



**MURAPOL**  
**25 LAT**

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Murapol S.A.  
z działalności  
w okresie  
od dnia 1 stycznia 2025 r.  
do dnia 31 grudnia 2025 r.



Murapol  
GreenCity

Kraków

## I. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I JEJ KOMITETÓW W ROKU OBROTOWYM 2025.

Rada Nadzorcza Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej (dalej „Spółka”) sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Rada Nadzorcza działa zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu i regulaminu Rady Nadzorczej.

Zgodnie ze Statutem Spółki, Rada Nadzorcza składa się z 7 do 9 członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie na wspólną trzyletnią kadencję (z zastrzeżeniem „Uprawnienia Osobistego” opisanego poniżej), a liczba członków Rady Nadzorczej ustalana jest przez Walne Zgromadzenie. W obrębie Rady Nadzorczej powołuje się Przewodniczącą Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej w liczbie od 1 do 3, wybieranych przez Radę Nadzorczą z własnego grona, z zastrzeżeniem Uprawnienia Osobistego.

Akcjonariuszowi Uprawnionemu w rozumieniu statutu Spółki (dalej „Uprawniony”) przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania członków Rady Nadzorczej w następujący sposób: 1) tak długo jak Akcjonariusz Uprawniony będzie posiadać co najmniej 33.34% w ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariuszowi Uprawnionemu będzie przysługiwało uprawnienie osobiste do powołania i odwołania 4 (czterech) członków Rady Nadzorczej (w przypadku siedmioosobowej Rady Nadzorczej) oraz 5 (pięciu) członków Rady Nadzorczej (w przypadku ośmio- i dziewięcioosobowej Rady Nadzorczej) spośród których Akcjonariusz Uprawniony wskazuje Przewodniczącą Rady Nadzorczej. („Uprawnienie Osobiste”).

Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem, że prawo głosu Uprawnionego prawo głosu Akcjonariusza Uprawnionego przy wyborze jednego Członka Niezależnego jest wyłączone tak długo jak posiada on co najmniej 33.34% głosów w ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Kadencja Rady Nadzorczej jest liczona w latach obejmujących okres 12 miesięcy.

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

Rada Nadzorcza	Funkcja
John Ruane	Przewodniczący Rady Nadzorczej
William Twemlow	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Dyjas	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Piotr Fijołek	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Lukas Gradischnig	Członek Rady Nadzorczej
Nebil Şenman	Członek Rady Nadzorczej
Justyna Bauta-Szostak	Członek Rady Nadzorczej
Brendan O`Mahony	Członek Rady Nadzorczej
Aniela Hejnowska	Członek Rady Nadzorczej

Zgodnie z statutem Spółki, co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać warunki niezależności dla członków rad nadzorczych w rozumieniu ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1089, ze zm.), a także nie mieć rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce. Kandydat na niezależnego członka Rady Nadzorczej składa Spółce, przed jego powołaniem do składu Rady Nadzorczej, pisemne oświadczenie o spełnieniu kryteriów niezależności. W przypadku wystąpienia sytuacji, w wyniku której dany członek Rady Nadzorczej przestanie spełniać kryterium niezależności, taki członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia o tym Spółki. Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, trzech członków Rady Nadzorczej (Justyna Bauta-Szostak, Aniela Hejnowska i Brendan O'Mahony) spełnia określone powyżej kryteria niezależności.

W ocenie Rady Nadzorczej w 2024 r. kryteria niezależności, zgodnie z ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1089, ze zm.) w roku 2025 spełniła Pani Justyna Bauta-Szostak, Pani Aniela Hejnowska oraz Pan Brendan O'Mahony.

W ramach Rady Nadzorczej Spółki funkcjonują stałe komitety: Komitet Audytu, Komitet Inwestycyjny oraz Komitet Nominacji i Wynagrodzeń, których skład opisany został w sprawozdaniach tych komitetów, które zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą oraz załączone do niniejszego sprawozdania Rady Nadzorczej.

Obecnie dwie kobiety zostały powołane w skład Rady Nadzorczej. W ocenie Rady Nadzorczej, Spółka wspiera realizację polityki różnorodności, jednakże przy podejmowaniu decyzji o powołaniu lub zatrudnieniu określonej osoby bierze pod uwagę przede wszystkim kompetencje oraz odpowiednie doświadczenie zawodowe i wykształcenie, bez względu na płeć takiej osoby.

## **II. PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ I JEJ KOMITETÓW.**

W roku obrotowym 2025 odbyły się cztery formalne posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki – w dniu 25 marca 2025 r., 1 lipca 2025 r., 2 października 2025 r. oraz 10 grudnia 2025 r. W posiedzeniach uczestniczyli także Członkowie Zarządu Spółki, którzy m.in. udzielali informacji odnośnie bieżącego działania Spółki oraz Grupy Kapitałowej Murapol.

Ponadto, w trakcie roku Rada Nadzorcza procedowała oraz podejmowała uchwały w trybie obiegowym lub w trybie elektronicznym. Między innymi, podjęto uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wypłatę zaliczki na dywidendę oraz wyrażenia zgody w sprawie zawarcia istotnych dla Spółki umów.

Rada współpracowała w trakcie roku z członkami Zarządu Spółki, analizując i omawiając na posiedzeniach oraz w trakcie spotkań roboczych bieżącą sytuację Spółki oraz kwestie związane z planami strategicznymi dotyczącymi rozwoju w ramach grupy w okresie najbliższych miesięcy.

Rada Nadzorcza ocenia, że prowadziła swoje działania rzetelnie, w celu zapewnienia ochrony interesów wszystkich akcjonariuszy Spółki.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu Spółki oraz Regulaminu Rady Nadzorczej, prowadząc

stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich obszarach jej działania, a także rozpatrując zagadnienia i wnioski przedkładane przez Zarząd Spółki.

W skład Rady Nadzorczej wchodziły osoby posiadające należyłą wiedzę i doświadczenie zawodowe z dziedzin zarządzania, rachunkowości i finansów, jak i osoby posiadające znaczną wiedzę z sektora działania Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej posiadają szerokie doświadczenie zawodowe, wiedzę oraz umiejętności, włączając gruntowną wiedzę o Spółce oraz zrozumienie jej działalności.

Członkowie Rady Nadzorczej przez cały 2025 rok pracowali niezależnie od Zarządu i zachowywali niezależność poglądów na temat działalności Spółki.

Rada Nadzorcza wykonywała swoje obowiązki kolegiąlnie, a także przy pomocy trzech komitetów: Komitetu Audytu, Komitetu Inwestycyjnego oraz Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń.

Do niniejszego sprawozdania załączono sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu za okres od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r., sprawozdanie z działalności Komitetu Inwestycyjnego za okres od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r., sprawozdanie z działalności Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń za okres od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r., które zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą.

### **III. OCENA SYTUACJI SPÓŁKI W UJĘCIU SKONSOLIDOWANYM, Z UWZGLĘDNIENIEM OCENY SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO.**

#### **1. Informacje ogólne na temat sytuacji spółki.**

Rada Nadzorcza po rozpatrzeniu, pozytywnie zaopiniowała sprawozdanie finansowe Murapol S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

W ocenie Rady Nadzorczej rok 2025 był kolejnym udanym rokiem działalności Spółki i Grupy Kapitałowej. Rok 2025 charakteryzował się spadającą inflacją oraz spadającymi stopami procentowymi NBP. Ceny towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2025 r. wzrosły o 3,6% tj. nieznacznie powyżej celu inflacyjnego NBP. Stopa referencyjna NBP w wyniku serii obniżek spadła z poziomu 5,75% do 4,00%. W takich warunkach makroekonomicznych Spółka wypracowała zgodne z oczekiwaniami, bardzo dobre wyniki finansowe.

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży osiągnęły historyczny poziom ponad 1 260 mln PLN, a skonsolidowany zysk netto wyniósł 235,8 mln PLN. W ujęciu jednostkowym zysk wyniósł 236,6 mln PLN.

Grupa osiągnęła również bardzo dobre wyniki operacyjne. Podpisano 2 856 umów deweloperskich i przedwstępnych oraz przekazano klientom 2 649 lokali.

W segmencie PRS odnotowano 156mln przychodów ze sprzedaży oraz zawarto nową umowę ramową współpracy.

Sytuacja majątkowa również przedstawia się korzystnie. Aktywa Spółki na 31 grudnia wyniosły 1 578 mln PLN, a aktywa Grupy Kapitałowej 2 433 mln PLN. Skonsolidowany bilans wykazuje się zdrową strukturą typową dla dobrze zarządzanej Grupy deweloperskiej. 76% aktywów stanowią zapasy

W ocenie Rady Nadzorczej Zarząd Spółki bardzo umiejętnie realizuje przyjętą strategię. Na 31 grudnia 2025 w budowie znajdowało się 6 524 mieszkań o łącznej powierzchni 273,4 tys. mkw.

Grupa prowadzi rozsądną politykę finansową. Grupa Kapitałowa jest finansowana jednym kredytem konsorcjalnym oraz obligacjami korporacyjnymi. Jest to finansowanie o charakterze otwartym, nie projektowym, które Spółka może wykorzystać na finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i kapitału obrotowego Spółki. Obecne poziomy realizacji kowenantów z umowy kredytowej oraz warunków emisji obligacji jak i wykonane wewnętrznie analizy wrażliwości pozwalają oceniać sytuację związaną z finansowaniem Grupy jako stabilną. Osiągnięte zadłużenie było zgodne z oczekiwaniami. Zadłużenie Grupy pozostaje na bezpiecznym poziomie i jednocześnie zapewnia finansowanie bieżącej działalności oraz potrzeb inwestycyjnych. W 2025 roku Grupa pozyskała 100 mln PLN z emisji obligacji oraz refinansowała kredyt konsorcjalny, wydłużając termin spłaty do czerwca 2029 r. Pokazuje to zaufanie instytucji finansowych do Grupy Kapitałowej.

## **2. Ocena systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, zapewniania zgodności działalności z normami lub mającymi zastosowanie praktykami oraz audytu wewnętrznego.**

Profil działalności Murapol S.A. oraz jej spółek w grupie nie uległ zmianom w stosunku do roku 2024, a w roku 2025 system kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz system compliance były oparte o podobne mechanizmy działania.

Kontrola wewnętrzna ma na celu:

- a. zapewnienie, że czynności podejmowane przez pracowników są realizowane zgodnie z przyjętą procedurą;
- b. przeciwdziałanie niegospodarności;
- c. stworzenie warunków dla ochrony majątku Spółki i efektywnego jego wykorzystania;
- d. ustalenie przyczyn i skutków stwierdzonych nieprawidłowości;
- e. formułowanie wniosków dla Zarządu i Rady Nadzorczej.

Nadzór nad funkcjonowaniem i skutecznością kontroli wewnętrznej oraz nad sprawozdawczością finansową sprawuje Rada Nadzorcza Spółki oraz Komitet Audytu.

Kontrola przeprowadzana przez Radę Nadzorczą ma charakter kontroli instytucjonalnej i kontroli funkcjonalnej. Kontrola jest sprawowana na dwóch płaszczyznach – (i) kontroli bieżącej, opierającej się na cyklicznych naradach z Zarządem Spółki, analizowaniem bieżących zagadnień, wyników finansowych i wyników operacyjnych, weryfikacją działań i decyzji Zarządu podejmowanych w normalnym toku działalności (ii) kontroli formalnej polegającej na zatwierdzaniu lub opiniowaniu decyzji podejmowanych przez Zarząd w świetle obowiązującego Statutu i innych aktów wewnętrznych obowiązujących w Spółce.

Rada Nadzorcza bardzo pozytywnie ocenia taki model sprawowania kontroli, który z jednej strony zapewnia zgodność działalności z obowiązującymi procedurami i pozwala zachować zasadę rozliczalności procesów przebiegających w Spółce, a z drugiej strony pozwala na utrzymanie stałego bezpośredniego kontaktu z Zarządem i odpowiednie reagowanie na aktualne wydarzenia w Spółce.

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają:

- a. ryzyko finansowe obejmujące odchylenie od planu finansowego (zatwierdzonego budżetu);
- b. ryzyko finansowe związane z odchyleniem od zakładanych przepływów pieniężnych (ryzyka niewypłacalności);
- c. ryzyko finansowe związane w nieosiągnięciem zakładanych marży sprzedaży;
- d. ryzyko operacyjne związane z terminową realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego;
- e. ryzyko prawne związane z nabywanymi gruntami.

Z kolei głównym elementem kontroli i zarządzania ryzykiem w zakresie sprawozdawczości finansowej jest weryfikacja sprawozdań jednostkowych oraz skonsolidowanych przez niezależnego biegłego rewidenta. W tym zakresie dodatkowe funkcje kontrolne pełni także Komitet Audytu.

Właściwe zarządzanie ryzykiem odbywa się również poprzez specjalizację poszczególnych Spółek z Grupy, które są odpowiedzialne za określone obszary, takie jak:

- a. rachunkowość, controlling, podatki i zarządzanie zasobami ludzkimi;
- b. sprzedaż nieruchomości;
- c. nabywanie nieruchomości gruntowych i projektowanie;
- d. wykonawstwo projektów deweloperskich.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia podział kompetencji pomiędzy poszczególnymi Spółkami w Grupie przez co poszczególne procesy mogą być odpowiednio wyodrębnione, weryfikowane i rozliczane. Analiza wydarzeń roku 2025 pozwala przyjąć, że wprowadzone mechanizmy zarządzania ryzykiem funkcjonują prawidłowo.

Również zadania w zakresie compliance są oparte o podział obowiązków i kontrolę sprawowaną przez wysoko wyspecjalizowane działy i oparte o wiedzę specjalistów z poszczególnych zakresów. W tej materii istotnym wsparciem jest rozbudowany zespół prawników odpowiedzialnych za doradztwo i nadzór nad poszczególnymi procesami, dla zapewnienia pełnej zgodności z obowiązującymi przepisami.

Procesy, które zachodziły w Spółce w roku 2025 były bardzo zbliżone do tych, które miały miejsce w roku 2024.

Bardzo istotnym elementem, na który Rada Nadzorcza kładzie również nacisk jest ustawiczne szkolenie kadry pracowniczej i podnoszenie ich kwalifikacji. Pozwala to zarówno na zapewnienie ich odpowiedniej wiedzy jak również zapewnienie stabilizacji zatrudnienia i eliminację ryzyk, które pojawiają się przy dużej rotacji pracowników.

Rok 2025 był kolejnym rokiem obecności Spółki Murapol na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W ocenie Rady Nadzorczej Spółka prawidłowo realizuje wymogi prawne obejmujące emitentów giełdowych i właściwie zarządza procesem zgodności w tym zakresie.

#### **IV. OCENA STOSOWANIA PRZEZ SPÓŁKĘ ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO ORAZ SPOSOBU WYPEŁNIANIA OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH DOTYCZĄCYCH ICH STOSOWANIA OKREŚLONYCH W REGULAMINIE GIEŁDY I PRZEPISACH DOTYCZĄCYCH INFORMACJI BIEŻĄCYCH I OKRESOWYCH PRZEKAZYWANYCH PRZEZ EMITENTÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, WRAZ Z INFORMACJĄ NA TEMAT DZIAŁAŃ, JAKIE RADA NADZORCZA PODEJMOWAŁA W CELU DOKONANIA TEJ OCENY.**

Od dopuszczania akcji spółki do obrotu na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., na podstawie uchwały Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nr 1359/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r. spółka Murapol S.A. podlegała zbiorowi zasad przyjętych przez Radę Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 29 marca 2021 r. Uchwałą Nr 13/1834/2021 tj. „Dobrym Praktykom Spółek Notowanych na GPW 2021” („DPSN 2021”).

Zarząd stosował wszystkie zasady ładu korporacyjnego zgodnie z DPSN 2021, z zastrzeżeniem następujących: 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 6.4.

W dniu 10 kwietnia 2026 r. zostało podpisane Sprawozdanie Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 r., w ramach którego zostało zamieszczone, jako wyodrębniona część tego sprawozdania, oświadczenie Spółki o stosowaniu ładu korporacyjnego wynikającego z DPSN 2021. Oświadczenie Spółki zawiera również informacje, które zasady i rekomendacje DPSN 2021 nie były przez Spółkę stosowane w 2025 r. wraz z uzasadnieniem.

Spółka zamieściła informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w DPSN 2021 pod adresem:

<https://murapol.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny/dobre-praktyki-spolek-notowanych-na-gpw>

Rada Nadzorcza monitorowała stosowanie przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego oraz sposób wypełniania obowiązków informacyjnych dotyczących ich stosowania określonych w Regulaminie Giełdy Papierów Wartościowych i przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych m.in. poprzez omawianie powyższych kwestii z Zarządem, dokonywanie analizy oraz weryfikacji poprawności informacji i dokumentów zamieszczonych na stronie internetowej Spółki.

Rada Nadzorcza odnotowuje, iż w 2025 roku doszło do incydentalnego naruszenia zasady 4.13 DPSN 2021 w zakresie lit. c), dotyczącej ustalenia ceny emisyjnej akcji w relacji do ich kursu rynkowego. Odstępstwo to wystąpiło przy emisji akcji serii E w ramach programu motywacyjnego dla kluczowych osób w Spółce, gdzie cenę emisyjną ustalono na poziomie wartości nominalnej. Rada Nadzorcza przeanalizowała wyjaśnienia Spółki zawarte w stosownym raporcie i uznaje, że naruszenie to miało charakter celowy i techniczny – podyktowane było koniecznością zapewnienia efektywności programu motywacyjnego, co leży w długofalowym interesie Spółki i jej akcjonariuszy.

Z uwagi na powyższe, Rada Nadzorcza ocenia, że Spółka w prawidłowy sposób wypełnia obowiązki informacyjne dotyczące stosowania ładu korporacyjnego. Nadto, w ocenie Rady Nadzorczej opublikowane przez Spółkę wyjaśnienia dotyczące zakresu stosowania przez

Spółkę zasad ładu korporacyjnego zostały dokonane w sposób przejrzysty, dokładny i wyczerpujący dla akcjonariuszy, inwestorów oraz innych zainteresowanych.

## **V. OCENA ZASADNOŚCI WYDATKÓW, PONOSZONYCH PRZEZ SPÓŁKĘ I JEJ GRUPĘ NA WSPIERANIE KULTURY, SPORTU, INSTYTUCJI CHARYTATYWNYCH, MEDIÓW, ORGANIZACJI SPOŁECZNYCH, ZWIĄZKÓW ZAWODOWYCH ITP.**

Odpowiedzialność społeczna jest ważną częścią działalności Grupy Kapitałowej Murapol. Organizacja kładzie nacisk nie tylko na wysokie standardy aktywności biznesowej, ale również angażuje się w zrównoważony rozwój społeczności i regionów, w których jest obecna. Kluczowe obszary działalności CSR Grupy Kapitałowej Murapol to:

- Sport – od wielu lat organizacja angażuje się w promowanie sportu profesjonalnego wspierając wybitnego skialpinistę Andrzeja Bargiela w realizacji wypraw wysokogórskich, utytułowanego zawodnika enduro Sławomira Łukasika czy pierwszą drużyną Widzewa Łódź. Grupa angażuje się w rozbudowę ścieżek rowerowych enduro w Bielsku-Białej i Szczyrku oraz wydarzenia sportowe im towarzyszące takie jak Puchar Świata UCI Enduro czy Enduro Trails Rookies. Promuje również niszowe dyscypliny wspierając jedną z najstarszych w Polsce, ekstraligową drużynę rugby Orkan Sochaczew. Intencją organizacji jest również promowanie aktywności sportowej wśród dzieci i młodzieży czemu służy m.in. sponsoring takich wydarzeń jak XIII Międzynarodowy Turniej Piłkarski U11 Murapol Cup w Krakowie. W strukturach GK Murapol funkcjonuje Murapol Football Team, która rokrocznie bierze udział w turniejach piłkarskich Golden Tour.
- Kultura i sztuka – GK Murapol wspiera również inicjatywy kulturalne o znaczeniu regionalnym i ogólnopolskim, w tym m.in. Cavatina Guitar Festival w Bielsku-Białej, przyciągający fanów gitarowego brzmienia z całego świata czy kolejną edycję projektu Szekspir w Parku, mającego na celu przedstawienie polskiej publiczności ponadczasowych historii Szekspira. Działania te nie tylko zwiększają dostęp do kultury, ale także integrują społeczności lokalne.
- Projekty charytatywne: akcja charytatywna All4Kids.

Poza działaniami sponsoringowymi, GK Murapol bierze czynny udział w dyskursie publicznym na ważne dla branży tematy, zarówno w sferze legislacyjnej, operacyjnej, jak i ESG.

Zgodnie z zasadami 1.5 oraz 2.11.5 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, Spółka ujawniała wydatki ponoszone przez Spółkę oraz całą Grupę Kapitałową na działania wspierające sport, kulturę i sztukę, projekty na rzecz społeczności lokalnych czy charytatywne. Kwoty przeznaczone na powyższe cele nie są istotne w skali spółki i nie budzą zastrzeżeń ze strony Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działania Spółki i całej Grupy Kapitałowej Murapol w zakresie społecznej odpowiedzialności biznesu.

## **VI. WYNIKI OCEN SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO MURAPOL S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 R., SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI MURAPOL S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2025 R., SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ MURAPOL S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 R., WNIOSKU ZARZĄDU DOTYCZĄCEGO PODZIAŁU ZYSKU ZA ROK 2025.**

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Murapol S.A. z oceny:

- 1) Sprawozdania finansowego Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.
- 2) Sprawozdania Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 r.
- 3) Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.

zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na podstawie uchwały nr A/24/04/2026 z dnia 13 kwietnia 2026 r., która wraz z przedmiotowym sprawozdaniem stanowi załącznik nr 3 do niniejszego Sprawozdania.

Rada Nadzorcza, zgodnie z treścią uchwały nr A/22/04/2026 z dnia 13 kwietnia 2026 r., pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu, aby

- 1) część zysku netto Spółki za rok 2025 w kwocie 80.376.000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt milionów trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych 00/100), tj. 1,97 zł (słownie: jeden złoty 97/100) za każdą akcję, przeznaczona została na wypłatę dywidendy akcjonariuszom MURAPOL S.A.
- 2) część zysku netto Spółki za rok 2025 w kwocie 119.952.000,00 zł (słownie: sto dziewiętnaście milionów dziewięćset pięćdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100) przeznaczona została na kapitał rezerwowy Spółki, utworzony w celu wypłaty przyszłych zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy,
- 3) pozostałą część w kwocie 36.290.104,83 zł (słownie: trzydzieści sześć milionów dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy sto cztery złote 83/100) przeznaczona została na powiększenie kapitału zapasowego MURAPOL S.A.

Przedmiotowa uchwała nr A/22/04/2026 z dnia 13 kwietnia 2026 r. w sprawie oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Murapol S.A. za rok 2025, stanowi załącznik nr 4 do niniejszego Sprawozdania.

## **VII. OCENA REALIZACJI PRZEZ ZARZĄD OBOWIĄZKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 380<sup>1</sup> KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH**

Rada Nadzorcza ocenia, że Zarząd w pełni prawidłowo realizował obowiązki związane z udzielaniem Radzie Nadzorczej informacji wynikających z przepisu art. 380<sup>1</sup> Kodeksu spółek handlowych. W szczególności, przed każdym posiedzeniem Rady Nadzorczej, Zarząd przekazywał Radzie Nadzorczej informacje o uchwałach zarządu i ich przedmiocie, stanie finansów (przepływów pieniężnych), dokonanej sprzedaży nieruchomości, budowach w toku,

akwizycjach nieruchomości;, podejmowanych działaniach marketingowych, podejmowanych działaniach reorganizacyjnych grupy oraz prognozach finansowych.

Rada Nadzorcza, w dniu 15 grudnia 2022 r. podjęła także uchwałę, na podstawie której postanowiła, że wszelkie informacje udzielane przez Zarząd Radzie Nadzorczej, w tym określone w art. 380<sup>1</sup> §1 i §2 Kodeksu spółek handlowych, nie muszą być przekazywane w formie pisemnej, mogą być przekazywane także ustnie, mailowo i każdym innym środkiem przekazu, w tym w postaci prezentacji na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

W roku obrotowym 2025, Zarząd na bieżąco przedstawiał Członkom Rady Nadzorczej i omawiał z nimi wyniki biznesowe i finansowe, wykonanie biznesplanu i budżetu jak również kwestie bieżące wskazywane przez członków Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej w trakcie roku obrotowego 2025 omawiali również z Zarządkiem wszelkie inne kwestie związane z działalnością Spółki, w tym dotyczące kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance).

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę całokształt przekazywania informacji przez Zarząd, Rada Nadzorcza ocenia, że Zarząd w roku obrotowym 2025 w sposób prawidłowy wypełniał obowiązki informacyjne, o których mowa w art. 380<sup>1</sup> kodeksu spółek handlowych.

## **VIII. OCENA SPOSOBU SPORZĄDZANIA LUB PRZEKAZYWANIA RADZIE NADZORCZEJ PRZEZ ZARZĄD INFORMACJI, DOKUMENTÓW, SPRAWOZDAŃ LUB WYJAŚNIEŃ ZAŻĄDANYCH W TRYBIE OKREŚLONYM W ART. 382 §4 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH**

W roku obrotowym 2025 r. Rada Nadzorcza posiadała pełny dostęp do informacji, dokumentów, sprawozdań Spółki, a Zarząd oraz pracownicy Spółki udzielali wyjaśnień członkom Rady Nadzorczej na każdą prośbę Członków Rady Nadzorczej. Z uwagi na to, Rada Nadzorcza nie skierowała w roku obrotowym 2025 formalnego żądania w trybie określonym w art. 382 §4 Kodeksu spółek handlowych, do osób w tym przepisie wymienionych.

## **IX. INFORMACJA O ŁĄCZNYM WYNAGRODZENIU NALEŻNYM OD SPÓŁKI Z TYTUŁU WSZYSTKICH BADAŃ ZLECONYCH PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ W TRAKCIE ROKU OBROTOWEGO W TRYBIE OKREŚLONYM W ART. 382<sup>1</sup> KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH**

W roku obrotowym 2025 Rada Nadzorcza nie zlecała badań w trybie określonym w art. 382<sup>1</sup> Kodeksu spółek handlowych.

Rada Nadzorcza przedkłada niniejsze sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu do rozpatrzenia, rekomendując jednocześnie podjęcie przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie udzielenia Członkom Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonania obowiązków w okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r.

Załączniki:

- 1) Sprawozdanie Komitetu Audytu Spółki Murapol S.A. z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.

- 2) Sprawozdanie Komitetu Inwestycyjnego Spółki Murapol S.A. z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.
- 3) Sprawozdanie Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Spółki Murapol S.A. z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.
- 4) Uchwała Rady Nadzorczej nr A/24/04/2026 z dnia 13 kwietnia 2026 r. oraz Sprawozdanie Rady Nadzorczej Murapol S.A. z oceny:
  - a. Sprawozdania finansowego Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.
  - b. Sprawozdania Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 r.
  - c. Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.,
- 5) Uchwała Rady Nadzorczej nr A/22/04/2026 z dnia 13 kwietnia 2026 r. w sprawie oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Murapol S.A. za rok 2025.

dnia 13 kwietnia 2026 roku

Sprawozdanie Komitetu Audytu Murapol S.A.  
z działalności Komitetu Audytu

w okresie

od dnia 1 stycznia 2025 r.  
do dnia 31 grudnia 2025 r.



## I. SKŁAD KOMITETU AUDYTU W ROKU OBROTOWYM 2025.

W okresie od 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 roku oraz na datę sporządzenia sprawozdania Zarządu z działalności skład Komitetu Audytu przedstawia się następująco:

Komitet Audytu	Funkcja
Brendan O'Mahony	Przewodniczący Komitetu Audytu
William Twemlow	Członek Komitetu Audytu
Aniela Hejnowska	Członek Komitetu Audytu

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki oraz Regulaminu Komitetu Audytu przyjętego Uchwałą nr A/5/09/2021 Rady Nadzorczej MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej z dnia 14 września 2021 r., Komitet Audytu jest stałym komitetem Rady Nadzorczej.

W 2025 r. w skład Komitetu Audytu wchodziło dwoje niezależnych członków Rady Nadzorczej, tj. Pan Brendan O'Mahony i Pani Aniela Hejnowska, którzy zgodnie ze złożonymi oświadczeniami spełniają kryteria niezależności wskazane w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1089, ze zm.) oraz w pkt. 2.3 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Ponadto, Brendan O'Mahony posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Członek Komitetu Audytu – William Twemlow posiada wiedzę z zakresu branży, w której działa Grupa Murapol, tj. nieruchomościowej i deweloperskiej.

## II. DZIAŁALNOŚĆ KOMITETU AUDYTU.

Zgodnie ze Statutem Spółki i Regulaminem Komitetu Audytu, do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- Monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- Monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem,
- Monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej,
- Nadzorowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

### **III. POSIEDZENIA KOMITETU AUDYTU W ROKU OBROTOWYM ORAZ SPRAWY OBJĘTE PORZĄDKAMI OBRAD TYCH POSIEDZEŃ.**

W roku obrotowym 2025 odbyło się pięć formalnych posiedzeń Komitetu Audytu Spółki:

- 18 marca 2025 r.,
- 25 marca 2025 r.,
- 21 sierpnia 2025 r.,
- 22 września 2025 r.,
- 18 grudnia 2025 r.

Wszystkie powyższe posiedzenia Komitetu Audytu Spółki zostały zwołane prawidłowo i odbyły się przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość.

Podczas posiedzenia, które odbyło się w dniu 18 marca 2025 r. przeprowadzono rozmowę z biegłym rewidentem w sprawie procesu przygotowywania opinii z badania sprawozdań finansowych Spółki za rok obrotowy 2024.

W posiedzeniu, które odbyło się w dniu 25 marca 2025 r., omówiono i podjęto uchwały dotyczące rekomendacji Radzie Nadzorczej dokonania oceny sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2024. Podjęto również uchwałę w przedmiocie przyjęcia sprawozdania Komitetu Audytu z działalności Komitetu Audytu w roku obrotowym 2024 oraz w przedmiocie oceny czy istnieje w Spółce potrzeba powołania audytora wewnętrznego.

W posiedzeniu, które odbyło się w dniu 21 sierpnia 2025 r. podjęto uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na świadczenie przez firmę audytorską dozwolonych usług niebędących badaniem.

Podczas posiedzenia, które odbyło się w dniu 22 września 2025 r. m.in. omówiono z przedstawicielem firmy audytorskiej prace związane z badaniem jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2025 r. oraz omówiono projekty tych sprawozdań.

Podczas posiedzenia, które odbyło się w dniu 18 grudnia 2025 r. Członkowie Komitetu Audytu dokonali omówienia z przedstawicielem firmy audytorskiej wstępnego badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy 2025. Na posiedzeniu omówione zostały również kwestie związane z ewentualnym obowiązkiem raportowym – raportowanie ESG za 2025.

### **IV. OPINIA O ROCZNYM ORAZ SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2025.**

Komitet Audytu rekomendował Radzie Nadzorczej Spółki podjęcie uchwały w sprawie pozytywnej oceny sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2025 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2025 - w uchwale nr A/02/04/2026 Komitetu Audytu z dnia 7 kwietnia 2026 r.

## V. OCENA PRACY KOMITETU AUDYTU.

W roku obrotowym 2025 Członkowie Komitetu odbyli pięć formalnych posiedzeń oraz szereg nieformalnych spotkań i konsultacji w zakresie doradztwa dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółki w kwestiach związanych z audytem finansowym i sprawozdawczością finansową Spółki.

W skład Komitetu Audytu wchodzi osoby posiadające należyłą wiedzę i doświadczenie zawodowe z dziedzin finansów, rachunkowości i audytu. Członkowie Komitetu posiadają szerokie doświadczenie, wiedzę oraz umiejętności, w tym gruntowną wiedzę o Spółce i zrozumienie jej działalności.

Komitet w swojej pracy działał zgodnie ze swoim regulaminem, regulaminem Rady Nadzorczej, statutem Spółki oraz obowiązującymi przepisami prawa, kierując się przy tym słusznym interesem Spółki i dobrem jej akcjonariuszy.

Komitet Audytu przedkłada niniejsze sprawozdanie Radzie Nadzorczej Spółki.

dnia 7 kwietnia 2026 roku



**MURAPOL**  
**25 LAT**

Sprawozdanie Komitetu Inwestycyjnego  
Murapol S.A.

z działalności Komitetu Inwestycyjnego

w okresie

od dnia 1 stycznia 2025 r.

do dnia 31 grudnia 2025 r.



Murapol  
MainPoint

Bielsko-Biała

## I. SKŁAD KOMITETU INWESTYCYJNEGO W ROKU OBROTOWYM 2025.

W okresie od 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 roku oraz na datę sporządzenia sprawozdania Komitetu Inwestycyjnego z działalności skład Komitetu Inwestycyjnego przedstawia się następująco:

Komitet Inwestycyjny	Funkcja
John Ruane	Członek Komitetu Inwestycyjnego
William Twemlow	Członek Komitetu Inwestycyjnego
Maciej Dyjas	Członek Komitetu Inwestycyjnego
Piotr Fijolek	Członek Komitetu Inwestycyjnego
Nebil Senman	Członek Komitetu Inwestycyjnego

## II. POSIEDZENIA KOMITETU INWESTYCYJNY W ROKU OBROTOWYM ORAZ SPRAWY OBJĘTE PORZĄDKAMI OBRAD TYCH POSIEDZEŃ.

W roku 2025 r. nie odbyły się formalne posiedzenia Komitetu Inwestycyjnego. W trakcie roku Komitet procedował oraz podejmował uchwały w trybie elektronicznym. W tym trybie Komitet wyraził 24 pozytywne opinie oraz podjął Uchwałę nr 1/03/2025 – w sprawie przyjęcia sprawozdania Komitetu Inwestycyjnego Spółki z działalności Komitetu Inwestycyjnego w roku obrotowym 2024.

## III. OCENA PRACY KOMITETU INWESTYCYJNEGO.

Zadaniem Komitetu Inwestycyjnego jest wyrażanie opinii w zakresie planowanych zakupów i sprzedaży aktywów, planów finansowania, wdrażania strategii sprzedaży aktywów oraz realizacji planów inwestycyjnych na podstawie zatwierzonego Roczego Budżetu.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zasięgnięcia opinii Komitetu Inwestycyjnego, przed podjęciem czynności określonych w Statucie Spółki. Statut Spółki (art. 22 ust. 5) określa, że Zarząd jest zobowiązany do zaciągnięcia opinii Komitetu Inwestycyjnego, przed podjęciem czynności określonych w: (a) Art. 20 pkt 7) oraz pkt 9) i 12) w zw. z pkt 7) powyżej, niezależnie od wartości takiej czynności; oraz (b) Art. 20 pkt 8) oraz pkt 9) i 12) w związku z pkt 8), przy czym o wartości tam wskazanej, obniżonej do kwoty 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych). Opinią Komitetu Inwestycyjnego wskazanej w zdaniu poprzednim, poza wyjątkami określonymi w Art. 20 pkt 7) oraz 8), nie wymaga także zawieranie umów w zwykłym toku działalności w związku z prowadzonymi procesami budowlanymi przez Grupę Kapitałową Murapol S.A.

Komitet Inwestycyjny współpracował w trakcie roku z członkami Zarządu Spółki, oraz innymi menedżerami Spółki, analizując i omawiając na spotkaniach oraz telekonferencjach bieżącą sytuację Spółki oraz kwestie związane z planowanym nabywaniem i zbywaniem aktywów, planami finansowania, wdrażania strategii sprzedaży aktywów oraz realizacji planów inwestycyjnych.

Komitet w roku 2025 wyraził 24 pozytywne opinie w zakresie dokonania czynności przez Spółkę, oraz jedną uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania Komitetu Inwestycyjnego Spółki z działalności Komitetu Inwestycyjnego w roku obrotowym 2024.

Komitet w swojej pracy działał zgodnie ze swoim regulaminem, regulaminem Rady Nadzorczej, statutem Spółki oraz obowiązującymi przepisami prawa, kierując się przy tym słusznym interesem Spółki i dobrem jej akcjonariuszy.

Komitet Inwestycyjny przedkłada niniejsze sprawozdanie Radzie Nadzorczej Spółki.

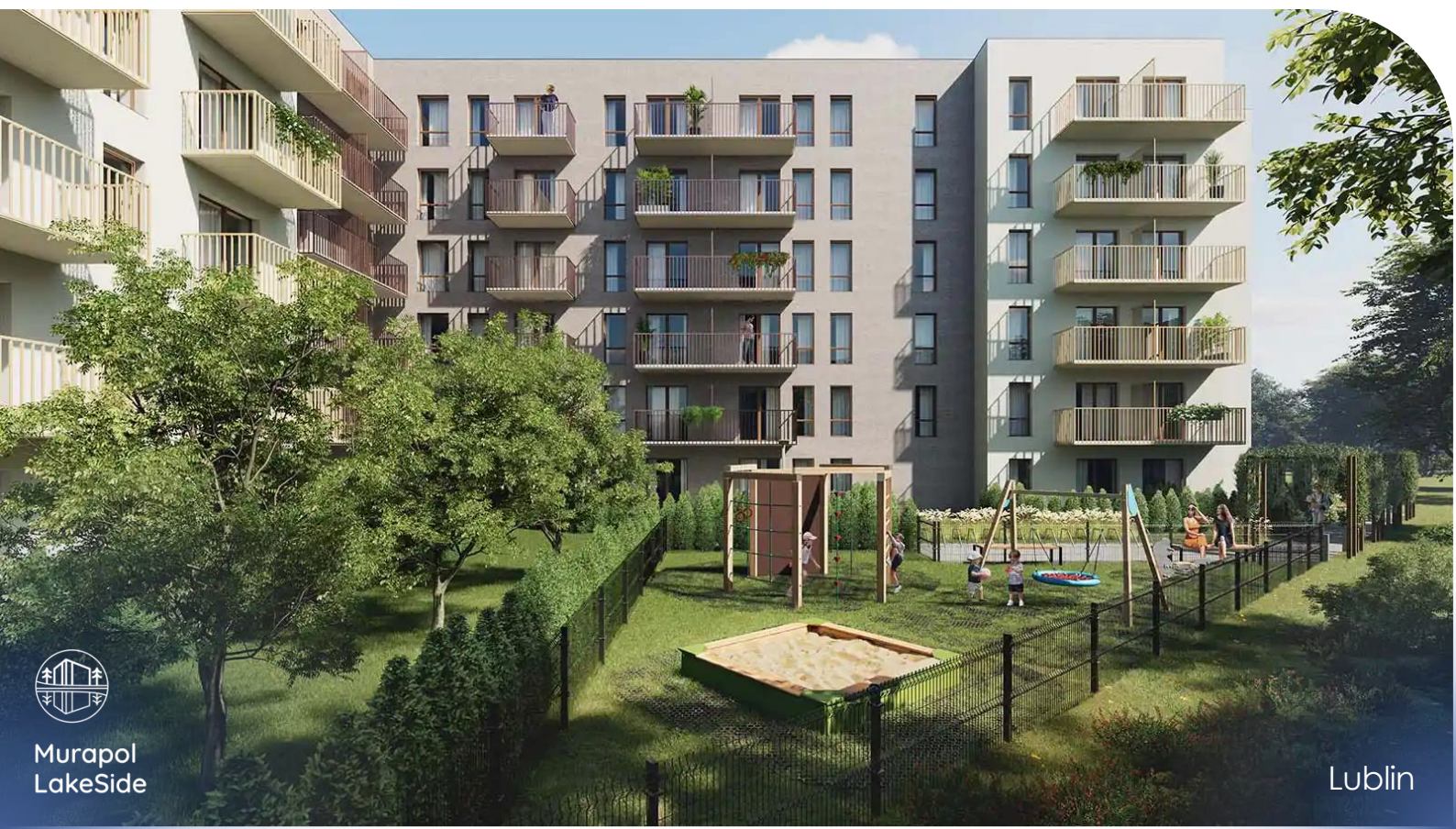
dnia 7 kwietnia 2026 roku



**MURAPOL**  
**25 LAT**

Sprawozdanie Komitetu Nominacji  
i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Murapol S.A.  
z działalności Komitetu Nominacji  
i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej  
w okresie

od dnia 1 stycznia 2025 r.  
do dnia 31 grudnia 2025 r.



Murapol  
LakeSide

Lublin

## I. SKŁAD KOMITETU NOMINACJI I WYNAGRODZEŃ RADY NADZORCZEJ W ROKU OBROTOWYM 2025.

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 roku oraz na datę sporządzenia sprawozdania Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej z działalności skład Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

Komitet Inwestycyjny	Funkcja
Justyna Bauta-Szostak	Członek Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej
Piotr Fijolek	Wiceprzewodniczący Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej
William Twemlow	Przewodniczący Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej

Zgodnie z postanowieniami Regulaminu Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej przyjętego Uchwałą nr A/18/06/2024 Rady Nadzorczej Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej z dnia 7 czerwca 2024 r., Komitet Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej jest stałym komitetem Rady Nadzorczej.

## II. POSIEDZENIA KOMITETU NOMINACJI I WYNAGRODZEŃ RADY NADZORCZEJ W ROKU OBROTOWYM ORAZ SPRAWY OBJĘTE PORZĄDKAMI OBRAD TYCH POSIEDZEŃ.

W roku 2025 odbyło się jedno formalne posiedzenie Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej w dniu 30 września 2025 r., podczas którego członkowie Komitetu podjęli uchwałę w sprawie zaopiniowania przyznania statusu Osoby Uprawnionej uczestniczącej w Programie Motywacyjnym Spółki na lata 2024-2028 oraz zwiększenia Wartości Programu Motywacyjnego za rok 2024

W roku 2025 Komitet podjął również w trybie elektronicznym dwie uchwały: w dniu 20 marca 2025 r. Uchwałę nr 1/03/2025 w sprawie premii rocznych i podwyżki wynagrodzenia dla Członków Zarządu oraz w dniu 24 marca 2025 r. Uchwałę nr 7 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Spółki z działalności Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2024.

## III. OCENA PRACY KOMITETU NOMINACJI I WYNAGRODZEŃ RADY NADZORCZEJ.

Zadaniem Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej jest analizowanie i rozpatrywanie spraw związanych z nominacjami (w szczególności wyborem członków Zarządu) i wynagrodzeniem (członków Zarządu).

Komitet w swojej pracy działał zgodnie ze swoim regulaminem, regulaminem Rady Nadzorczej, statutem Spółki oraz obowiązującymi przepisami prawa, kierując się przy tym słusznym interesem Spółki i dobrem jej akcjonariuszy.

Komitet Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej przedkłada niniejsze sprawozdanie Radzie Nadzorczej Spółki

dnia 7 kwietnia 2026 roku

**Resolution No. A/24/04/2026 of the Supervisory Board of  
MURAPOL S.A.  
with its registered seat in Bielsko-Biala  
dated 13 April 2026  
on approving of the report of the Supervisory Board of  
the Company on the assessment of reports for 2025**

**§ 1.**

The Supervisory Board of the Company hereby accepts the report of the Supervisory Board of the Company on the assessment of the Company's statements for 2025, constituting Annex No. 1 to this resolution.

**§ 2.**

The resolution shall enter into force on the date of its adoption.

**Uchwała nr A/24/04/2026 Rady Nadzorczej  
MURAPOL S.A.  
z siedzibą w Bielsku-Białej  
z dnia 13 kwietnia 2026 r.  
w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej  
Spółki z oceny sprawozdań za rok 2025**

**§ 1.**

Rada Nadzorcza Spółki, niniejszym przyjmuje sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółki z oceny sprawozdań Spółki za rok 2025, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia.

## Sprawozdanie Rady Nadzorczej Murapol S.A.

z oceny:

- Sprawozdania finansowego Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.
- Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.
- Sprawozdania Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 r.



## I. OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI.

Spółka przygotowała sprawozdanie zarządu z działalności oraz sprawozdanie finansowe za rok 2025, a także skonsolidowane sprawozdanie Grupy Murapol za rok 2025. Członkowie Rady zapoznali się z przedmiotowymi dokumentami, a następnie dokonali oceny:

- 1) Sprawozdania finansowego Murapol S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 r., sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej przyjętych przez Unię Europejską („MSSF”), na które składa się:
  - Sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2025 r., który po stronie aktywów i pasywów wskazuje sumę 1 578 427 tys. zł;
  - Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r., wykazujący zysk netto w wysokości 236 618 tys. zł;
  - Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r., wykazujący na dzień 31 grudnia 2025 r. stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 43 534 tys. zł;
  - Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r., wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2025 r. w wysokości 643 175 tys. zł;
  - Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.
- 2) Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 r., sporządzonego według MSSF, na które składa się:
  - Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2025 r., który po stronie aktywów i pasywów wskazuje sumę 2 433 623 tys. zł;
  - Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r., wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 235 844 tys. zł;
  - Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r., wykazujący na dzień 31 grudnia 2025 r. stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 278 318 tys. zł;
  - Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r., wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2025 r. w wysokości 640 954 tys. zł;
  - Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- 3) Sprawozdania Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 r.

## II. BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.

Badanie sprawozdania finansowego Murapol S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 r. zostało przeprowadzone na podstawie umowy, zawartej pomiędzy Murapol S.A., a Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000481039. Podstawą do zawarcia umowy była uchwała Rady Nadzorczej Murapol S.A. nr B/01/06/2023 z dnia 5 czerwca 2023 r. oraz nr B/01/08/2023 z dnia 22 sierpnia 2023 r.

Badanie zostało przeprowadzone przez biegłego rewidenta stosowanie do postanowień:

- 1) Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym,
- 2) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm.
- 3) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE.

## III. OCENA RADY NADZORCZEJ.

W ocenie Rady Nadzorczej:

1. Sprawozdanie finansowe Murapol S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.:
  - Przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Murapol S.A. na dzień 31 grudnia 2025 r., jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.
  - Zostało sporządzone zgodnie z MSSF,
  - Jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych,
  - Zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.:
  - Przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Murapol S.A. na dzień 31 grudnia 2025 r., jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.
  - Zostało sporządzone zgodnie z MSSF,
  - Jest zgodne z wpływającymi na formę i treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych,

- Zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 r.:
- Jest kompletne w rozumieniu art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymagalnych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.
  - Informacje w nim zawarte są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym i zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
  - Zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.

## IV. OCENA SYTUACJI MURAPOL S.A.

### 1. Rachunek wyników

w tys. PLN	2025	2024	Zmiana	Dynamika w %
Przychody ze sprzedaży	47 627	50 718	(3 091)	(6%)
Zysk brutto ze sprzedaży	11 289	12 238	(949)	(8%)
Koszty operacyjne w tym wycena metodą praw własności	301 778	293 040	8 738	3%
Zysk operacyjny	313 067	305 278	7 788	3%
Zysk netto	236 618	241 808	(5 190)	(2%)

Przychody ze sprzedaży Murapol S.A. dotyczą głównie usługi zarządzania na rzecz jednostek powiązanych. W 2025 r. wyniosły one 48 mln PLN i spadły o 3 mln PLN w porównaniu do 2024 r. Spadek przychodów wynika głównie z niższych kosztów doradztwa w 2025 r. poniesionych na poziomie Spółki i refakturowanych na spółki zależne.

Zysk brutto ze sprzedaży w 2025 r. wyniósł 11 mln PLN, co oznaczało spadek o 1 mln w porównaniu do 2024 r. Spadek ten wynikał z niższej sprzedaży w 2025 r.

Spółka przy wycenie jednostek zależnych stosuje wycenę metodą praw własności. Metoda ta stanowi główny element wyniku finansowego Emitenta. W 2025 r. zysk z wyceny wyniósł 302 mln PLN i był wyższy o 9 mln PLN w porównaniu do 2024 roku.

Zysk operacyjny wyniósł w 2025 r. 313 mln PLN i wzrósł o 8 mln PLN w stosunku do 2024 r. Wzrost wynikał z opisanego powyżej zysku z wyceny metodą praw własności.

Zysk netto wyniósł w 2025 r. 237 mln PLN i był niższy o 5 mln PLN w porównaniu do 2024 r. Spadek wynikał z wyższych kosztów finansowych poniesionych w 2025 r. oraz wyższych obciążeń podatkowych.

## 2. Bilans

	2025	2024	Zmiana	Struktura w %	Dynamika w %
<b>AKTYWA</b>	<b>1 578 427</b>	<b>1 443 652</b>	<b>134 775</b>	100%	<b>9%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1 498 280</b>	<b>1 330 626</b>	<b>167 654</b>	95%	<b>13%</b>
Inwestycje w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	1 331 836	1 219 995	111 841	84%	9%
Pozostałe aktywa trwałe	166 444	110 631	55 813	11%	50%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>80 147</b>	<b>113 026</b>	<b>(32 879)</b>	5%	<b>(29%)</b>
<b>Środki pieniężne</b>	<b>43 534</b>	<b>3 951</b>	<b>39 583</b>	<b>3%</b>	<b>1002%</b>
<b>Pozostałe aktywa obrotowe</b>	<b>36 613</b>	<b>109 075</b>	<b>(72 462)</b>	<b>2%</b>	<b>(66%)</b>

	2025	2024	Zmiana	Struktura w %	Dynamika w %
<b>PASYWA</b>	<b>1 578 427</b>	<b>1 443 652</b>	<b>134 775</b>	100%	<b>9%</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>643 175</b>	<b>604 841</b>	<b>38 334</b>	41%	<b>6%</b>
<b>Zobowiązania</b>	<b>935 252</b>	<b>838 811</b>	<b>96 441</b>	59%	<b>11%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>871 149</b>	<b>691 726</b>	<b>179 423</b>	55%	<b>26%</b>
Kredyty, pożyczki, obligacje i instrumenty pochodne	855 377	673 246	182 131	54%	27%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	15 772	18 480	(2 708)	1%	(15%)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>64 103</b>	<b>147 085</b>	<b>(82 982)</b>	4%	<b>(56%)</b>
Kredyty, pożyczki, obligacje i instrumenty pochodne	45 496	111 863	(66 367)	3%	(59%)
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	18 607	35 222	(16 615)	1%	(47%)

Suma bilansowa Emitenta na 31 grudnia 2025 r. wynosiła 1 578 mln PLN i wzrosła o 135 mln PLN w porównaniu do 31 grudnia 2024 r. Głównym czynnikiem wzrostu były inwestycje w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności, które zwiększyły się o 112 mln PLN i wynikały z zysków realizowanych przez spółki zależne. Ta pozycja stanowi również najważniejszy składnik aktywów Emitenta.

Kapitały własne na 31 grudnia 2025 r. wynosiły 643 mln PLN i wzrosły o 38 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2024 r. Wzrost wynikał głównie wypracowane zysku netto w kwocie 237 mln PLN pomniejszonego o dystrybucję dywidendy za 2024 r. w kwocie 80 mln PLN oraz zaliczki na dywidendę za 2025 r. w kwocie 120 mln PLN.

W przypadku zobowiązań największą pozycją były łączne zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji i instrumentów

pochoďnych, które wyniosły 901 mln PLN i wzrosły o 116 mln PLN w porównaniu do 31 grudnia 2024 r. Wynikało to głównie z emisji obligacji w kwocie 100 mln PLN, refinansowaniu kredytu, które wiązało się z uruchomieniem 25 mln PLN środków pomniejszonych o harmonogramowe spłaty kredytu w kwocie 45 mln PLN oraz otrzymaniu pożyczki wewnątrzgrupowej.

### 3. Przepływy pieniężne

w tys. PLN	2025	2024
Przepływy z działalności operacyjnej	31 815	(3 304)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	170 915	121 405
Przepływy z działalności finansowej	(163 147)	(115 619)

Przepływy z działalności inwestycyjnej wynikały z dywidend otrzymanych od spółek zależnych oraz udzielonych pożyczek IC związanych z refinansowaniem struktury finansowej Grupy.

### 4. Analiza wskaźnikowa

		2025	2024	Zmiana w p.p.
Marża brutto na sprzedaż	Zysk brutto ze sprzedaży / sprzedaż	23,7%	24,1%	(0,2)
Marża zysku operacyjnego	Zysk operacyjny / sprzedaż	657,3%	601,9%	55,4
Marża zysku netto	Zysk netto / sprzedaż	496,8%	476,8%	20,0
ROE	Zysk netto / kapitały własne	36,8%	40,0%	(3,2)

Marża brutto ze sprzedaży w 2025 r. wyniosła 23,7% i spadła o 0,2 punktu procentowego w porównaniu do 2024 r.

Marża zysku operacyjnego w 2025 r. wyniosła 657,3% i wzrosła o 55,4 punktu procentowego w porównaniu do 2024 r. Odpowiednio marża zysku netto wyniosła 496,8% i wzrosła o 20,0 punktu procentowego. Marże procentowe powyżej 100% wynikają z uwzględnienia zysków z wyceny metodą praw własności na poziomie kosztów i przychodów operacyjnych, a więc poniżej sprzedaży.

Wskaźnik ROE wyniósł w 2025 r. 36,8% i odnotował spadek o 3,2 punktu procentowego w porównaniu do 2024 r. Spadek wynikał z niższego zysku netto w 2025 r. oraz wzrostu wartości kapitałów własnych w 2025 r.

		2025	2024
<b>Rotacja zapasów</b>	stan zapasów / przychody ze sprzedaży × 365 dni	7	7
<b>Rotacja należności</b>	stan należności handlowych / przychody ze sprzedaży × 365 dni	91	226
<b>Rotacja zobowiązań</b>	stan zobowiązań handlowych / przychody ze sprzedaży × 365 dni	51	36
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>	zobowiązania / suma aktywów	59,25%	58,10%
<b>Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego</b>	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	4,06%	10,19%
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b>	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	55,19%	47,92%
<b>Wskaźnik płynności bieżącej</b>	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	1,3	0,8
<b>Wskaźnik płynności szybkiej</b>	(majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1,2	0,8

Wskaźnik rotacji zapasów pozostał na takim samym poziomie jak w 2024 r. Wskaźnik rotacji należności zanotował skrócenie cyklu o 115 dni, co wynikało ze spadku stanu należności z tytułu dostaw i usług. Wskaźnik rotacji zobowiązań zanotował wydłużenie cyklu o 15 dni, co wynikało ze wzrostu stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia wykazuje wzrost zadłużenia o 1,15 punktu procentowego. Co wynika głównie ze wzrostu zadłużenia długoterminowego. Wzrost wartości wskaźników wynika głównie z emisji obligacji opisanej szerzej w rozdziale 3.4.

Wskaźnik płynności bieżącej wzrósł o 0,5 punktu w stosunku do 2024 r., a wskaźnik płynności szybkiej o 0,4 punktu. Emitent zarządza płynnością łącznie dla całej Grupy Kapitałowej, przez co poziom gotówki w Spółce może się wahać, niezależnie od sytuacji finansowej całej Grupy.

## V. OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ MURAPOL S.A.

### 1. Rachunek wyników

w tys. PLN	2025	2024	Zmiana	Dynamika w %
Przychody ze sprzedaży	1 260 847	1 330 214	(69 367)	(5%)
W tym R4S	1 104 709	1 185 741	(81 032)	(7%)
W tym PRS	156 138	144 473	11 665	8%
Zysk brutto ze sprzedaży	422 071	401 792	20 279	5%
Zysk operacyjny	298 284	293 600	4 684	2%
Zysk netto	235 844	242 029	(6 185)	(3%)

W ocenie Rady Nadzorczej Murapol S.A. Grupa uzyskała dobre wyniki finansowe w 2025 r. Przychody ze sprzedaży spadły o 5% i wyniosły 1 261 mln PLN. Spadek ten wynikał z mniejszego wolumenu sprzedaży mieszkań częściowo skompensowany wyższą ceną transakcyjną w segmencie deweloperskim. W 2025 r. przekazano 2649 lokali w stosunku do 2915 lokali w 2024 r. W 2025 r. średnia cena przekazanego lokalu wyniosła 413 tys. PLN, a w 2024 r. 404 tys. PLN. Przychody w segmencie PRS wzrosły o 12 mln PLN i wyniosły 156 mln PLN.

Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł w 2025 r 422 mln PLN i wzrósł o 20 mln PLN tj. o 5%.

Zysk operacyjny wyniósł w 2025 r. 298 mln PLN i wzrósł w porównaniu do 2024 r. o 5 mln PLN tj. 2%. Zysk netto wyniósł w 2025 r. 236 mln PLN i spadł w porównaniu do 2024 r. o 6 mln tj. 3%. Wyniki były zgodne z oczekiwaniami.

## 2. Bilans

	2025	2024	Zmiana	Struktura w %	Dynamika w %
<b>AKTYWA</b>	<b>2 433 623</b>	<b>2 160 685</b>	<b>272 938</b>	100%	<b>13%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>94 595</b>	<b>81 996</b>	<b>12 599</b>	4%	<b>15%</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>2 339 028</b>	<b>2 078 689</b>	<b>260 339</b>	96%	<b>13%</b>
Zapasy	1 852 143	1 641 526	210 617	76%	13%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	52 042	86 493	(34 451)	2%	(40%)
Pozostałe aktywa obrotowe	37 154	31 811	5 343	2%	17%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	397 689	318 859	78 830	16%	25%

	2025	2024	Zmiana	Struktura w %	Dynamika w %
<b>PASYWA</b>	<b>2 433 623</b>	<b>2 160 685</b>	<b>272 938</b>	100%	<b>13%</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>640 954</b>	<b>603 399</b>	<b>37 555</b>	26%	<b>6%</b>
<b>Zobowiązania</b>	<b>1 792 669</b>	<b>1 557 286</b>	<b>235 383</b>	74%	<b>15%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>739 400</b>	<b>632 343</b>	<b>107 057</b>	30%	<b>17%</b>
Kredyty, pożyczki, obligacje i instrumenty pochodne	649 024	546 286	102 738	27%	19%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	90 376	86 057	4 319	4%	5%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 053 269</b>	<b>924 943</b>	<b>128 326</b>	43%	<b>14%</b>

Kredyty, pożyczki, obligacje i instrumenty pochodne	45 496	66 495	(20 999)	2%	-32%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	129 638	145 098	(15 460)	5%	(11%)
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	742 615	586 992	155 623	31%	27%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	135 520	126 358	9 162	6%	7%

Suma bilansowa Grupy na 31 grudnia 2025 r. wynosiła 2 434 mln PLN i wzrosła o 273 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2024 r. Głównym składnikiem aktywów były zapasy, których wartość na 31 grudnia 2025 r. wynosiła 1 852 mln PLN, co oznacza wzrost o 211 mln PLN. Wzrost ten wynika z rozwoju Grupy Kapitałowej Murapol i rosnącej oferty oraz produkcji w toku. Na 31 grudnia 2025 w budowie znajdowało się 6 524 mieszkań o łącznej powierzchni 273,4 tys. mkw. Drugą największą kategorią aktywów były środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz rachunkach powierniczych. Na 31 grudnia 2025 r. wyniosły one 398 mln PLN, co oznacza wzrost o 79 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2024 r. Należy zauważyć, że Grupa utrzymała wysoki i bezpieczny poziom środków pieniężnych pomimo wypłaty 80 mln dywidendy oraz 120 mln zaliczki na dywidendę.

Kapitały własne na 31 grudnia 2025 r. wynosiły 641 mln PLN i wzrosły o 38 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2024 r. Wzrost wynikał głównie z wypracowanego zysku netto w kwocie 236 mln PLN pomniejszonego o dystrybucję dywidendy za 2024 r. w kwocie 80 mln PLN oraz zaliczki na dywidendę za 2025 r. w kwocie 120 mln PLN.

W przypadku zobowiązań największą pozycją były zobowiązania z tytułu umów z klientami, które wynosiły 743 mln PLN i wzrosły o 156 mln PLN w porównaniu do 31 grudnia 2024 r. Drugą największą pozycją zobowiązań były łączne zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu oprocentowanych kredytów, pożyczek obligacji i instrumentów pochodnych. Wyniosły one 695 mln PLN i wzrosły o 82 mln PLN w porównaniu do 31 grudnia 2024 r. Wynikało to głównie z emisji obligacji w kwocie 100 mln PLN, refinansowaniu kredytu, które wiązało się z uruchomieniem 25 mln PLN środków, pomniejszonych o harmonogramowe spłaty kredytu w kwocie 45 mln PLN.

### 3. Przepływy pieniężne

w tys. PLN	2025	2024
Przepływy z działalności operacyjnej	310 672	100 344
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(445)	(818)
Przepływy z działalności finansowej	(194 998)	(119 565)

Wzrost przepływów z działalności operacyjnej wynika z wyższego zysku brutto oraz dodatnich zmian stanu w kapitale pracującym, głównie zwiększeniu wpłaconych zaliczek od klientów.

Przepływy z działalności finansowej wynikają z wypłaconej w 2025 roku dywidendy i zaliczki na dywidendę oraz przepływów związanych z umową kredytową i emisją obligacji.

## 4. Analiza wskaźnikowa

		2025	2024	Zmiana w p.p.
Marża brutto na sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży / sprzedaż	33,5%	30,2%	3,3
Marża zysku operacyjnego	Zysk operacyjny / sprzedaż	23,7%	22,1%	1,6
Marża zysku netto	Zysk netto / sprzedaż	18,7%	18,2%	0,5
ROE	Zysk netto / kapitały własne	36,8%	40,1%	(3,3)

Marża brutto ze sprzedaży w 2025 r. wyniosła 33,5% i wzrosła o 3,3 punktu procentowego w stosunku do 2024 r. Wzrost marży ze sprzedaży w ujęciu procentowym wynikał ze struktury przekazania lokali.

Marża zysku operacyjnego w 2025 r. wyniosła 23,7% i wzrosła o 1,6 punktu procentowego w porównaniu do 2024 r. Marża zysku netto wyniosła 18,7% i wzrosła o 0,5 punktu procentowego.

Wskaźnik ROE wyniósł w 2025 r. 36,8% i odnotował spadek o 3,3 punktu procentowego w porównaniu do 2024 r. Spadek wynikał z niższego zysku netto w 2025 r. oraz wzrostu wartości kapitałów własnych w 2025 r.

		2025	2024
<b>Rotacja zapasów</b>	stan zapasów / przychody ze sprzedaży × 365 dni	536	450
<b>Rotacja należności</b>	stan należności handlowych / przychody ze sprzedaży × 365 dni	6	10
<b>Rotacja zobowiązań</b>	stan zobowiązań handlowych / przychody ze sprzedaży × 365 dni	32	32
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>	zobowiązania / suma aktywów	73,66%	72,07%
<b>Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego</b>	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	43,28%	42,81%
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b>	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	30,38%	29,27%
<b>Wskaźnik płynności bieżącej</b>	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	2,2	2,2
<b>Wskaźnik płynności szybkiej</b>	(majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,5	0,5

Wskaźnik rotacji zapasów zanotował wydłużenie cyklu w stosunku do roku poprzedniego odpowiednio o 86 dni.

Wynikało to ze wzrostu wartości zapasów o 211 mln PLN. Wskaźnik rotacji należności odnotował spadek o 4 dni. Wynikało to ze spadku należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych o 34 mln PLN. Wskaźnik rotacji zobowiązań pozostał na podobnym poziomie jak w 2024 r.

Wskaźnik zadłużenia ogólnego wykazuje wzrost o 1,6 punktu procentowego. Co wynika głównie ze wzrostu zadłużenia długoterminowego. Wzrost wartości wskaźników wynika głównie z emisji obligacji opisanej szerzej w rozdziale 3.4. W dalszym ciągu zadłużenie pozostaje na bezpiecznym poziomie.

Wskaźniki płynności są typowe dla przedsiębiorstw z branży deweloperskiej, charakteryzującej się długim cyklem produkcyjnym i wysokim poziomem zapasów. Wskaźniki płynności pozostają na podobnym poziomie jak na koniec 2024 r.

## 5. Podsumowanie

Na podstawie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Murapol za 2025 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2025, Rada Nadzorcza ocenia rok 2025 jako będący bardzo dobrym rokiem dla Murapol S.A. Grupa poradziła sobie z wyzwaniami wpływającymi na rynek deweloperski w Polsce, w tym między innymi ze skutkami konfliktu zbrojnego w Ukrainie, ograniczonym dostępem klientów do finansowania hipotecznego oraz problemami w łańcuchach dostaw materiałów budowlanych oraz dostępnością wykwalifikowanej siły roboczej.

W 2025 roku działalność Spółki i Grupy generowała znaczne i porównywalne z 2024 rokiem zyski, co wykazano w rachunku zysków i strat. Po przeprowadzeniu analizy sprawozdania finansowego za 2025 r., skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Murapol za 2025 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Murapol S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 r. Rada Nadzorcza ocenia, że sytuacja finansowa Murapol S.A. na koniec 2025 roku była dobra i stanowi solidną podstawę kontynuacji rozwoju Spółki. Opinia ta wynika zarówno z analizy bieżącej działalności operacyjnej i sytuacji finansowej Spółki, jak również z analizy podejmowanych przez Zarząd działań oraz ich skuteczności.

## VI. WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA MURAPOL S.A.

W wyniku przeprowadzonej oceny przedłożonej dokumentacji sprawozdawczej za rok obrotowy 2025 Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia i rekomenduje Zwyczajnemu Zgromadzeniu Spółki do zatwierdzenia:

- 1) Sprawozdanie finansowe Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.
- 2) Sprawozdanie Zarządu z działalności Murapol S.A. i Grupy Kapitałowej Murapol S.A. w roku obrotowym 2025.
- 3) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.

## VII. OŚWIADCZENIA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej oświadcza, że:

Wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego Murapol S.A. za rok 2025 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok 2025, tj. Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej.

Firma audytorska, tj. Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, oraz członkowie zespołu wykonującego badanie rocznego sprawozdania finansowego Murapol S.A. za rok 2025 r. oraz rocznego skonsolidowanego finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok 2025 spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

W Murapol S.A. są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji.

Murapol S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Murapol S.A. przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem.

W Murapol S.A. są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania Komitetu Audytu, w tym zasad związanych z niezależnością oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa Murapol S.A. oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Działający w Murapol S.A. Komitet Audytu wykonywał zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Murapol S.A. w dniu 13 kwietnia 2026 r.

dnia 13 kwietnia 2026 roku

**Resolution No. A/22/04/2026 of the Supervisory Board of  
MURAPOL S.A.  
with its registered seat in Bielsko-Biala  
dated 13 April 2026  
regarding the assessment of the management board's  
proposal regarding the distribution of profit for 2025**

**§ 1.**

Acting pursuant to Art. 388 § 3 of the Commercial Companies Code, the Supervisory Board of the Company hereby positively assesses the Management Board's proposal regarding the distribution of the Company's profit for 2025, i.e. that:

- 1) part of the Company's net profit for 2025 in the amount of PLN 80,376,000.00 (in words: eighty million three hundred seventy-six thousand zlotys 00/100), i.e. PLN 1.97 (in words: one zloty 97/100) per share, was allocated to the payment of dividend to the shareholders of MURAPOL S.A.,
- 2) part of the Company's net profit for 2025 in the amount of PLN 119,952,000.00 (in words: one hundred and nineteen million nine hundred and fifty-two thousand zlotys 00/100) was allocated to the Company's reserve capital, created for the purpose of paying future advances on the expected dividend,
- 3) the remaining part in the amount of PLN 36,290,104.83 (in words: thirty-six million two hundred ninety thousand one hundred and four zlotys 83/100) was allocated to increase the reserve capital of MURAPOL S.A.

**§ 2.**

The Supervisory Board of the Company hereby positively assesses the Management Board's proposal to pay out the dividend to shareholders a dividend in the total amount of PLN 200,328,000.00 (in words: two hundred million three hundred twenty eight thousand zlotys 00/100), which consists of:

- 1) the amount of PLN 119,952,000.00 (in words: one hundred and nineteen million nine hundred and fifty-two thousand zlotys 00/100), which, in accordance with the resolution of the Management Board of the Company of November 6, 2025 on the payment of an advance dividend for 2025 to the shareholders on December 22, 2025 and which came entirely from the reserve capital created for this purpose from profits from previous years, and
- 2) the amount of PLN 80,376,000.00 (in words: eighty million three hundred seventy six thousand zlotys 00/100), i.e. PLN 1.97 (in words: one zloty 97/100) for each share, which will be paid to shareholders on the principles specified in the resolution of the Ordinary General Meeting of the Company.

**§ 3.**

**Uchwała nr A/22/04/2026 Rady Nadzorczej  
MURAPOL S.A.  
z siedzibą w Bielsku-Białej  
z dnia 13 kwietnia 2026 r.  
w sprawie dokonania oceny wniosku zarządu dotyczącego  
podziału zysku za rok 2025**

**§ 1.**

Działając na podstawie art. 388 § 3 Kodeksu spółek handlowych, Rada Nadzorcza Spółki, niniejszym pozytywnie ocenia wniosek Zarządu dotyczący podziału zysku Spółki za rok 2025, tj. aby:

- 1) część zysku netto Spółki za rok 2025 w kwocie 80.376.000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt milionów trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych 00/100), tj. 1,97 zł (słownie: jeden zloty 97/100) za każdą akcję, przeznaczona została na wypłatę dywidendy akcjonariuszom MURAPOL S.A.
- 2) część zysku netto Spółki za rok 2025 w kwocie 119.952.000,00 zł (słownie: sto dziewiętnaście milionów dziewięćset pięćdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100) przeznaczona została na kapitał rezerwowy Spółki, utworzony w celu wypłaty przyszłych zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy,
- 3) pozostałą część w kwocie 36.290.104,83 zł (słownie: trzydzieści sześć milionów dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy sto cztery złote 83/100) przeznaczona została na powiększenie kapitału zapasowego MURAPOL S.A.

**§ 2.**

Rada Nadzorcza Spółki, niniejszym pozytywnie ocenia wniosek Zarządu o wypłacie akcjonariuszom dywidendy o łącznej wysokości 200.328.000,00 zł (słownie: dwieście milionów trzysta dwadzieścia osiem tysięcy złotych 00/100), na którą składa się:

- 1) kwota 119.952.000,00 zł (słownie: sto dziewiętnaście milionów dziewięćset pięćdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100), która zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki z dnia 6 listopada 2025 roku w sprawie wypłaty akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet dywidendy za 2025 rok, została wypłacona akcjonariuszom w dniu 22 grudnia 2025 roku i która pochodziła w całości z kapitału rezerwowego utworzonego w tym celu z zysków z lat ubiegłych, oraz
- 2) kwota 80.376.000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt milionów trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych 00/100), tj. 1,97 zł (słownie: jeden zloty 97/100) za każdą akcję, która zostanie wypłacona akcjonariuszom na zasadach określonych w uchwale Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.

**§ 3.**

The resolution shall enter into force on the date of its adoption. Uchwała wchodzi w życie z dniem przyjęcia.