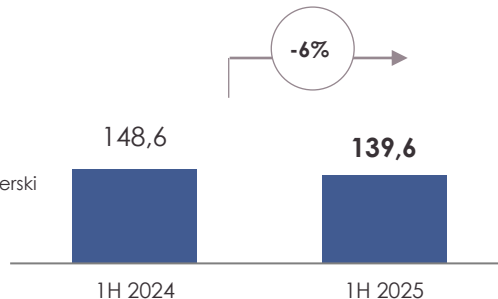
*marża I stopnia: przychody z umów sprzedaży lokali pomniejszone o koszty obejmujące zakup gruntu, materiałów bezpośrednich oraz robocizny bezpośredniej (koszty podwykonawców)

Kluczowe dane finansowe za 1H 2025 r.

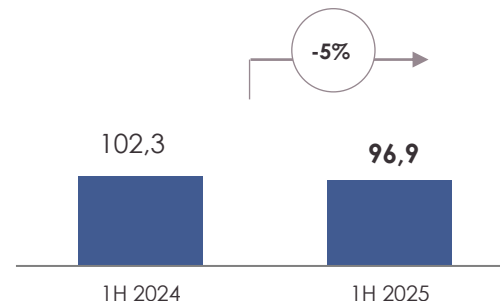
Marża I stopnia (GM1)*
(w mln zł)



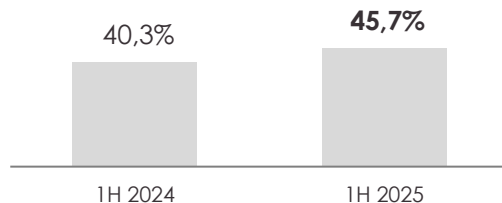
Skorygowana EBITDA**
(w mln zł)



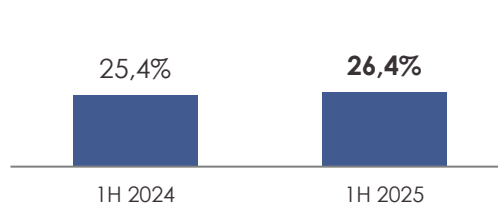
Zysk netto
(w mln zł)



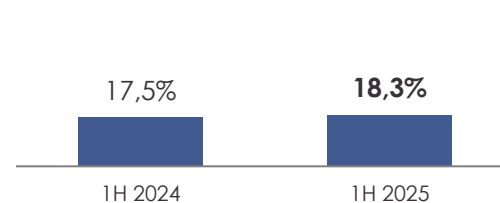
Marża I stopnia R4S (GM1)*



Marża skorygowanej EBITDA**



Marża zysku netto

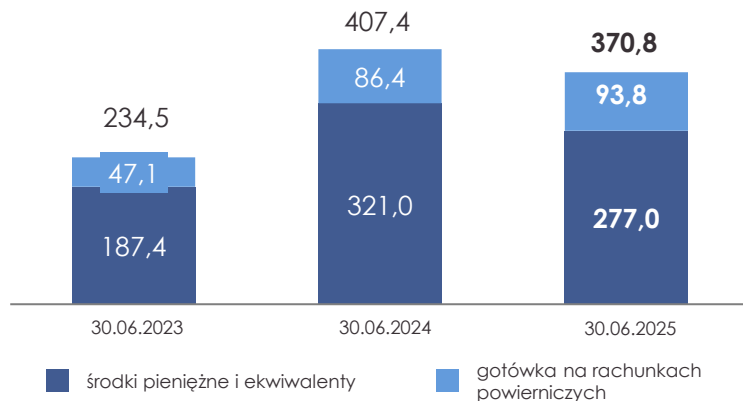


*marża I stopnia: przychody z umów sprzedaży lokali pomniejszone o koszty obejmujące zakup gruntu, materiałów bezpośrednich oraz robocizny bezpośredniej (koszty podwykonawców)

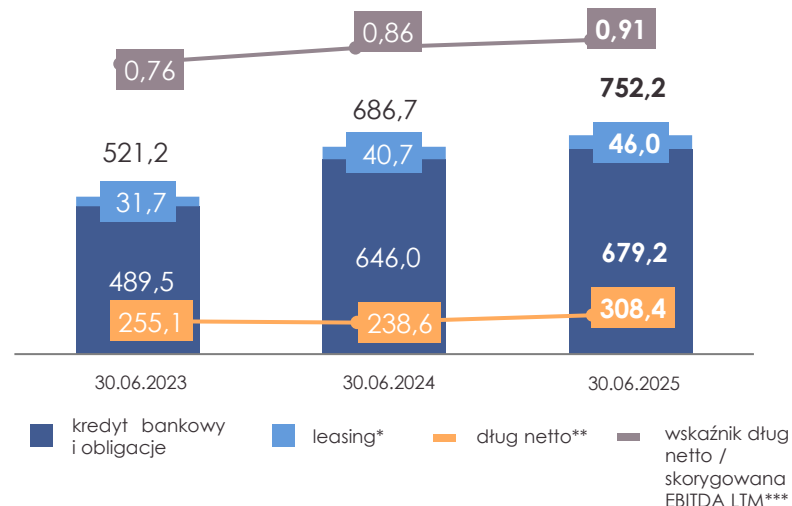
**skorygowana EBITDA - zysk operacyjny powiększony o amortyzację, odsetki rozpoznane w KWS i transakcje o charakterze jednorazowym lub bezgotówkowym

- **Bezpieczny** wskaźnik dług netto / skorygowana EBITDA LTM (**0,91** na koniec 1H 2025 r.)
- Wzrost zadłużenia po 2022 roku, w połączeniu z nadwyżką gotówki generowaną przez biznes operacyjny Grupy, posłużyły głównie budowaniu i **odnawianiu banku ziemi oraz zwiększaniu oferty dostępnej dla klientów**
- **Emisja obligacji** o wartości **100 mln zł** w kwietniu 2025, w ramach dywersyfikacji źródeł finansowania

Pozycja gotówkowa
(w mln zł)



Zadłużenie
(w mln zł)



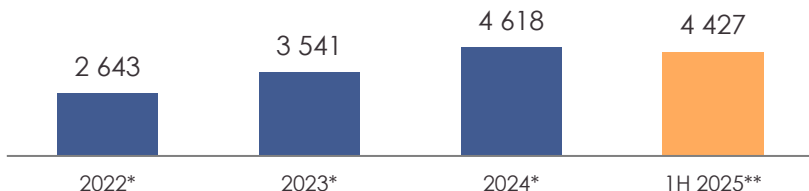
* leasingi na 30 czerwca 2025 r. dotyczą głównie księgowej wyceny umowy najmu biura w Bielsku-Białej

**dług netto kalkulowany jako kredyty bankowe i obligacje pomniejszone o gotówkę (w tym rachunki powiernicze)

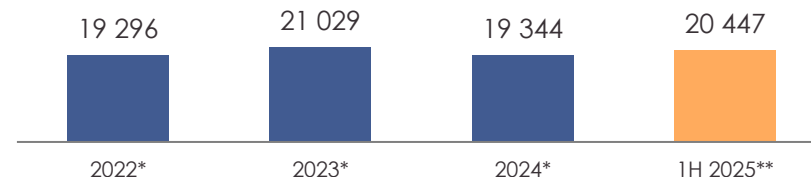
*** skorygowana EBITDA LTM - zysk operacyjny za ostatnie 12 miesięcy powiększony o amortyzację, odsetki rozpoznane w KWS i transakcje o charakterze jednorazowym lub bezgotówkowym

- Na koniec 1H 2025 r. **oferta** Murapol obejmowała **4 427 lokali** w 16 miastach: obecność **we wszystkich kluczowych aglomeracjach Polski** oraz miastach regionalnych
- Liczba lokali w budowie: 8 630 lokali** w ramach 29 projektów w 14 miastach
- Aktywny **bank ziemi** pod budowę blisko **20,5 tys. lokali** w 18 miastach o łącznej powierzchni netto **881,1 tys. m²**

Wielkość oferty



Bank ziemi



*łączna liczba lokali na dzień 31 grudnia w danym roku

**łączna liczba lokali na koniec 30 czerwca 2025 r.

Lokale wprowadzone do oferty w 1H 2025 r.

Jedna z największych ofert na rynku: blisko 4 500 lokali na koniec 1H 2025

- W 1H 2025 r. wprowadzono do oferty **1 126 lokali** mieszkalnych w **4 miastach**
- Mieszkania zostały wprowadzone w **Warszawie** – 410, **Łodzi** – 397 w **Toruniu** – 238 oraz **Krakowie** – 81

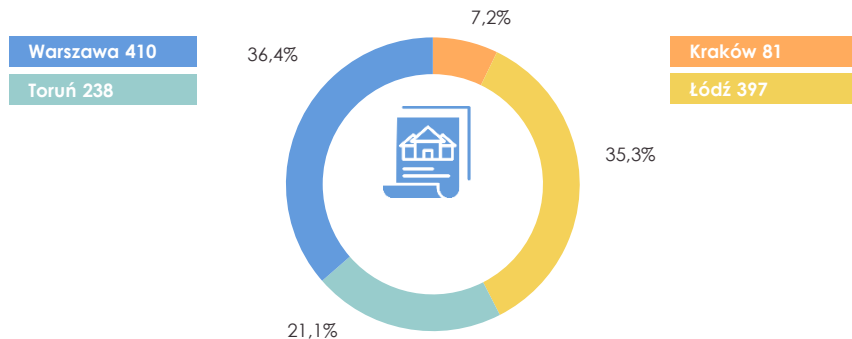
2 285

wprowadzonych
lokali w 1H 2024 r.

1 126

wprowadzonych
lokali w **1H 2025 r.**

Struktura lokali wprowadzonych do oferty



Inwestycje wprowadzone do oferty w 1H 2025 r.

Murapol Urcity

Warszawa

Murapol Ergo

Łódź

Murapol Osiedle Filo

Łódź

Murapol Novo

Toruń

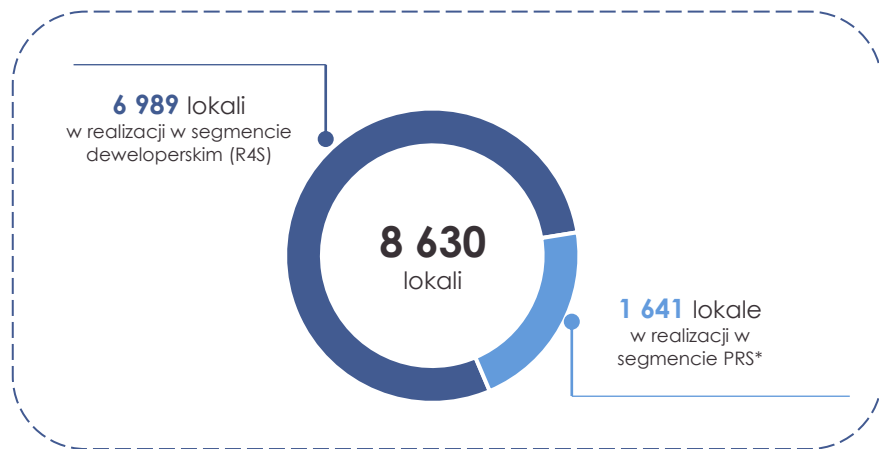
Murapol Green City

Kraków

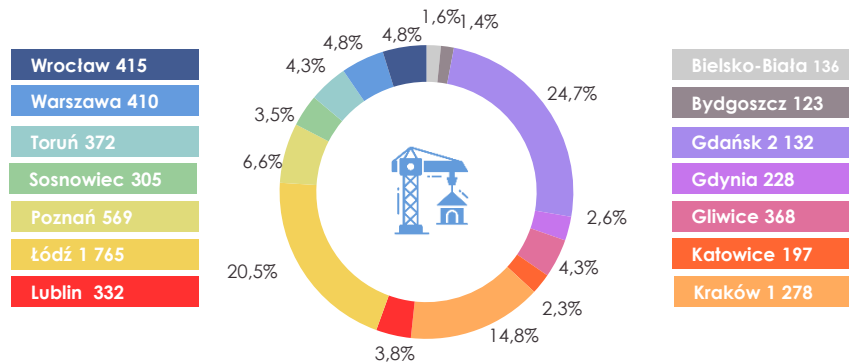
Projekty w realizacji na koniec 1H 2025 r.

Wysoka liczba lokali w budowie

- Liczba lokali w budowie: **8 630** lokali o łącznej powierzchni blisko **361 tys. m²**, w ramach **104** budynków w **14** miastach
- Na koniec 1H 2025 r. liczba mieszkań gotowych z PnU wyniosła **579** z czego **199** były sprzedane i nieprzekazane, a **380** wolne z PnU
- Najwięcej projektów w realizacji znajduje się w Gdańsku** – 2 132 lokale i **Łodzi** – 1 765 lokali



Lokale w realizacji w podziale na miasta



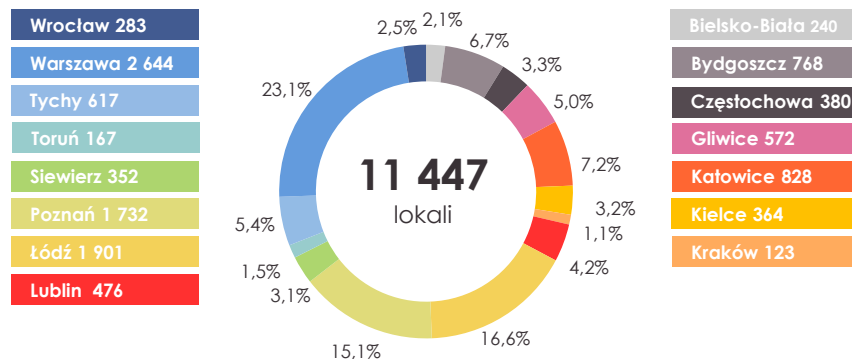
*lokale w realizacji z segmentu PRS nie są wliczane do banku ziemi Grupy Murapol (grunt został sprzedany na rzecz LifeSpot, a GK Murapol pełni funkcje generalnego wykonawcy projektów PRS)

Projekty w przygotowaniu na koniec 1H 2025 r.

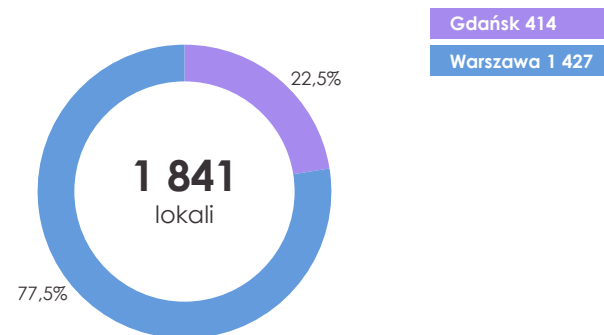
Atrakcyjny i dobrze zdywersyfikowany portfel projektów w przygotowaniu

- **13 288** lokali w przygotowaniu o łącznej powierzchni blisko **564 tys. m²**, w 16 miastach
- **Silny bank ziemi w Warszawie** – 4 071 lokali, **Łodzi** – 1 901 lokali, **Poznaniu** – 1 732

Lokale w przygotowaniu w podziale na miasta – segment R4S



Lokale w przygotowaniu w podziale na miasta – segment PRS





Murapol
Agosto Łódź

Podsumowanie

1

Przychody sięgające blisko **530 mln zł**, zysk netto w wysokości **96,9 mln zł**

2

Łączna sprzedaż wynosząca **1 575** lokali (**1 403** lokale w ramach umów deweloperskich i przedwstępnych, dodatkowo **172** opłacone umowy rezerwacyjne)

3

Poziom przekazania zgodny z założeniami: **952** lokale

4

Liczba lokali wprowadzonych do oferty: **1 126** lokali w ramach 5 inwestycji w 4 miastach (Warszawa, Kraków, Łódź, Toruń)

5

Najbardziej zdywersyfikowana oferta na rynku, obejmująca **4 427** lokali w 16 miastach

6

Portfel projektów w realizacji: **8 630** lokali w **14 miastach** (**6 989** w segmencie R4S i **1 641** w segmencie PRS)

7

Jeden z największych aktywnych banków ziemi na rynku, pozwalający na budowę blisko **20,5 tys.** lokali w **18 miastach**

8

W **2025** roku Murapol **wypłacił już 80,4 mln zł dywidendy** (24.06.2025 r.)

1

Sprzedaż w 2025 roku w segmencie detalicznym szacowana **3 100 – 3 300 lokali** – wzrost r/r o 6-13%

2

Przekazania lokali w 2025 roku: **ok. 3 000 lokali**, w tym ok. 2 000 lokali do przekazania w 2H 2025 r.

3

Podtrzymanie polityki dywidendowej opisanej w Prospekcie: przeznaczenie na dywidendę **co najmniej 75% skonsolidowanego zysku netto** uzyskanego w poprzednim roku obrotowym, tj. szacowane łączne dystrybucje w 2025 na poziomie **ok. 200 mln zł**, zależnie od sytuacji rynkowej i wyników sprzedażowych Grupy.

4

Wydatki na grunty w 2025 r. w wysokości **ok. 200 mln zł**, w kolejnych latach: **ok. 300 mln zł**.

5

PRS: **1 641 lokali** w realizacji oraz **1 841** w przygotowaniu (na dzień 30.06.2025)

6

Planowane utrzymanie silnej oferty w segmencie **popularnym i popularnym premium** oraz **strategii dywersyfikacji geograficznej**

Dziękujemy!



Murapol
Havelia

Poznań

Kontakt do działu
Relacji Inwestorskich:

ir@murapol.pl

Zapraszamy do zadawania pytań



Załączniki



Murapol
Trzy Lipki

Bielsko-Biała

- Na koniec 1H 2025 r. portfel projektów w realizacji obejmował **8 630** lokali o łącznej powierzchni użytkowej sięgającej **361 tys. m²**, powstających w **104** budynkach wznoszonych w ramach 29 projektów na terenie **14** miast
- W segmencie **deweloperskim** powstaje **6 989** lokali. Budowa **2 488** lokali (36,0%) planowana jest do ukończenia w 2025 r., zaś **3 522** lokali (50,0%) w 2026 r. a budowa **979** lokali (14,0%) planowana jest do ukończenia w 2027 r.
- W segmencie **PRS** powstaje **1 641** lokali. Budowa **249** lokali (15,2%) planowana jest do ukończenia w 2025 r. zaś **444** lokali (27,0%) w 2026 r. a budowa **948** lokali (57,8%) planowana jest do ukończenia w 2027 r.
- Na koniec 1H 2025 r. liczba mieszkań gotowych z PnU wyniosła **579** z czego **199** były sprzedane i nieprzekazane, a **380** wolne z PnU

Lokalizacja	Inwestycja	Liczba LM i LU	PUM (LM i LU)
Bielsko-Biała	Murapol Trzy Lipki II (bud. 2,3)	136	7 306
Bydgoszcz	Murapol Rivo (bud. 1)	123	5 491
Gdańsk	Murapol Osiedle Zen II (bud. 1, 3, 5)	173	7 825
Gdańsk	Murapol Scarpa (bud. 1, 2)	291	14 010
Gdańsk	Murapol Portovo (bud. 1)	384	11 885
Gdańsk	Śląska (bud.1) [PRS]	583	16 800

Lokalizacja	Inwestycja	Liczba LM i LU	PUM (LM i LU)
Gdańsk	Twarda (bud.1) [PRS]	365	11 521
Gdańsk	Murapol Stoczniova (Bud. 3)	336	11 332
Gdynia	Murapol Osiedle Dynamia (bud. 1, 2, 3, 4)	228	10 409
Gliwice	Murapol Osiedle Szafirove (bud. 1, 2)	180	8 785
Gliwice	Murapol Osiedle Szafirove (bud. 6, 7)	188	9 936
Kraków	Murapol GreenCity	249	11 602
Kraków	Murapol Matecznia III (bud. 4)	38	1 792
Kraków	Lipska (bud. 1,2) [PRS]	249	7 185
Kraków	Okulickiego (bud.1) [PRS]	444	13 275
Kraków	Murapol Prado (bud. 1, 2)	222	10 524
Kraków	Murapol Prado (bud. 5)	76	3 276
Katowice	Murapol Corfa (bud. 1, 2)	197	9 104

Lokalizacja	Inwestycja	Liczba LM i LU	PUM (LM i LU)
Lublin	Murapol Primo III (bud. 1, 2)	332	15 091
Łódź	Murapol Agosto (bud. 1, 2, 3)	442	20 292
Łódź	Murapol Osiedle Faktoria (bud. 1, 2)	269	9 868
Łódź	Murapol Ergo (bud. 1)	180	7 632
Łódź	Murapol Forum (bud. 1, 2)	514	21 809
Łódź	Murapol Osiedle Filo (bud. 1)	143	6 376
Łódź	Murapol Osiedle Filo II (bud.2)	217	9 786
Poznań	Murapol Havelia (bud.1,2)	326	14 409
Poznań	Murapol Osiedle Verde III (bud. 3)	243	11 308
Sosnowiec	Murapol Apartamenty Na Wzgórzu IV (bud. 4, 5)	305	14 707
Toruń	Murapol Novo (bud. 1)	238	11 008
Toruń	Murapol Helio (bud. 2,3)	134	6 223

Lokalizacja	Inwestycja	Liczba LM i LU	PUM (LM i LU)
Warszawa	Murapol Urcity (bud. 1, 2)	216	10 598
Warszawa	Murapol Urcity II bud. 3, 4)	194	9 480
Wrocław	Murapol Motivo (bud. 1)	319	11 605
Wrocław	Murapol Osiedle Ferrovia (bud. 1-12)	24	2 244
Wrocław	Murapol Osiedle Ferrovia II (bud. 13-21)	18	1 622
Wrocław	Murapol Osiedle Ferrovia III (bud. 22-30)	18	1 622
Wrocław	Murapol Osiedle Ferrovia IV (bud. 31-42)	24	2 141
Wrocław	Murapol Osiedle Ferrovia V (bud. 43-48)	12	1 109
Razem		8 630	360 987

- Na dzień 30.06.2025 r. w banku ziemi Grupy Murapol, znajdował się portfel projektów w przygotowaniu, obejmujący ok. **13,3 tys.** lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. **563,3 tys. m²**, zapewniający ciągłość jej działalności na najbliższe kilka lat

Lokalizacja	Planowany PUM (m ²)	Planowana ilość lokali
Bielsko-Biała	9 783	240
Bydgoszcz	31 098	768
Częstochowa	17 413	380
Gdańsk	12 691	414
Gliwice	26 482	572
Katowice	34 081	828
Kielce	16 748	364
Kraków	5 919	123
Lublin	20 760	476

Lokalizacja	Planowany PUM (m ²)	Planowana ilość lokali
Łódź	80 214	1 901
Poznań	75 282	1 732
Siewierz	16 576	352
Toruń	8 244	167
Tychy	28 969	617
Warszawa	168 067	4 071
Wrocław	10 944	283
Razem	563 271	13 288

Projekty wprowadzone do sprzedaży w 1H 2025



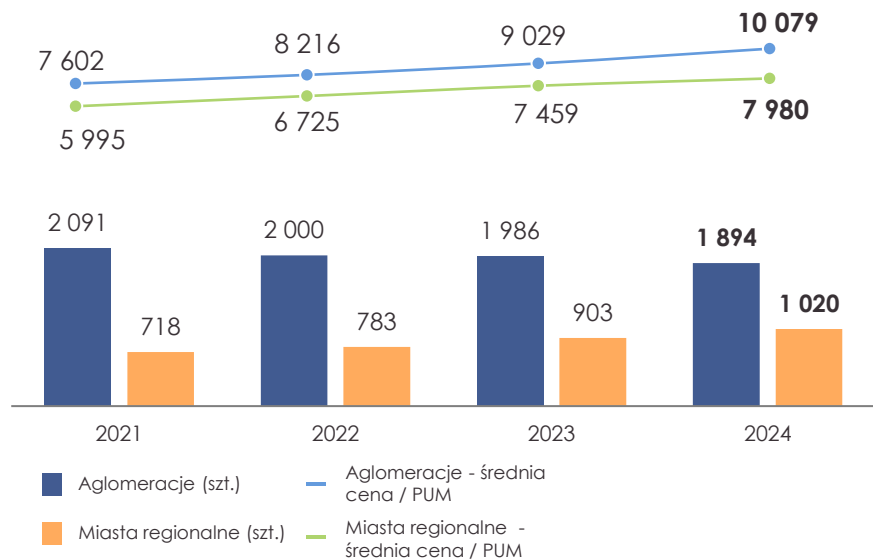
- W 1H 2025 r. Murapol wprowadził do oferty **1 126 nowych** lokali

Lokalizacja	Lokale wprowadzone w 1Q 2025	Lokale wprowadzone w 2Q 2025	Lokale wprowadzone w 3Q 2025	Lokale wprowadzone w 4Q 2025
Bielsko-Biała	-			
Bydgoszcz	-			
Gdańsk	-			
Gdynia	-			
Gliwice	-			
Katowice	-			
Kraków	-	81		
Lublin	-			
Łódź	397			
Poznań	-			
Sosnowiec	-			
Toruń	238			
Warszawa	410			
Wrocław	-			
Razem	1 045	81		

Zbliżona, satysfakcjonująca marżowość w dużych aglomeracjach i miastach regionalnych

- Zbliżony procentowy wzrost średnich cen transakcyjnych w latach 2021-2024 w dużych aglomeracjach (+33%) i miastach regionalnych (+33%)
- Zbliżona, satysfakcjonująca marżowość zarówno w dużych aglomeracjach jak i miastach regionalnych - w latach 2023-2024 poziom marży I stopnia nie różnił się więcej niż o 2 p.p.

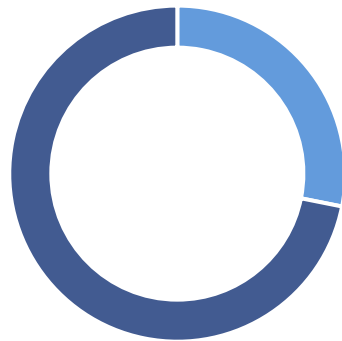
Sprzedaż w podziale na aglomeracje i miasta regionalne



Struktura sprzedaży*

Duże aglomeracje
ok. 70%

Gdańsk
Gdynia
Katowice
Kraków
Łódź
Poznań
Warszawa
Wrocław



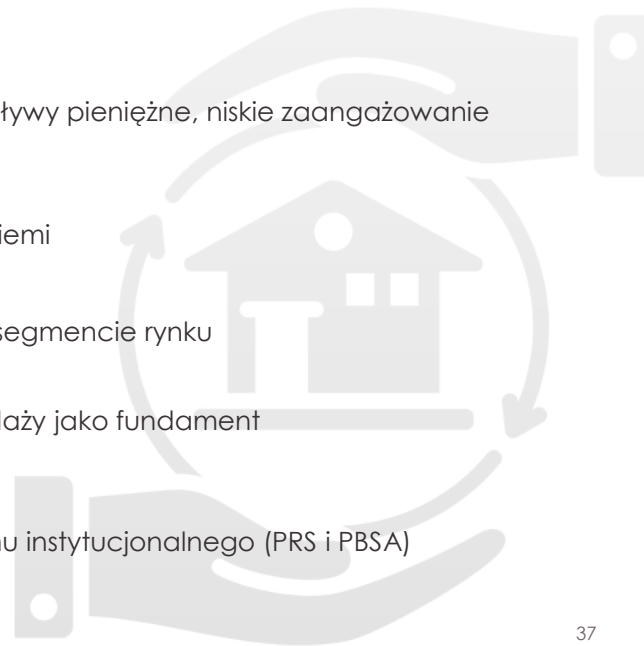
Miasta regionalne
ok. 30%

Bielsko-Biała
Bydgoszcz
Chorzów
Gliwice
Lublin
Siewierz
Sosnowiec
Toruń
Tychy

*przybliżona struktura sprzedaży (wartościowo) w oparciu o dane za okres 2021 - 2024 r.

Co nas wyróżnia?

- 1 Stabilne wyniki** sprzedaży, pomimo zmiennych uwarunkowań makroekonomicznych
- 2 Wiodąca pozycja rynkowa** oparta na solidnych fundamentach
- 3 Unikatowy i pionowo zintegrowany model biznesowy** – wysokie przepływy pieniężne, niskie zaangażowanie kapitałów własnych, optymalizacja marż
- 4 Wysoki poziom** dywersyfikacji geograficznej inwestycji i duży aktywny bank ziemi
- 5 Oferta produktowa** dla najszerszej grupy klientów i w najbardziej chłonnym segmencie rynku
- 6 Zdolność odnawiania banku ziemi** w szybszym tempie niż tempo przedsprzedaży jako fundament dalszego wzrostu
- 7 Współpraca** z wiodącym akcjonariuszem w komplementarnym sektorze najmu instytucjonalnego (PRS i PBSA) w formule *design&build*



Zintegrowany model biznesowy

Pozyskiwanie gruntów

- Efektywny model akwizycji gruntów
- Płatność znaczącej części ceny odroczone do momentu uzyskania pozwolenia na budowę

Projektowanie

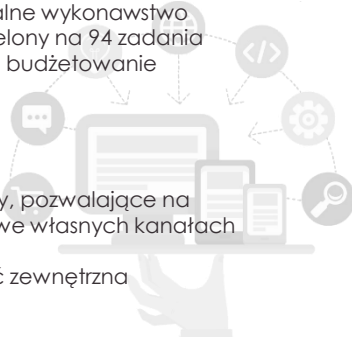
- Własna pracownia architektoniczno-inżynierska
- Standaryzacja budynków pozwalająca ograniczyć koszty przy zachowaniu optymalnej jakości
- Model biznesowy *Plug&Play* umożliwia skalowalność; ekspansję w dotychczasowych, jak i nowych lokalizacjach

Budowa

- Zespół odpowiadający za generalne wykonawstwo
- Wystandardyzowany proces podzielony na 94 zadania
- Własny zespół odpowiadający za budżetowanie
- Własna hurtownia materiałów

Marketing i sprzedaż

- Sieć obejmująca 25 biur sprzedaży, pozwalające na komercjalizację inwestycji w 55% we własnych kanałach dystrybucyjnych
- Rozbudowana i rozdrobniona sieć zewnętrzna



Building Information Modelling

Technologia BIM umożliwia **precyzyjne szacowanie przedmiarów**, co pozwala **uniknąć błędów koncepcyjnych**, określić **dokładny zakres prac** i **potrzebne materiały**

Ogrzewanie,
wentylacja,
klimatyzacja

Instalacje
sanitarne

Architektura

Instalacje
elektryczne



Unit 94

System **94 wystandardyzowanych zadań** uniwersalnych dla każdej inwestycji, co przekłada się na **precyzyjne planowanie, oraz wysoką efektywność budżetowania i wyboru podwykonawców**

Własne systemy kluczowym elementem procedur operacyjnych MURAPOL

Wykorzystanie BIM i Unit94 umożliwia standaryzację oraz efektywność procesów projektowania, budżetowania i wyboru podwykonawców

Technologie BIM i Unit94, które są wykorzystywane przez Murapol i nie są używane przez innych deweloperów, umożliwiając wysoką kontrolę kosztów

Building Information Modelling

Technologia BIM umożliwia **precyzyjne szacowanie przedmiarów**, co pozwala **uniknąć błędów koncepcyjnych**, określić **dokładny zakres prac** i **potrzebne materiały**

Ogrzewanie, wentylacja, klimatyzacja

Instalacje sanitarne

Architektura

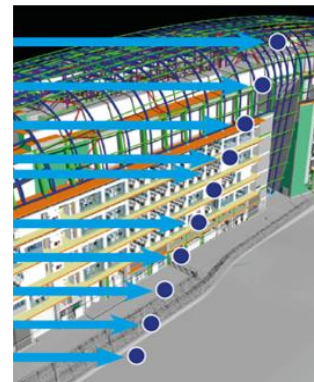
Instalacje elektryczne



Unit 94

System **94 wystandardizowanych zadań** uniwersalnych dla każdej inwestycji, co przekłada się na **precyzyjne planowanie, oraz wysoką efektywność budżetowania i wyboru podwykonawców**

Dach
Ogrzewanie, wentylacja, klimatyzacja
Okna
Instalacja elektryczna
Elewacja
Tynk maszynowy
Stropy
Stan surowy
Stan zero
Zagospodarowanie terenu



W tys. PLN	30.06.2025	30.06.2024	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	529 396	584 092	-9,4%
<i>Przychody ze sprzedaży do klientów detalicznych</i>	436 681	515 353	-15,3%
<i>Przychody ze sprzedaży do PRS</i>	92 715	68 739	+34,9%
Zysk brutto ze sprzedaży	176 390	177 868	-0,8%
Marża brutto ze sprzedaży	33,3%	30,5%	+2,8 p.p.
EBIT	118 889	123 830	-4,0%
Marża EBIT	22,5%	21,2%	+1,3 p.p.
Zysk netto	96 857	102 306	-5,3%
Marża zysku netto	18,3%	17,5%	+0,8 p.p.

Aktywa	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe	100 766	81 996
Aktywa obrotowe	2 271 585	2 078 689
Aktywa razem	2 372 351	2 160 685

Pasywa	30.06.2025	31.12.2024
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	620 840	603 399
Udziały niekontrolujące	-	-
Kapitał własny ogółem	620 840	603 399
Zobowiązania długoterminowe	308 222	632 343
Zobowiązania krótkoterminowe	1 443 289	924 943
Zobowiązania ogółem	1 751 511	1 557 286
Kapitał własny i zobowiązania	2 372 351	2 160 685

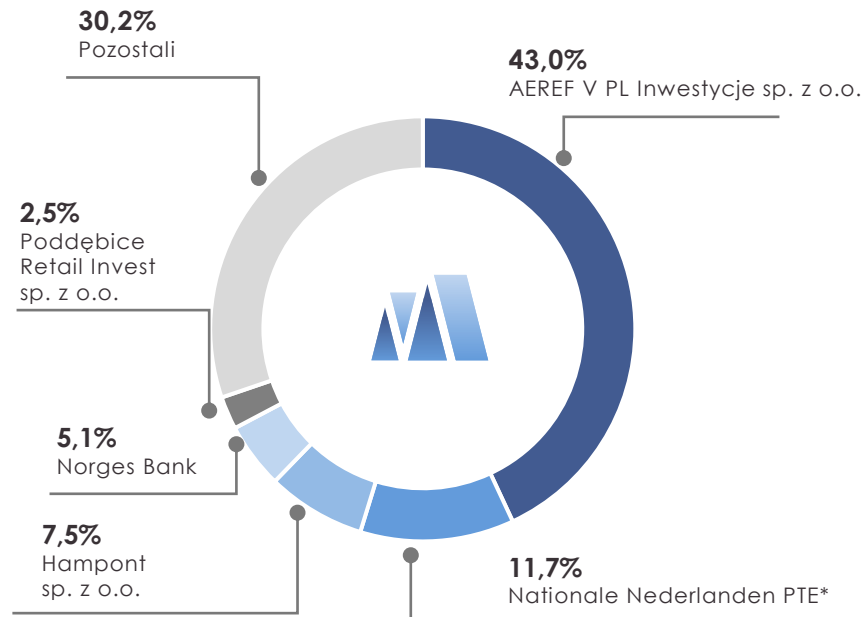
Akcjonariusz	Liczba akcji	Kapitał
AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o.	17 560 000	43,0%
Nationale Nederlanden PTE*	4 757 113	11,7%
Hampont sp. z o.o.	3 060 000	7,5%
Norges Bank	2 079 842	5,1%
Poddebice Retail Invest sp. z o.o.	1 020 000	2,5%
Pozostali	12 323 045	30,2%
łącznie	40 800 000	100,0%



Akcje notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie
od **15 grudnia 2023 r.**

Indeksy: WIG, sWIG80, WIG140, WIG-nieruchomości, sWIG80TR, WIG-Poland,
GPWB-CENTR, CEEplus

*stan posiadania akcji przez Nationale-Nederlanden Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A. podano zgodnie
z zawiadomieniem z dnia 27 maja 2025 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny



Kultura organizacyjna i ład korporacyjny

Solidna struktura zarządzania ukierunkowana na wydajny i zrównoważony wzrost wartości

Wspierający akcjonariusze i niezależne podejmowanie decyzji

- Doświadczeni interesariusze z kompetencjami niezbędnymi do osiągnięcia strategicznych celów

Wiedza, doświadczenie, unikatowy know-how

- Zintegrowany i zmotywowany zespół wysokiej klasy specjalistów w branży
- Inkluzywne miejsce pracy

Przestrzeganie Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW

Nowoczesny Kodeks Postępowania

- Wewnętrzne regulacje dotyczące konfliktu interesów
- Powołanie rzecznika ds. etyki



Doświadczona rada nadzorcza

- Wysoce doświadczona Rada Nadzorcza z niezależnymi członkami zapewniającymi ochronę interesów inwestorów mniejszościowych
- Ustanowione komitety: audytu i inwestycyjny
- Wdrożone zasady dotyczące potencjalnego konfliktu interesów

Efektywna i zrównoważona struktura zarządzania

- Doświadczony Zarząd
- Szerokie kompetencje z zakresu nieruchomości, prawa, finansów, transakcji i rynków kapitałowych
- Blisko 50% kierownictwa stanowią kobiety

Główne zasady działania

Przejrzystość
działań

Jakościowa
komunikacja
z inwestorami

Ochrona praw
akcjonariuszy

Filary założeń do strategii ESG

- Zrównoważone i nowoczesne budownictwo
- Odpowiedzialni partnerzy strategiczni
- Zrównoważone środowisko pracy
- Odpowiedzialna organizacja

Standardy sprawozdawczości

- Osiągnięcie gotowości do raportowania zgodnie z dyrektywą CSRD oraz wybranymi standardami raportowania ESRS w wymaganych regulacjach terminach

Aktywny uczestnik forów nt. ESG

- Uczestnictwo w dyskursie publicznym nt. ESG w branży nieruchomości oraz w debatach dedykowanych kwestiom zrównoważonego budownictwa

Zaawansowane przygotowania

- Murapol dokonał już opracowania analiz strategicznych ESG, w tym gotowości regulacyjnej, analizy podwójnej istotności, ryzyk i szans klimatycznych, społecznych i ładu korporacyjnego
- Przeanalizowano wymagania i kwalifikację do Taksonomii
- Grupa policzyła swój ślad węglowy w zakresie 1, 2 i 3

Wyróżnienia Best Quality Employer, Dobry Pracodawca

- Działania Grupy na rzecz pracowników docenione i wyróżnione licznymi nagrodami



Zastrzeżenie prawne

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone wyłącznie w celach informacyjnych.

Nie stanowi reklamy ani oferowania papierów wartościowych w publicznym obrocie. Zostały w nim wykorzystane źródła informacji, które Murapol SA uznaje za wiarygodne i dokładne, jednak nie ma gwarancji, że są one wyczerpujące i w pełni odzwierciedlają stan faktyczny. Opracowanie może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które stanowią ryzyko inwestycyjne lub źródło niepewności i mogą istotnie różnić się od faktycznych rezultatów. Murapol SA nie ponosi odpowiedzialności za efekty decyzji, które zostały podjęte na podstawie niniejszego opracowania. Odpowiedzialność spoczywa wyłącznie na korzystającym z opracowania. Opracowanie podlega ochronie wynikającej z ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Powielanie, publikowanie lub jego rozpowszechnianie wymaga pisemnej zgody Murapol SA.